

# C[A]MPUS

## Part of Augsburg Offices

Erste Aktualisierung vom 01.04.2022

HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Mit dieser ersten Aktualisierung gibt die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend »KVG«) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-gesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches die nachfolgenden Änderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 23.11.2021 bekannt.

Dieses Dokument ist an potenzielle Anleger der HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

(nachfolgend »Investmentgesellschaft«) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 04.04.2022 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

**Zur besseren Nachvollziehbarkeit haben wir die Änderungen gegenüber dem Verkaufsprospekt in diesem Dokument hervorgehoben.**

## 2 Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 5)

### 2.1 Beteiligungsangebot – Überblick

#### Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaft	HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
WKN / ISIN	A3C7TU / DE000A3C7TU2
AIF-Kapitalverwaltungs-gesellschaft (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 den AIF. 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 stabile Erträge bei einem langfristigen Anlagehorizont für den Anleger zu erwirtschaften.
Anlagestrategie	Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »Augsburg Offices« in 86199 Augsburg, Peter-Dörfler-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft erworben, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich <b>hält</b> . Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.
Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)	Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 Euro pro Anleger zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Höhere Beteiligungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
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 2022 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2032 (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 Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird.
Laufende Auszahlungen (Prognose) <sup>1</sup>	<b>2022 – 2024 4,00 % p. a.</b> <b>2025-2026 4,10 % p. a.</b> <b>2027 – 2031 4,25 % p. a.</b>

<sup>1</sup> Unverbindliche Prognose ab dem **01.04.2022** (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Anlageobjekts auf die Objektgesellschaft) - der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. 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.

	<b>2032 3,80 % p. a.</b> <b>(dies entspricht rd. 4,21 % p. a. durchschnittlich)</b>
Schlussauszahlung (Prognose) <sup>1</sup>	<b>2032 rd. 109,06 %</b>
Gesamtauszahlung (Prognose) <sup>1</sup>	<b>Rd. 154,31 %</b>
Kategorie gemäß SFDR <sup>2</sup>	Bei diesem AIF handelt es sich um ein Finanzprodukt nach Maßgabe von Art. 8 Abs. 1 SFDR, das ökologische und/oder soziale Merkmale bewirbt.
Anlegerkreis	Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als <ul style="list-style-type: none"> <li>- natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben, die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen und keine Wohnanschrift in einem Ausschlussstaat haben.</li> <li>- juristische Personen, Personengesellschaften (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftungen, die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet sind, die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben und/oder deren Einkommen nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.</li> </ul> Nähere Einzelheiten ergeben sich aus § 9 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.
Treuhandkommanditist	HANNOVER LEASING Treuhand GmbH Der Anleger beteiligt sich zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft. Nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber hat der Anleger jederzeit die Möglichkeit, sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.
Haftsumme	Ein Anleger verfügt als Treugeber mittelbar über den Treuhänder oder unmittelbar als Direktkommanditist über eine im Handelsregister eingetragene Haftsumme von 1 % der anfänglich übernommenen Pflichteinlage. Die Haftung eines Kommanditisten ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn und soweit die Haftsumme geleistet ist. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
Platzierungsgarant	Delta Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz in Pullach i. Isartal Der Platzierungsgarant übernimmt gegenüber der Investmentgesellschaft die Garantie, sich bis zur Höhe des gesamten einzuwerbenden Eigenkapitals an der Investmentgesellschaft zu beteiligen, sofern das erforderliche Eigenkapital nicht vollständig eingeworben werden kann.
Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH mit Sitz in München Die Verwahrstelle unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die Überwachung der Einhaltung bestimmter Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.
Jahresabschlussprüfer	<b>Sonntag &amp; Partner Partnergesellschaft mbH, geschäftsansässig in der Schertlinstraße 23 in 86159 Augsburg wurde als Jahresabschlussprüfer beauftragt.</b>

### Vermögensgegenstand

Anlageobjekt	Mit dem Neubau »Augsburg Offices« ( <b>Fertigstellung im Dezember 2021</b> ) ist ein Bürogebäude aus zwei miteinander verbundenen Punkthäusern und einem gesonderten L-förmigen Riegel nebst Tiefgarage <b>entstanden</b> . Für die Mieter stehen 131 TG-Stellplätze, 4 TG-Besucherstellplätze sowie 10 Besucherstellplätze im Außenbereich zur Verfügung. Die Gebäude bestehen aus 4 bis 5 oberirdischen sowie 2 unterirdischen Geschossen. Die Immobilie verfügt auf Basis des aktuellen Planaufmaßes über eine Büromietfläche (GIF) von rund <b>8.110 m<sup>2</sup></b> , eine Terrassenmietfläche (GIF) von rund <b>344 m<sup>2</sup></b> und Lagerflächen (GIF) mit insgesamt rund 188 m <sup>2</sup> . Das Anlageobjekt weist aktuell eine Vorvermietungsquote von rd. <b>94,5 %</b> (Flächenbasis, d. h. exklusive Stellplätze) auf. Der Verkäufer befindet sich derzeit in finalen Mietvertragsverhandlungen hinsichtlich der noch freien Flächen. Die Immobilie mit Fassaden aus Aluminium-Fenster-Glas-Konstruktionen, repräsentativem Foyer und begehbarem begrünten Innenhof verfügt über eine moderne (technische) Gebäudeausstattung (u. a. Sonnenschutz, grundwassergeführte Wärmepumpen (Contracting), Betonkernaktivierung (Wärme/Kälte) und E-Ladestationen). Eine Zertifizierung nach LEED <sup>3</sup> Gold »core and shell« wird angestrebt.
--------------	---

<sup>2</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (»Sustainable Finance Disclosure Regulation«, auch »SFDR« oder »Offenlegungs-Verordnung«)

<sup>7</sup> Die Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen

Standort	Die Liegenschaft im Teilmarkt Göggingen befindet sich wenige Minuten von der Augsburger Innenstadt entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte (u. a. Basic Biomarkt, Netto, Aldi und Lidl) und Drogerien (u.a. dm, Müller und Rossmann) sowie unterschiedliche Gastronomiebetriebe sind fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Risikomischung	Bei dem Anlageobjekt handelt sich um eine gemischt genutzte Büroimmobilie. Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.
<b>Vorläufiger Kaufpreis</b> (Immobilienwert)	<b>39.794.081 Euro</b> Gemäß den marktgerechten Regelungen des Kaufvertrags erhöht sich der Betrag des vorläufigen Kaufpreises unter Berücksichtigung der vereinbarten Kaufpreisanpassungen im Falle der erfolgreichen Neuvermietung entsprechend.
Ankaufsrendite/-faktor	4,17 % / 24,0
Kalkulierter Verkaufsfaktor (Prognose) <sup>4</sup>	23,0
Vermietung	Der Mieterbesatz ist aufgrund seiner Heterogenität risikodiversifiziert, wobei neben weiteren Mietern aktuell insbesondere folgende Mieter vorhanden sind: Weltbild (Verlags-, Versand und Buchhandelsunternehmen) mit einer festen Mitvertragslaufzeit von 10 Jahren, HEITEC (Systemhaus für Automatisierung und IT) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren, BMF (Webbasierte E-Commerce- und Beratungslösungen für den Automotive-Markt) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 7,5 Jahren, Zahnarztpraxis mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren, brixx Projektentwicklung (Immobilienentwickler) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren und die Grothe Hotelbetriebs GmbH (Hotelbetreiber) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren. Keinem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu. Die Weltbild, HEITEC AG und die Zahnarztpraxis haben jeweils zwei 5-jährige Verlängerungsoptionen. Alle übrigen Mieter haben ebenfalls unterschiedlich ausgestaltete Verlängerungsoptionen (eine 5-jährige Verlängerungsoption bzw. zwei 3-jährige Verlängerungsoptionen). Alle Mieten werden jährlich auf Basis des VPI <sup>5</sup> zu 100% indexiert/wertgesichert.
<b>Finanzierung der Investmentgesellschaft</b>	
Gesamtinvestitionskosten	25.778.600 Euro
Eigenkapital	24.551.100 Euro
davon Emissionskapital	24.550.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.227.500 Euro)
davon Gründungsgesellschafter	1.100 Euro
<b>Finanzierung der Objektgesellschaft</b>	
Gesamtinvestitionskosten	43.505.394 Euro
Eigenkapital	23.005.394 Euro
Fremdkapital	20.500.000 Euro
Darlehensgeber	Stadtsparkasse Augsburg
Laufzeit	30.01.2032
Zinssatz	0,95 % p. a. fest bis 30.01.2032
Tilgung	0,75 % p.a. ab dem 30.01.2024
Bereitstellungprovision	0,95% p.a. ab dem 01.04.2022 für nicht in Anspruch genommene Beträge

<sup>4</sup> Unverbindliche Prognose ab dem **01.04.2022** (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Anlageobjekts auf die Objektgesellschaft) - der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. 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 unbeflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

<sup>5</sup> Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015 = 100)

## 2.2 Investmentgesellschaft

### 2.2.3 Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 9)

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »Augsburg Offices« in 86199 Augsburg, Peter-Dörfner-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft erworben, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich **hält**. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.

Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung des vorstehenden Absatzes sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die einer Erlaubnis nach § 34 f Gewerbeordnung oder nach § 1 i. V. m. § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) bedürfen.

## 2.4 Kapitalverwaltungsgesellschaft

### 2.4.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 12)

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind **Sebastian Hartrott und Bernd Schlapka**, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshäuser Straße 49 in 82049 Pullach. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder der Geschäftsführung **Sebastian Hartrott und Bernd Schlapka** sind zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind ebenfalls Geschäftsführer von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Hannover Leasing Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens von den Mitgliedern der Geschäftsführung außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind

- **Dr. h.c. Friedrich Oelrich (Vorsitzender), wohnhaft in Erding,**
- **René Parmantier (stellvertretender Vorsitzender), Geschäftsführer der CORESTATE Bank GmbH, Frankfurt am Main und**
- **Martin Eberhardt, Chief Investment Officer Equity DACH der CORESTATE Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main.**

### 2.4.5 Faire Behandlung der Anleger

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 13 im 3. Absatz)

Alle Anleger haben ihre Kommanditeinlage nach den Vorgaben der Beitrittserklärung innerhalb der dort genannten Frist zu leisten. Abweichend hiervon leistet der Co-Investor im Zuge des Beitritts lediglich die auf seine Kommanditeinlage entfallende Haftsumme. Der den Betrag der Haftsumme übersteigende Teil der Pflichteinlage wird unbefristet gestundet und vom Co-Investor zugunsten der Gesellschaft ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Anlageobjekts auf die Objektgesellschaft (ab dem **01.04.2022**) mit 4,75 % p. a. verzinst.

### 2.5.1 Identität der Verwahrstelle

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 14)

Die Verwahrstelle wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25.09.1970 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 42872 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital der Verwahrstelle beträgt **109.368.445** Euro und wird von dem alleinigen Gesellschafter State Street Holdings Germany GmbH mit Sitz in München gehalten. Die Verwahrstelle ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft. Die BaFin hat die Auswahl der Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft genehmigt.

## 3 Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 20)

### 3.1 Anlageziel

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.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf den Abschnitt 5 »Risikohinweise« ab Seite 31 verwiesen.

### 3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Investmentgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Investmentgesellschaft.

Die festgelegte Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »Augsburg Offices« in 86199 Augsburg, Peter-Dörfler-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt steht bzw. wird im Eigentum einer Objektgesellschaft stehen, deren Anteile die Gesellschaft mehrheitlich **hält**. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, in Einklang mit den Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung, insbesondere nach Maßgabe des Art. 8 Abs. 1 Offenlegungs-Verordnung, im Rahmen der getroffenen Investitionsentscheidung grundsätzlich auch die sog. ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) zu berücksichtigen und durch die Verfolgung einer definierten ESG-Strategie das von der Europäischen Union definierte Umweltziel des Klimaschutzes durch einen positiven Beitrag zu unterstützen. Wesentlicher Bestandteil der ESG-Strategie des AIF ist die Durchführung einer standardisierten ESG Due Diligence.

Die Gesellschaft hat das Anlageobjekt im Ankaufsprozess anhand von festgelegten und definierten Kriterien ausgewählt und wird diese auch während der Haltedauer kontinuierlich bewerten.

Die konkreten ESG Kriterien für Ankauf und Bestand sind unter Kapitel 11.5 »Informationen gemäß Art. 6 bis 9 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungs-Verordnung«) sowie gemäß Art. 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (»Taxonomie-Verordnung«) ab der Seite 77 aufgeführt.

## 4 Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

### 4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und –grenzen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 21)

Der AIF beteiligt sich mit rd. 89,896 % an der LAUREA Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (»Objektgesellschaft«). Der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung des Anlageobjekts, d. h. der Büroimmobilie in 86199 Augsburg, Peter-Dörfler-Straße 30-32, Ohmstraße 8-8a, die langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Das Grundstück ist im Grundbuch von Göggingen, Amtsgericht Augsburg wie folgt eingetragen:

- Blatt 18184, Flurstück 464/4, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Gesamtgröße von 4.983 m<sup>2</sup>.

Nach dem Übergang von Nutzen und Lasten (»BNL«) - zum **01.04.2022** - wird die Objektgesellschaft als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

### 4.3 Angaben zum konkreten Anlageobjekt

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 21)

Als Anlageobjekt erwirbt die LAUREA Verwaltungsgesellschaft & Co. Vermietungs KG als Objektgesellschaft die neu zu errichtende und bis zum 4. Quartal 2021 fertigzustellende Büroimmobilie. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde am 06.08.2021 abgeschlossen. **Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (»BNL«) ist zum 01.04.2022 erfolgt.**

#### 4.3.3 Vermietung

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 22)

Das Anlageobjekt **verfügt** nach Fertigstellung über eine Gesamtmietfläche von **rd. 8.642 m<sup>2</sup>** sowie 145 Stellplätze (131 TG-Stellplätze, 4 TG-Besucherstellplätze sowie 10 Besucherstellplätze im Außenbereich) verfügen und bei Vollvermietung eine Jahresnettokaltmiete von rd. **1,64 Mio. Euro** generieren. Der durchschnittliche monatliche Mietzins für die Büroflächen (**Bestandsmieter**) beläuft sich auf **14,67 Euro/m<sup>2</sup> (GIF)**. Bis **März 2022** konnte der prognostizierte Gesamtvermietungsstand von rd. **94,5 %** (Flächenbasis, d. h. exklusive Stellplätze) erreicht werden. Für die noch nicht vermieteten Flächen wurde ein Mietzeitraum von fünf Jahren sowie ein monatlicher Mietzins für die Büroflächen in Höhe von 15,50 Euro/m<sup>2</sup> (GIF) unterstellt. Für sämtliche Mietverträge, **bei denen bis 31.03.2022 noch keine Übergabe erfolgt ist**, wird der jeweils frühestmögliche Mietbeginn unterstellt. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (»WAULT«) **der Bestandsmietverträge** liegt bei rd. **10,1 Jahren** (bei angenommenem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (»BNL«) zum **01.04.2022**).

Der Mieterbesatz ist aufgrund seiner Heterogenität risikodiversifiziert. Die derzeitigen Mieter (**Stand 01.04.2022**) sind:

- Weltbild (Verlags-, Versand und Buchhandelsunternehmen) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- HEITEC (Systemhaus für Automatisierung und IT) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- BMF (Webbasierte E-Commerce- und Beratungslösungen für den Automotive-Markt) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 7,5 Jahren (zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- Zahnarztpraxis mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- brixx Projektentwicklung (Immobilienentwickler) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren (zzgl. 2 x 3 Jahre Verlängerungsoption),
- Grote Hotelbetriebs GmbH (Hotelbetreiber) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren (zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption)

- cituro (Online-Terminbuchungssystem, Software) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- Move Forward Ergotherapie (Ergotherapie) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- CF Group (Beteiligungen/Private Equity) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- effution GmbH (Professionelle Kostenschätzung/IT) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- GP JOULE (Projektentwicklung & Betriebsführung/erneuerbare Energien) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren (zzgl. 2 x 3 Jahre Verlängerungsoption),
- **Vorwerk (Stiftung) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren (zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption),**
- **Sin Cinema (Filmproduktion) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren (zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption),**
- **Immobilienprofis Bayern (Immobilienmakler) mit einer festen Mietvertragslaufzeit von 5 Jahren (zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption).**

Keinem Mieter steht ein Sonderkündigungsrecht zu. Alle Mieten werden jährlich auf Basis des VPI zu 100% indexiert/wertgesichert.

Hauptmieter für rd. 42 % der Mietfläche ist die Weltbild GmbH & Co. KG (»Weltbild«). Weltbild als Deutschlands großer Multikanal-Buchhändler ist mit 83 Prozent die bekannteste Buchhandelsmarke Deutschlands (BrandIndex 10/2014). 1948 als katholisches Verlagshaus gegründet, zählt Weltbild heute unter dem neuen Alleingesellschafter Droege Group AG zu den führenden Buch-, Medien- und Internetunternehmen in Europa. Über Online-Shops, Direktmarketing, eigene Filialen und soziale Netzwerke kommen Millionen Kunden zu Weltbild. Im Onlinebuchhandel ist Weltbild.de die Nr. 2, im Bereich des wachsenden Segments der digitalen Bücher als Mitbegründer der erfolgreichen tolino Allianz die Nr. 3<sup>1</sup>.

Der Verkäufer befindet sich aktuell in mehreren Mietvertragsverhandlungen mit Mietinteressenten **für die beiden restlichen freien Flächen von insgesamt ca. 473 m<sup>2</sup> (ca. 5,8 % der Büroflächen) im ersten und zweiten Obergeschoss. Der Verkäufer geht von einer Vollvermietung bis zum Ende des 2. Quartals 2022 aus.**

#### 4.3.4 Altlasten

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 23)

**Gemäß Auskunft des Umweltamts der Stadt Augsburg vom 28.12.2021 wurde das Anlageobjekt mit sofortiger Wirkung aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg entlassen.**

#### 4.3.5 Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 23)

Zum **14.10.2021** weist das Grundbuch die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lasten und Beschränkungen auf:

**Grundbuch des Amtsgerichts Augsburg für Göggingen, Blatt 18184:**

Grundbuch	Lfd. Nr.	Eintragung
Abteilung II	1	Grunddienstbarkeit <b>(Technikräumemitbenutzungsrecht)</b> für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 464/8 BVNr. 1 in Blatt 18185; gemäß Bewilligung vom 02.12.2020 URNr. 4352 Notar Dr. Hartmut Wicke, München; <b>eingetragen am 22.12.2020.</b>
	2	<b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsanlagenrecht für Heizzwecke) für Stadtwerke Augsburg Energie GmbH, Augsburg, Amtsgericht Augsburg HRB 18094; gemäß Bewilligung vom 18.01.2021 URNr. 50 Notar Paul Michelfeit, Augsburg; eingetragen am 05.08.2021.</b>
	3	<b>Auflassungsvormerkung - bedingt - für LAUREA Verwaltungsgesellschaft mbH &amp; Co. Vermietungs KG, Pullach i. Isartal, Amtsgericht München HRA 99350; Vorrangsvorbehalt: Grundpfandrechte bis 7.920.000,00 EUR, bis 20 % Zinsen jährlich, sowie einmalige Nebenleistung bis 10 % des Grundpfandrechtsbetrages, einmalig ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 06.08.2021 URNr. 1660 Notar Dr. Joachim Schervier, München; eingetragen am 18.08.2021.</b>
	3	<b>Abt. II/3 hat Rang nach Abt. III/4 infolge teilweiser Ausnutzung des eingetragenen Rangvorbehaltes; eingetragen am 14.10.2021.</b>
Abteilung III	1	17.950.000 Euro Grundschuld ohne Brief für die Deutsche Genossenschafts-Hypotheken-bank AG, Hamburg.
	3	3.130.000 Euro Grundschuld ohne Brief für die DZHYP AG, Hamburg.
	4	3.920.000 Euro Grundschuld ohne Brief für die DZHYP AG, Hamburg

Der Käufer übernimmt die vorstehenden, zum Teil ggf. noch einzutragenden Belastungen in Abteilung II ohne Anrechnung auf den Kaufpreis. Im Übrigen wird das Anlageobjekt lastenfrei verkauft. Im Rahmen der Finanzierung des Anlageobjekts werden entsprechende Grundschulden in Höhe von insgesamt 20.500.000 Euro zu Gunsten der Stadtparkasse Augsburg eingetragen. Siehe hierzu auch unter Kapitel 4.10 »Finanzierung« ab der Seite 27.

<sup>1</sup> Quelle www.weltbild.de/Unternehmen

#### 4.10 Finanzierung

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 27)

##### 4.10.2 Eigenkapital-Zwischenfinanzierung

Die KVG wird im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft zur Sicherstellung der erforderlichen Gesamtfinanzierung das zum **01.04.2022** benötigte Emissionskapital für die Anschaffung des Anlageobjekts sowie für die Begleichung der weiteren Investitionskosten zwischenfinanzieren, sofern das Emissionskapital bis zur Kaufpreisfälligkeit in entsprechender Höhe nicht oder nicht vollständig platziert sein sollte. Darlehensgeber der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung wird **voraussichtlich** die

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG in ihrer Eigenschaft als mittelbarer Gesellschafter der Investmentgesellschaft sein. Für diesen Zweck **wurde bereits** ein marktüblicher Darlehensvertrag mit marktüblichen Zinsen **abgeschlossen**. **Ferner besteht die Möglichkeit, dass auch ein Dritter die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung zur Verfügung stellt.**

Die Finanzierungsbedingungen der langfristigen Fremdfinanzierung sowie der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

#### Finanzierung

	Langfristige Fremdfinanzierung	Eigenkapital-Zwischenfinanzierung
<b>Status</b>	Darlehensvertrag vom 03./06.09.2021	Darlehensvertrag vom 01.08.2021
<b>Darlehensgeber</b>	Stadtparkasse Augsburg	HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
<b>Darlehensnehmer</b>	LAUREA Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
<b>Darlehensbetrag</b>	20.500.000 Euro	24.550.000 Euro
<b>Auszahlung</b>	100 % für den Erwerb des Anlageobjekts	In einer Tranche; der Kapitalbedarf ist dem Darlehensgeber spätestens zwei Bankarbeitstage vor Auszahlung anzuzeigen
<b>Laufzeit</b>	30.01.2032	31.12.2022
<b>Zinssatz</b>	0,95 % p. a. ab Auszahlung	Anfänglich 4 % p. a.
<b>Tilgung</b>	0,75 % p. a. ab dem 30.01.2024	sukzessive durch Eigenkapitaleinzahlungen
<b>Bereitstellungsprovision</b>	0,95% p.a. ab dem 01.04.2022 für nicht in Anspruch genommene Beträge	keine
<b>Zins-/Tilgungszahlung</b>	monatlich nachschüssig	jährlich nachschüssig
<b>Zinsbindung</b>	bis zum 30.01.2032	Variabel – der Zinssatz orientiert sich an der geplanten Auszahlung der KVG an die Anleger
<b>Restschuld am Ende der Zinsbindung</b>	<b>19.208.754 Euro</b>	vollständige Tilgung bis 31.12.2022
<b>Sicherheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erstrangige vollstreckbare Grundschuld und abstraktes Schuldanerkenntnis über insgesamt 2.050.000 Euro nebst 18 % Zinsen am Beleihungsobjekt.;</li> <li>– Zweitrangige Grundschuld über insgesamt 18.450.000 Euro nebst 18 % Zinsen am Beleihungsobjekt;</li> <li>– Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen von der Objektgesellschaft.</li> </ul>	Als Sicherheit werden die Guthaben des Eigenkapital-Einzahlungskonto der Investmentgesellschaft mit der IBAN DE78 5005 0201 0200 7528 47 an die refinanzierende Bank der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG verpfändet.
<b>Besondere Bedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Regelmäßige Einreichung von Bonitäts- und Objektunterlagen durch den Kreditnehmer, sowie Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse gem. § 18 KWG);</li> <li>– Aufrechterhaltung ausreichender Versicherungen;</li> <li>– Change-of-Control Klausel: Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Fall einer Änderung der Gesellschafterverhältnisse &gt; 25% bezogen auf den Gesellschaftsanteil eine für beide Seiten zufriedenstellende Einigung über die Fortführung des Darlehensverhältnisses erzielt werden soll;</li> <li>– Recht der Bank zur regelmäßigen Wertüberprüfung des Beleihungsobjekts.</li> </ul>	keine
<b>Anwendbares Recht/Gerichtsstand</b>	Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Augsburg.	Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

## 5 Risikohinweise

### 5.2 Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene Risiken

#### 5.2.2 Liquiditätsrisiken

##### *Finanzierungsrisiko*

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 35, 1. Absatz)

Der AIF darf in dem in den Anlagebedingungen bestimmten Umfang zur Fremdfinanzierung Kredite aufnehmen. Die Finanzierung des Kaufpreises des Anlageobjekts erfolgt zum Teil über ein langfristiges Darlehen in Höhe von 20.500.000 Euro, das durch die Objektgesellschaft aufgenommen wurde.

**Das Darlehen wurde am 01.04.2022 ausgezahlt.**

#### 5.2.4 Operationelle und sonstige Risiken von Immobilieninvestitionen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 36)

##### *Risiken wegen Altlasten*

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Risiken dieser Art sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. So lag auch beim Anlageobjekt **zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags** zunächst ein Eintrag im Altlastenverdachtsflächenkataster vor. **Gemäß Auskunft des Umweltamts der Stadt Augsburg vom 28.12.2021 wurde das Anlageobjekt zwischenzeitlich mit sofortiger Wirkung aus dem Altlastenkataster der Stadt Augsburg entlassen.** (siehe hierzu Ausführungen unter Kapitel 4.3.4 »Altlasten« auf der Seite 23). Es besteht **jedoch** allgemein das Risiko, dass Grundstücks- oder Gebäudemängel erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden oder auftreten und nicht mehr gegenüber dem Hersteller bzw. Verkäufer geltend gemacht werden können. Auch können Altlasten des Gebäudes oder Grundes (Kontaminierungen) unentdeckt geblieben sein und erst später im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Verwaltung der Immobilie zur Kenntnis gelangen. Dies kann für den AIF einen nicht einkalkulierten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwand zur Folge haben. Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudemängeln können zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die Kosten besonders hoch liegen, kann auch die Insolvenz des AIF und damit der Verlust der Kapitalanlage insoweit nicht ausgeschlossen werden. Außerdem können Altlasten zu einer erheblichen Verminderung der Veräußerungsmöglichkeit bzw. der Veräußerungserlöse führen, was zur Folge hätte, dass Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapital zurückerhielten. Auch ein solcher Fall kann zu einem Totalverlust der Kapitalanlage der Anleger führen.

### 5.3 Wesentliche Objektspezifische Risiken

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 39)

#### 5.3.1 Baufertigstellung und Mängelbeseitigung

Die dem Verkäufer obliegende Baufertigstellung der auf dem Anlageobjekt von ihm errichteten Bauten ist im Dezember 2021 erfolgt. **Der Vorläufige Kaufpreis (abzüglich**

**Einbehalte) wurde zum 01.04.2022 zur Zahlung fällig. Sofern sich der Fälligkeitstermin verschiebt und die Herbeiführung der Fälligkeitsvoraussetzungen bis spätestens zum Ablauf des 30.09.2022 nicht gelingt, ist der Käufer berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Im Falle des Rücktritts des Käufers schuldet der Verkäufer, wenn er den Rücktrittsgrund zu vertreten hat, als pauschalen Schadensersatz einen Betrag in Höhe von 1.000.000 Euro, wobei weitergehende Ansprüche des Käufers ausgeschlossen sind. In diesem Fall besteht das Risiko der vorzeitigen Liquidation der Investmentgesellschaft. Dies kann sich mittelbar auch auf die Anleger in Form eines teilweisen oder vollständigen Ausbleibens der prognostizierten Auszahlungen bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage auswirken.**

Der Verkäufer hat die Herstellung der Gewerke im Rahmen der Einzelvergabe vergeben und dabei zahlreiche Bauverträge für einzelne Gewerke sowie mehrere Verträge mit Architekten, Ingenieure und Fachplanern abgeschlossen. Der Verkäufer ist im Rahmen der kaufvertraglichen Regelungen zur Mängelbeseitigung verpflichtet und hat dem Käufer zudem Gewährleistungsansprüche gegen die Baubeteiligten abgetreten. Die Vielzahl der Baubeteiligten kann aber im Rahmen der Gewährleistungsverfolgung zu kostenintensivem Koordinierungsaufwand führen sowie zu Meinungsverschiedenheiten und Nachweisproblemen zu Verantwortlichkeiten für Baumängel. Dies kann unter Umständen zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

#### 5.3.2 Vermietungsstand und Erstvermietungsgarantie

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 39)

Mit Stand zum **März 2022** konnte das Anlageobjekt zu rd. **94,5 %** (Flächenbasis, d. h. exklusive Stellplätze) vermietet werden. Für die zum Übergabezeitpunkt leerstehenden Mietflächen und Stellplätze erhält die Gesellschaft eine Mietgarantie. Bei einem Leerstand von weniger als 10 % (auf Büroflächenbasis) erhält die Gesellschaft eine 12-monatige Mietgarantie (**solange der Leerstand mindestens 10 % betrug, stand der Käuferin eine 18-monatige Mietgarantie zu**). Die Mietgarantie wird durch einen Kaufpreiseinbehalt besichert. Zusätzlich zur Mietgarantie gibt es Einbehalte für Mieterincentives, welche den Käufer bei einer nicht erfolgten Vermietung bis zum Ende der Mietgarantie monetär entlasten. Dennoch kann dies zu geringeren Einnahmen bei der Gesellschaft und somit zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen, sofern der Verkäufer seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht nachkommen sollte.

#### 5.3.4 Vorläufiger und endgültiger Kaufpreis

Gemäß den marktgerechten Regelungen des Kaufvertrags vom 06.08.2021 erhöht sich der Betrag des vorläufigen Kaufpreises unter Berücksichtigung der vereinbarten Kaufpreisanpassungen (u. a.) im Falle der erfolgreichen Neuvermietung entsprechend.

Hinsichtlich der bis zum kaufvertraglich relevanten Übergabezeitpunkt des Anlageobjekts noch unvermieteten Flächen ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf von **12 Monaten** weitere Vermietungsaktivitäten vorzunehmen, die



bei der Ermittlung des endgültigen Kaufpreises nach den Regelungen des Kaufvertrags zu berücksichtigen wären.

Es besteht das Risiko, dass der vorläufige und/oder endgültige Kaufpreis höher ausfällt als prognostiziert. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Übergabe nicht genügend Liquidität in der Gesellschaft zur Verfügung steht, muss eine entsprechende Differenz durch zusätzliches Eigenkapital oder durch Fremdkapital ausgeglichen werden. Die hierdurch entstehenden Kosten können zu geringeren Auszahlungen bei den Anlegern führen.

### 7.9 Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 62)

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert der Gesellschaft oder des jüngsten Marktpreises der Anteile der Gesellschaft sind nicht möglich, da der AIF erst aufgelegt wurde und noch nicht investiert hat. Zum Bewertungsstichtag **01.04.2022** beläuft sich der prognostizierte (hypothetische) Nettoinventarwert der Gesellschaft auf rd. **22.540.342 Euro** bzw. **91,8 %** (bezogen auf das Emissionskapital).

#### Wichtige Hinweise:

Dabei wird unterstellt, dass die geplante Struktur zum Vollzugstag vollständig umgesetzt wird. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen der Gesellschaft wird erst während des Platzierungszeitraums vollständig aufgebaut.

Die Platzierungsgarantie der Delta Vermietungsgesellschaft mbH sichert die erst noch durch Anlegerbeiträge einzuzahlenden Nominaleinlagen bis zur Höhe des gesamten einzuwerbenden Eigenkapitals ab.

Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter, den Wert des Anlageobjekts, die aufgenommenen Kredite zur Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjekts, die oben genannte Platzierungsgarantie, welche für die Ermittlung des Nettoinventarwerts wie in voller Höhe eingezahltes Kommanditkapital behandelt wird, sowie die bis zur vollständigen Platzierung dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Initialkosten und bereits bilanzierten Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungen. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

Der angegebene Nettoinventarwert ist stichtagsbezogen und kann daher im Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers höher oder niedriger als dargestellt ausfallen. Der angegebene Nettoinventarwert ist lediglich prognostiziert. Der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. 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.

Der Nettoinventarwert der Gesellschaft wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt.

## 8 Ermittlung und Verwendung der Erträge

### 8.2 Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 63)

#### 8.2.5 Erläuterung der Eigen- und Fremdmittel

Zum Zeitpunkt der Vollplatzierung hält der Geschäftsführende Kommanditist eine Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 Euro am Eigenkapital der Investmentgesellschaft. Der Treuhänder ist mit einem Kommanditanteil in Höhe von 100 Euro beteiligt. Es ist planmäßig vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 24.550.000 Euro einzuwerben. Da die Nettoeinnahmen allein für den Erwerb des Anlageobjekts nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 20.500.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit für dieses Darlehen ergeben sich aus Abschnitt 4.10.1 »Langfristige Fremdfinanzierung«, Seite 27.

Das einzuwerbende Emissionskapital wird zunächst durch ein kurzfristiges Darlehen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG **oder eines Dritten** in Höhe von 24.550.000 Euro zwischenfinanziert. Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung soll sukzessive durch die Kapitaleinlagen der beitretenden Anleger zurückgeführt werden. Die Konditionen und die Fälligkeit für diese Zwischenfinanzierungsmittel ergeben sich aus Abschnitt 4.10.2 »Eigenkapital-Zwischenfinanzierung«, Seite 27. Während der Platzierungsphase wird der Zins für die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht eingezahlte Emissionskapital entfällt, geleistet.

## Investitions- und Finanzplan der Objektgesellschaft - PROGNOSE\*

	<i>in Euro</i>	<i>in Prozent der Gesamt- investitions- kosten</i>	<i>Anteil Investment- gesellschaft / Investor</i>	<i>in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag</i>	<i>in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag</i>		
<b>Investition</b>							
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>42.178.603</b>	<b>96,95%</b>	<b>42.129.436</b>	<b>163,43%</b>	<b>171,61%</b>		
Immobilienwert/Kaufpreis	39.794.081	91,47%	39.747.694	154,20%	161,91%		
Erwerbsnebenkosten inkl. Due Diligence	2.384.522	5,48%	2.381.742	9,24%	9,70%		
<b>Initialkosten</b>	<b>824.448</b>	<b>1,90%</b>	<b>823.487</b>	<b>3,19%</b>	<b>3,35%</b>		
Konzeption/Strukturierung	512.616	1,18%	512.018	1,99%	2,09%		
Eigenkapitalvermittlung	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Platzierungsgarantie	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Fremdkapitalvermittlung	209.592	0,48%	209.348	0,81%	0,85%		
Verkaufsprospektherausgabe	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Einrichtung Verwahrstelle	0	0,00%	0	0,00%	0,00%		
Sonstiges (u. a. ant. KVG-Fee bis Closing)	102.240	0,24%	102.121	0,40%	0,42%		
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>10.000</b>	<b>0,02%</b>	<b>9.988</b>	<b>0,04%</b>	<b>0,04%</b>		
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>492.344</b>	<b>1,13%</b>	<b>491.770</b>	<b>1,91%</b>	<b>2,00%</b>		
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>43.505.394</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.454.681</b>	<b>168,58%</b>	<b>177,00%</b>		
<b>Finanzierung</b>							
<b>Eigenkapital</b>			<b>23.005.394</b>	<b>52,88%</b>	<b>22.978.577</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
	<i>Pflichteinlage</i>	<i>Bareinlage</i>					
Co-Investor	10,100%	0,112%	25.817	0,06%	-	-	-
Emissionskap.	89,896%	99,883%	22.978.577	52,82%	22.978.577	100,00%	100,00%
GF-Kommanditist	0,004%	0,004%	1.000	0,00%	-	-	-
phG	0,000%	0,000%	0	-	-	-	-
Übernommene stille Reserven			0	-	-	-	-
<b>Fremdkapital</b>			<b>20.500.000</b>	<b>47,12%</b>	<b>20.476.104</b>	<b>89,11%</b>	<b>89,11%</b>
<b>Ausgabeaufschlag</b>		<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>			<b>43.505.394</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.454.681</b>	<b>189,11%</b>	<b>189,11%</b>

\* Alle Zahlen sind vorläufig, alle Beträge in Euro.

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.

## Investitions- und Finanzplan des Emittenten kumuliert über alle Gesellschaftsebenen – PROGNOSE\* -

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitions- kosten	in Prozent des Emissions- kapitals inklusive Ausgabe- aufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
<b>Investition</b>				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	42.141.336	91,11%	163,48%	171,66%
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	3.548.437	7,67%	13,77%	14,45%
Finanzierungskosten	9.988	0,02%	0,04%	0,04%
Liquiditätsreserve	554.942	1,20%	2,15%	2,26%
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>46.254.704</b>	<b>100,00%</b>	<b>179,44%</b>	<b>188,41%</b>
<b>Finanzierung</b>				
Eigenkapital	24.551.100	53,08%	95,24%	100,00%
Ausgabeaufschlag	1.227.500	2,65%	4,76%	5,00%
Fremdkapital	20.476.104	44,27%	79,43%	83,41%
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>46.254.704</b>	<b>100,00%</b>	<b>179,44%</b>	<b>188,41%</b>

\* Alle Zahlen sind vorläufig, alle Beträge in Euro.

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.

### 8.3 Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 66)

Der AIF strebt ab Übernahme des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft (**ab dem 01.04.2022**) über die Laufzeit eine durchschnittliche Auszahlung von **4,21 % p. a.** auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. Die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehen von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus dem Erlös aus der Veräußerung der Immobilien, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund **154,31 %** aus.

#### 8.3.3 Veräußerung der Immobilie

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 66)

Der angestrebte Verkaufspreis des Anlageobjekts zum Ende der Laufzeit des Investmentvermögens beläuft sich auf rund **46.547.383** Euro. Bezogen auf die für das Jahr 2032 prognostizierte Jahresnettomiete in Höhe von rund **2.019.814** Euro entspricht der Verkaufspreis einem Faktor von rund **23,0** **zzgl. der verbleibenden Investitionsmiete der Zahnarztpraxis in Höhe von insgesamt rund 91.661 Euro.** Nach Abzug der Transaktionskosten in Höhe von 1 % bzw. **465.474** Euro **zzgl. etwaiger nicht-abzugsfähiger Umsatzsteuer** verbleibt ein Veräußerungserlös von rund **46.071.482** Euro (siehe auch »Transaktions- und Investitionskosten« Seite 52 unter Abschnitt 6.3.6). Neben dem Veräußerungserlös steht zum Laufzeitende auch die gestundete Kommanditeinlage des Co-Investors in Höhe von 2.555.871 Euro auf Ebene der Objektgesellschaft zur

Verfügung. Demgegenüber steht die Tilgung der Fremdfinanzierung.

#### 8.3.5 Auszahlung der Investmentgesellschaft

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 67)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Investmentvermögen für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Investmentgesellschaft ergibt sich eine mögliche Auszahlung der Investmentgesellschaft an die Anleger von durchschnittlich **4,21 % p. a.** vor Steuern bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) über die angestrebte Laufzeit der Investmentgesellschaft.

Wie vorstehend dargelegt, ist während der Laufzeit des AIF mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, sodass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über dem vorstehend genannten Durchschnittswert liegen können.

## 9 Kurzzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

### 9.2 Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 73)

#### 9.2.2 Veräußerungsgewinn

Für Gesellschafter, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten, ist ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer sowie der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlags zu unterwerfen. Nach einer vorläufigen Prognose kann sich ein steuerlicher Veräußerungsgewinn in Höhe von rund **8,80** Mio. Euro nach den geschätzten Verkaufskosten ergeben.

## 10. Auslagerung und Dienstleistungen

### 10.1.2 Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 75)

Es bestehen folgende Auslagerungen im Zusammenhang mit diesem AIF:

#### Auslagerung des Facility Managements

Die KVG beabsichtigt noch im Jahr 2022 mit **Geiger Gebäudemanagement & Technik GmbH, 87463 Dietmannsried** einen Vertrag über das Facility Management abzuschließen.

## 12. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

### 12.1 Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Gesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 81)

---

#### AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (»KVG«)

##### Firma

HANNOVER LEASING Investment GmbH

##### Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal, Deutschland

##### Handelsregister

HRB 199550, Amtsgericht München

##### Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind **Sebastian Hartrott und Bernd Schlapka**, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

##### Vertretungsberechtigung

Die KVG wird durch zwei ihrer Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.

##### Gesellschafter

Die Höhe des gezeichneten und vollständig eingezahlten Kapitals der KVG beträgt 5.000.000 Euro. Mit Wirkung zum 30.06.2021 erwarb die DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 % am Stammkapital der KVG von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als deren bisherigen Alleingesellschafterin. Das Stammkapital wird demnach wie folgt gehalten:

- HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal 94,9 %,
- DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 %.

Alleiniger Geschäftsführer der DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Marcus Menne, geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach.

##### Eigenschaft

Übernahme der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 154, 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

---