HANNOVER LEASING

Ein Unternehmen der CORESTATE Capital Group

C[A]MPUS

part of Augsburg Offices

Anlage in Anteile eines geschlossenen Immobilienfonds

TOP BÜROFLÄCHEN IN AUGSBURG

für die Arbeitswelt von heute

Marketingunterlage

©3dkart

IMMOBILIEN-INVESTMENT

Geschlossener inländischer Publikums-AIF HL Augsburg Office GmbH & Co. geschlossene Investment KG | April 2022

KVG: HANNOVER LEASING Investment GmbH

ÜBER-SICHT

Mit dem Neubau „Augsburg Offices“, der planmäßig im Dezember 2021 fertiggestellt wurde, entstand ein Bürogebäude aus zwei miteinander verbundenen Punkthäusern und einem gesonderten L-förmigen Riegel nebst Tiefgarage. Die Liegenschaft beherbergt 4 bis 5 oberirdische sowie 2 unterirdische Geschosse (im 2. UG sind die Parkgruben der Duplexstellplätze). Die Immobilie verfügt auf Basis des aktuellsten Planaufmaßes über eine Büromietfläche (GIF) von rund 8.110 m², eine Terrassenmietfläche (GIF) von rund 344 m² und Lagerflächen (GIF) mit insgesamt rund 188 m².

Das Projekt weist aktuell eine Vermietungsquote von ca. 94,5% (Flächenbasis, d. h. exklusive Stellplätze) auf.

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 via „Contracting“, Betonkernaktivierung (Wärme/Kälte) und E-Ladestationen). Eine Zertifizierung nach LEED* Gold „core and shell“ wird angestrebt.

NEUBAU
mit angestrebter LEED-Gold-Zertifizierung*

–

LANGFRISTIGE VERMIETUNG
an bonitätsstarke Mieter ohne mieterseitiges Sonderkündigungsrecht

–

ESG PRODUKT
nach Art. 8 Offenlegungsverordnung

Quelle: Savills

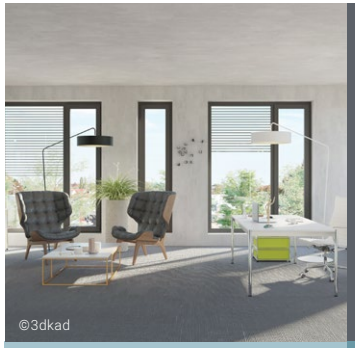
* Die Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökoligisches Bauen.

KENN-ZAHLEN

Hinweis:
Das Erreichen der Zielperformance und der Zielzahlen kann nicht garantiert werden; Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

* Der Begriff „Core" bezeichnet eine Investment-Risikoklasse in der Immobilienwirtschaft.

** IRR (Internal Rate of Return, oder auch interner Zinsfuß) gibt die durchschnittliche mittlere Jahresrendite einer Kapitalanlage an.



AUGSBURG, BAYERN
Objektstandort Metropolregion München

BÜRO
Assetklasse

ca. 20,5 MIO. EUR FK
ca. 25,81 MIO. EUR EK
(inkl. Agio)

ca. 4,86 %
Angestrebter Ziel IRR **

CORE *
Risikoprofil

ca. 46,31 MIO. EUR
Gesamt-investitionskosten (inkl. Agio)

NEUBAU MIT FERTIGSTELLUNG Q4 2021
Transaktionsprofil

GESCHLOSSENER PUBLIKUMS-AIF
Struktur

ca. 4,21 % P.A.
Ø Zielausschüttung vor Steuer

DAS OBJEKT

Der Kaufgegenstand (Volleigentum) ist das Bürogebäude „Augsburg Offices“, welches eine Tiefgarage mit insgesamt 131 Stellplätzen (zzgl. 4 TG-Besucherstellplätzen) sowie 10 Besucherstellplätzen im Außenbereich beinhaltet. Das Ensemble besteht aus zwei verbundenen Punkthäusern und einem L-förmigen Riegel. Die Gesamtmietfläche (MF/G gemäß der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung „GIF“) beträgt rund 8.642 m², verteilt über vier bis fünf oberirdische und zwei unterirdische Geschosse (im 2. UG sind lediglich die „Parkgruben“ der Duplexgaragen).

Das Projekt befindet sich seit Q2 2019 im Bau und wurde planmäßig im Dezember 2021 fertiggestellt.

Die Immobilie befindet sich unweit des Stadtzentrums (ca. 3,8 km) und somit in der Nähe zu vielfältigen Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,2% (2020) und einer Kaufkraftkennziffer von 95,5 (2020) liegt der Standort knapp über bzw. unter den bundesweiten Durchschnittswerten von 5,9% bzw. 100.

Der Standort ist gut an den privaten und öffentlichen Personennah- und Fernverkehr angebunden. Der Autobahnanschluss an die „A8“ ist ca. 10 Fahrminuten entfernt. Mit verschiedenen ÖPNV-Anbindungen (Tram und Bus) ist die Innenstadt ebenfalls in nur ca. 10 Fahrminuten zu erreichen.

Quelle: Savills

Peter-Dörfler-Straße 30-32,
Ohmstraße 8-8a,
86199 Augsburg
Adresse

–

ca. 8.642 m² / ca. 4.983 m²
Mietfläche (GIF) / Grundstücksgröße

–

145 (inkl. 14 Besucher)
Stellplätze

24,00 x / 343.241,00 EUR
Ankaufsfaktor (Miete) /
Preis Investitionsmiete

–

94,5% (zzgl. Mietgarantie vom Verkäufer) /
ca. 10,1 Jahre
Vermietungsstand / WAULT (Bestandsmieter)

–

ca. 46,31 Mio. EUR
Gesamtinvestitionskosten*

ANKER-MIETER

Die Marke „Weltbild“ ging aus dem 1948 von Josef Hall gegründeten katholischen Zeitschriftenverlag Winfried-Werk GmbH hervor. Die sinkende Resonanz für katholische Erbauungsschriften führte 1987 zu einer völligen Umorientierung und zur „Weltbild Verlag GmbH“. 2001 entstand daraus die Verlagsgruppe Weltbild.

Sie gehörte zu 100% der römisch-katholischen Kirche in Deutschland und zählte im Filial- und Online-Buchhandel zu den Marktführern in Deutschland.

Zum 01.07.2014 übernahm das Finanzunternehmen „Droege International Group“ 60% der Geschäftsanteile, 40% hielt noch der Insolvenzverwalter im Auftrag der Gläubiger. Im Zuge dessen wurde der Geschäftsbetrieb der alten Verlagsgruppe Weltbild GmbH auf die am 07.08.2014 gegründete „Weltbild Retail GmbH & Co. KG“, später „Weltbild GmbH & Co. KG“, übertragen. 2017 übernahm Droege auch die verbleibenden Anteile.

Die „Droege Group“ (1988 gegründet) ist ein unabhängiges Investment- und Beratungshaus, welches zu 100% in Familienbesitz ist. Herr Walter Droege gehört mit einem geschätzten Vermögen von EUR 4.1 Mrd. zu den 100 wohlhabendsten Deutschen.

Transformationsstrategie für die „Weltbild D2C Group“: Restrukturierung zum gesunden Unternehmenskern, Stärkung der Dachmarke Weltbild sowie Marken-Töchter, Ausbau von Weltbild mit sortiments- und zielgruppenspezifischer Aufladung zu einem Multikanal-Marktplatz, echte Verzahnung von Online, Direktmarketing, Stationärhandel und „Social Media“ zu einer Multichannel-Anstoßkette, klarer Kurs auf Digitalisierung im Multi-Kanal, Weiterentwicklung der Zielgruppe im Bestands- und Neukundenbereich, kundenzentrisch ausgerichtete, effiziente Prozesse und Services.

Die einzige Kommanditistin und Anteilseignerin ist die Weltbild D2C GmbH. Diese wiederum ist eine 100%-ige Tochter der Droege Group.

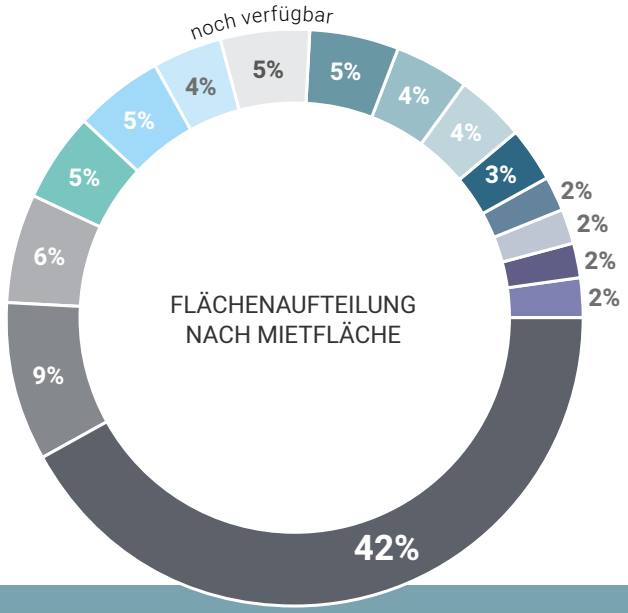
Weitere Marken/Firmen der Weltbild D2C Group: buecher.de, Jokers, Kidoh, booklooker, avus, tausendkind, Orbisana, teNeues und Gärtner Pötschke.

Unternehmensname	Weltbild GmbH & Co. KG
Gründung	2014
Sitz	Augsburg, DE
Sektor/Branche (GICS)	Consumer Discretionary
Branche/Subbranche (GICS)	Internet & Direct Marketing Retail
Gesellschaftsform	GmbH & Co. KG
Anzahl Mitarbeiter (2021)	ca. 250
Bereinigtes Eigenkapital (2019)*	ca. 2,22 Mio. EUR
Umsatz (2020)	ca. 283,3 Mio. EUR
Jahresüberschuss (2019)*	ca. 11,14 Mio. EUR

Quelle: GICS 2021

* Konzern: Weltbild D2C Group GmbH | Verlustvortrag in Höhe von ca. EUR 62,5 Mio. berücksichtigt

MIETER-LISTE



MIETER	BRANCHE	MIET-FLÄCHE BÜRO (m²)	FESTLAUFZEIT / VERLÄNGERUNGS-OPTIONEN	JNKM mtl. EUR/m² Büro	BONITÄTS-INDEX CREFO
BMF	E-Commerce & Beratung (Automotive)	236,79	7.5 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,82	216
brixx projektentwicklung	Projektentwickler (Immobilien)	354,14	5.0 Jahre / 2 x 3 Jahre	13,50	206
cituro	Online-Terminbuchungssystem (Software)	172,69	5.0 Jahre / 2 x 5 Jahre	15,01	(Privatperson)
Grote Hotelbetriebs GmbH	Hotelbetreiber	508,09	10.0 Jahre/ 1 x 5 Jahre	14,24	292
HEITEC AG	Automatisierung & IT (Systemhaus)	378,74	10.0 Jahre / 2 x 5 Jahre	13,50	186
Move Forward Ergotherapie	Ergotherapie	354,97	15.0 Jahre / 2 x 5 Jahre	17,66	232
Weltbild GmbH & Co. KG	Verlag, Versand und Buchhandel	3.263,36	10.0 Jahre / 2 x 5 Jahre	14,01	226
Zahnarztpraxis	Zahnarzt	712,78	15.0 Jahre / 2 x 5 Jahre	17,84	219
CF Group	Beteiligungen (Private Equity)	404,43	10,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	15,01	297
effution GmbH	Professionelle Kostenschätzung (IT)	404,36	10,0 Jahre / 2 x 5 Jahre	14,50	283
GP JOULE	Projektentwicklung & Betriebsführung (erneuerbare Energien)	171,70	5,0 Jahre / 2 x 3 Jahre	15,01	309
Vorwerk Deutschland Stiftung	Stiftung	165,90	5,0 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,00	154
Immobilienprofis Bayern	Immobilienmakler	165,74	5,0 Jahre / 1 x 5 Jahre	15,00	283
Sin Cinema	Filmproduktion	342,37	10,0 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,00	253

[Der Vermietungsstand (Flächenbasis, d. h. exklusive Stellplätze) beträgt aktuell 94,5%.

[Der Verkäufer gewährt für die noch nicht vermieteten Flächen eine Mietgarantie, die durch Kaufpreiseinbehalt gesichert ist.

PROJEKT-STANDORT

ca. 300.000 in der Stadt,
ca. 885.000 in der Region
Bevölkerung
–
325.000 Einwohner
Bevölkerungsprognose der Stadt Augsburg 2019–2038
–
u.a. MAN, Kuka, EADS, Weltbild
Größte private Arbeitgeber

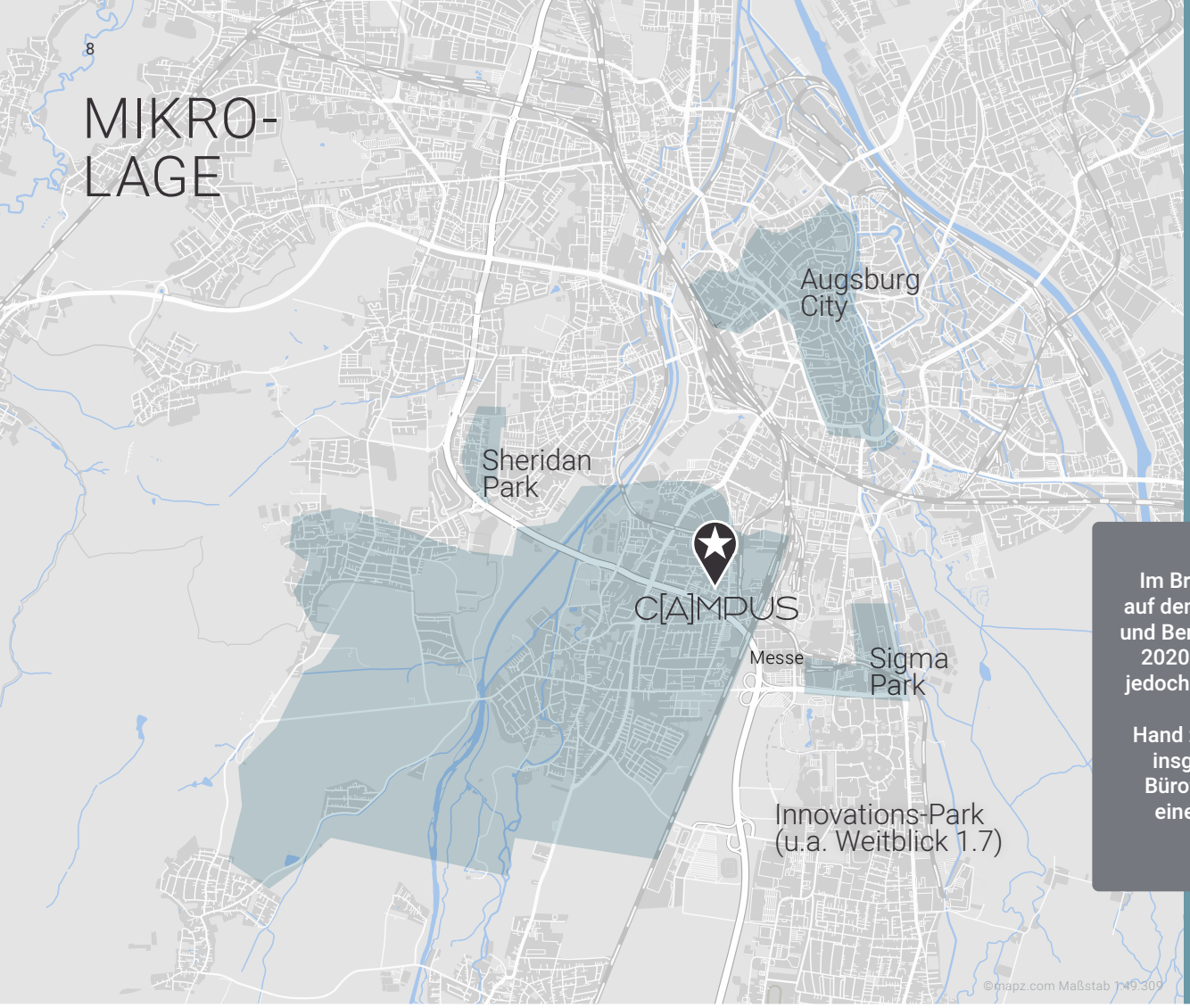
Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands, „Fuggerstadt", UNESCO-Welterbe, nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt Bayerns und gehört zur Metropolregion München. Hier ist Augsburg aufgrund deutlich geringerer Mieten attraktiver Ausweichstandort („Satellitenmarkt") zum Wohnen und Arbeiten.

Die Stadt ist heute noch vom verarbeitenden Gewerbe geprägt. Neben dem verarbeitenden Gewerbe sind die Branchenzweige Gesundheit und Sozialwesen sowie höhere, unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber.

Die Stadt erfährt eine starke und zielorientierte Wirtschaftsförderung „A³", wobei der Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung deutlich auf wissensintensiven und zukunftsorientierten Wirtschaftszweigen (z.B. Umwelttechnologien, Verbundstoffe, Holzwirtschaft, Digitalisierung, Luft- und Raumfahrt, Robotik, etc.) liegt.

Quellen: RIWIS, Savills; Stand Oktober 2021

MIKRO-LAGE



Der Teilmarkt Göggingen liegt süd-westlich der Augsburger Innenstadt zwischen den Bürozentren Sheridan Park und Sigma Park. Göggingen gehört zu den attraktivsten Wohngebieten in Augsburg.

Da in der Augsburger Innenstadt kaum Flächen für Projektentwicklungen zur Verfügung stehen, sind die Bürozentren die dynamischsten Teilmärkte. Der Großteil des Büroflächenbestands ist älter als 20 Jahre. Neuere Projekte sind vorwiegend außerhalb des Stadtkerns zu finden – insbesondere im Innovationspark und im Sheridan Park.

In dem Teilmarkt finden sich neben einer Reihe kleinerer Unternehmen auch einige größere Unternehmen im Bereich Industrie und Produktion (Amann & Söhne, Hosokawa Alpine, Renk).

In den vergangenen 10 Jahren sind die Mieten in Augsburg in allen Teilmärkten gestiegen. In den modernen Bürozentren außerhalb der Stadt dabei mehr als im City-Bereich. Spitzenmieten in „Bürozentren" liegen derzeit bei ca. 16 EUR/m² monatlich und damit über dem Durchschnitt der Spitzenmiete der B- und C-Märkte*.

Im Branchenranking bezogen auf den Flächenumsatz waren IT und Beratungsunternehmen auch 2020 am stärksten vertreten, jedoch nimmt die Nachfrage der öffentlichen Hand zu. Im Jahr 2020 wurden insgesamt rund 22.000 m² Bürofläche fertiggestellt mit einer Belegungsquote von über 80%.

Quellen: RIWIS, Savills; Stand Oktober 2021

* Definition B-Märkte laut Bulwiengesa: Großstädte mit 250.000 bis 650.000 Einwohnern, denen eine nationale und regionale Bedeutung zukommt. Z. B. Augsburg, Freiburg, Kiel, Bremen und Bonn.Definition C-Märkte laut Bulwiengesa: Standorte mit regionaler, eingeschränkt nationaler Bedeutung, die eine wichtige Ausstrahlung auf die Umgebung aufweisen. Z. B. Aachen, Erfurt, Mainz, Saarbrücken.

ARTIKEL 8 PRODUKT

CAMPUS AUGSBURG ERFÜLLT DIE ESG MERKMALE

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.

Hinweis: Informationen zu Nachhaltigkeitsaspekten gemäß VO (EU) 2019/2088: https://www.hannover-leasing.de/publikums-aifs/#downloads

Bei der Entscheidung über eine Anlage in den Fonds sollten alle Anlageziele des Fonds, wie im Verkaufsprospekt beschrieben, berücksichtigt werden.

Mobilitätsinfrastruktur

E-Ladestationen

–

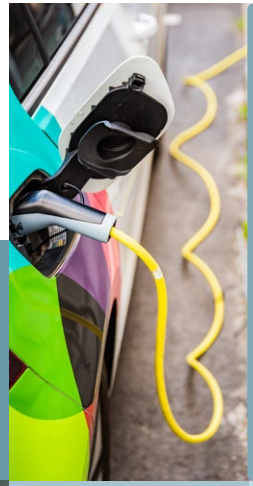
Stellplätze für Fahrräder

–

Barrierefreier Toilettenraum

–

Vorhandene Sonderparkplätze



Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes

Anmietbarer Multifunktionsraum

–

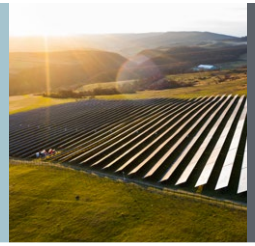
Innenhöfe, (Dach-Terrassen und/ oder Balkone/ Loggien

–

Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück (Bänke, Tische, Stühle, Liegen)

Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz

Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern



Einklang mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäude-energiegesetz (GEG)

ÖPNV-Anbindung

Vorhandene oder (bei Neubauten innerhalb eines Jahres nach Fertig-stellung) angestrebte Zertifizierung/Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar

INVESTITIONSPLAN-PROGNOSE

Hinweis:
Das Erreichen der Zielperformance und der Zielzahlen kann nicht garantiert werden;
Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

			10.000 EUR Mindestzeichnungssumme		**STATE STREET BANK** Verwahrstelle	**bis 31.12.2032** Prognosezeitraum	
	24,00 Ankaufsfaktor	**ca. 46,31 MIO. EUR** Gesamt-investitionskosten (inkl. Agio)		**STADTSPARKASSE AUGSBURG** Finanzierende Bank	**0,95 % P. A.** **fest bis 31.01.2032** Zinssatz/Laufzeit	**23,00** kalkulierter Verkaufsfaktor	
ca. 39,79 MIO. EUR Netto-Kaufpreis der Immobilie	**45,20 MIO. EUR** Verkehrswert lt. Gutachten		**ca. 24,55 MIO. EUR** Emissionskapital	**ca. 20,50 MIO. EUR** Langfristiges Fremdkapital		**0,75 % P. A.** **ab 01/2024** Tilgung	

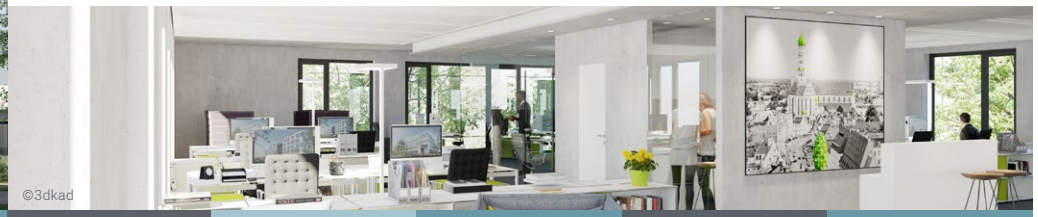
LIQUIDITÄTS– UND ERGEBNISPROGNOSE

Die Prognose umfasst einen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren und 9 Monaten ab dem 01.04.2022 („Closing"). Das Veräußerungsszenario sieht einen Asset-Deal zum Ende des Prognosezeitraums zum 31.12.2032 vor. Es werden Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erzielt.

Die geplante durchschnittliche Ausschüttung an die Anleger liegt über die prognostizierte Haltedauer bei Ø 4,21 % p.a. Im ersten Prognosejahr wird aufgrund des Ankaufs im April 2022 zunächst zeitanteilig voraussichtlich 4,00% auf das Emissionskapital ausgeschüttet. Die Ausschüttung der weiteren Jahre sind wie folgt geplant:

Die mögliche Auszahlung aus dem Verkaufserlös an die Anleger in Höhe von ca. 109,06 % basiert auf dem Verkaufsfaktor von 23,00-fach bezogen auf die für das Jahr 2033 prognostizierte Jahresmiete von ca. 2,019 Mio. EUR, zzgl. der verbleibenden Investitionsmiete der Zahnarztpraxis, der aufgelaufenen Liquiditätsreserve und der Einzahlung der gestundeten Bareinlage in Höhe von ca. 2,56 Mio. EUR und abzgl. einer Transaktionsvergütung in Höhe von insgesamt ca. 465.474 EUR (0,5 % des Verkaufspreises „Sales Fee HL" und 0,5 % des Verkaufspreises für externe Berater). Die möglichen kumulierten Auszahlungen, inklusive des Verkaufserlöses an die Anleger, liegen bei ca. 154,31 % vor Steuer.

Hinweis:
Das Erreichen der Zielperformance und der Zielzahlen kann nicht garantiert werden;
Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko. Einnahmen unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des Anlegers abhängig ist.
Die Besteuerung kann sich in der Zukunft ändern.



Alle Renditekennzahlen sind vor Steuer, d.h. netto.

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
4,00 % p.a.	4,00 % p.a.	4,10 % p.a.	4,10 % p.a.	4,25 % p.a.	4,25 % p.a.	4,25 % p.a.	4,25 % p.a.	4,25 % p.a.	3,80 % p.a.

ÜBER UNS

HANNOVER LEASING

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.

Denkmal, Münster

Multi-Tenant
Hauptmieter

22,71 Mio. EUR
Gesamtinvestition

Hotel- und Büroimmobilie, Ulm

Sunflower Management
Hauptmieter

28,98 Mio. EUR
Gesamtinvestition

Die Direktion, Münster

Deutsche Bahn, Bundespolizei
Hauptmieter

50,91 Mio. EUR
Gesamtinvestition

Hannover Leasing

Die Hannover Leasing Gruppe ist einer der führenden Anbieter von Sachwertanlagen in Deutschland und konzipiert seit rund 40 Jahren strukturierte Finanzierungen sowie Beteiligungsmöglichkeiten für private und institutionelle Investoren.

Rund 40 Jahre Erfahrung

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG wurde 1981 gegründet und besteht seit 1996 in ihrer heutigen Struktur. Größter Gesellschafter mit 94,9 Prozent ist seit Juli 2017 die CORESTATE Capital Holding S.A., ein vollintegrierter Immobilien-Investmentmanager und Co-Investor. Die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba), ist als Minderheitsgesellschafter mit 5,1 Prozent an der Hannover Leasing Gruppe beteiligt.

Mehr als 200 Beteiligungen

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG verwaltet die mehr als 200 geschlossenen Beteiligungen und Publikumsfonds, die vor dem Inkrafttreten des KAGB im Juli 2013 konzipiert und platziert worden sind und ist für deren Asset-Management verantwortlich.

Mit ihrer Tochtergesellschaft HANNOVER LEASING Investment GmbH verfügt die Unternehmensgruppe über sämtliche Voraussetzungen, um ihr Geschäft einschließlich der Funktion einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß den Vorschriften des KAGB zu betreiben. Als KVG bietet die Hannover Leasing Investment heute das vollständige Spektrum an offenen und geschlossenen Spezial-AIFs für institutionelle und semi-institutionelle Investoren sowie Publikums-AIFs für private Investoren an. Seit 2014 hat die Hannover Leasing bereits 13 AIFs aufgelegt und erfolgreich platziert.

Insgesamt haben rund 70.000 private und institutionelle Anleger rund 11 Milliarden Euro Eigenkapital in Beteiligungsangebote von Hannover Leasing investiert. Gegenwärtig verwaltet das Unternehmen Vermögenswerte in Höhe von rund 8,4 Milliarden Euro.

IHR KONTAKT

Dokument überreicht durch:

Vermittler

KVG:

HANNOVER LEASING Investment GmbH
(Teil der CORESTATE Capital Group)
Wolfratshauser Str. 49
82049 Pullach im Isartal

Die wesentlichen Anlegerinformationen, der Verkaufsprospekt sowie eine Zusammenfassung der Anlegerrechte können nach Auflage des Publikums-AIF auf der Webseite https://www.hannover-leasing.de/publikums-aifs/#downloads in deutscher Sprache heruntergeladen werden.

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 www.hannover-leasing.de in deutscher Sprache heruntergeladen werden können, möglich. Wesentlicher Teil dieser Verkaufsunterlagen ist der Verkaufsprospek**t, der Angaben zum vorliegenden Fondsprodukt, insbesondere Informationen über Risiken, Struktur, etwaige Vertriebsbeschränkungen und relevante steuerliche Belange enthält, s**owie die sog. „wesentlichen Anlegerinformationen". 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/publikums-aifs/#downloads 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.

HANNOVER LEASING Investment GmbH, Stand: April 2022

Bildquellen: ©3dkad, CORESTATE Capital

RISIKO-HINWEISE

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.

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 finanziert die Immobilie zum Teil mit Fremdkapital. Diese Fremdfinanzierung ist unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen. Sofern die Gesellschaft nicht in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus der langfristigen Fremdfinanzierung, wie Zins und Tilgung, vollständig nachzukommen, 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 und der Platzierungsgarant seiner Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt.
- Es bestehen 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 äußeren 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.

RISIKO-HINWEISE

Operationelle und steuerliche Risiken

- Immobilienspezifische 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 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 Entwicklungen 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 Zweitmarkt 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 wiederaufleben, 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 Konkretisierungen 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.