

„NEUSTÄDTER“, GIEßEN

IMMOBILIEN INVESTMENT
GESCHLOSSENER INLÄNDISCHER PUBLIKUMS-AIF NACH DEM KAPITALANLAGEGESETZBUCH

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



01

NEUSTÄDTER, GIEßEN

02

DER STANDORT

03

DIE IMMOBILIE

04

DIE MIETER

05

AIF IM ÜBERBLICK

06

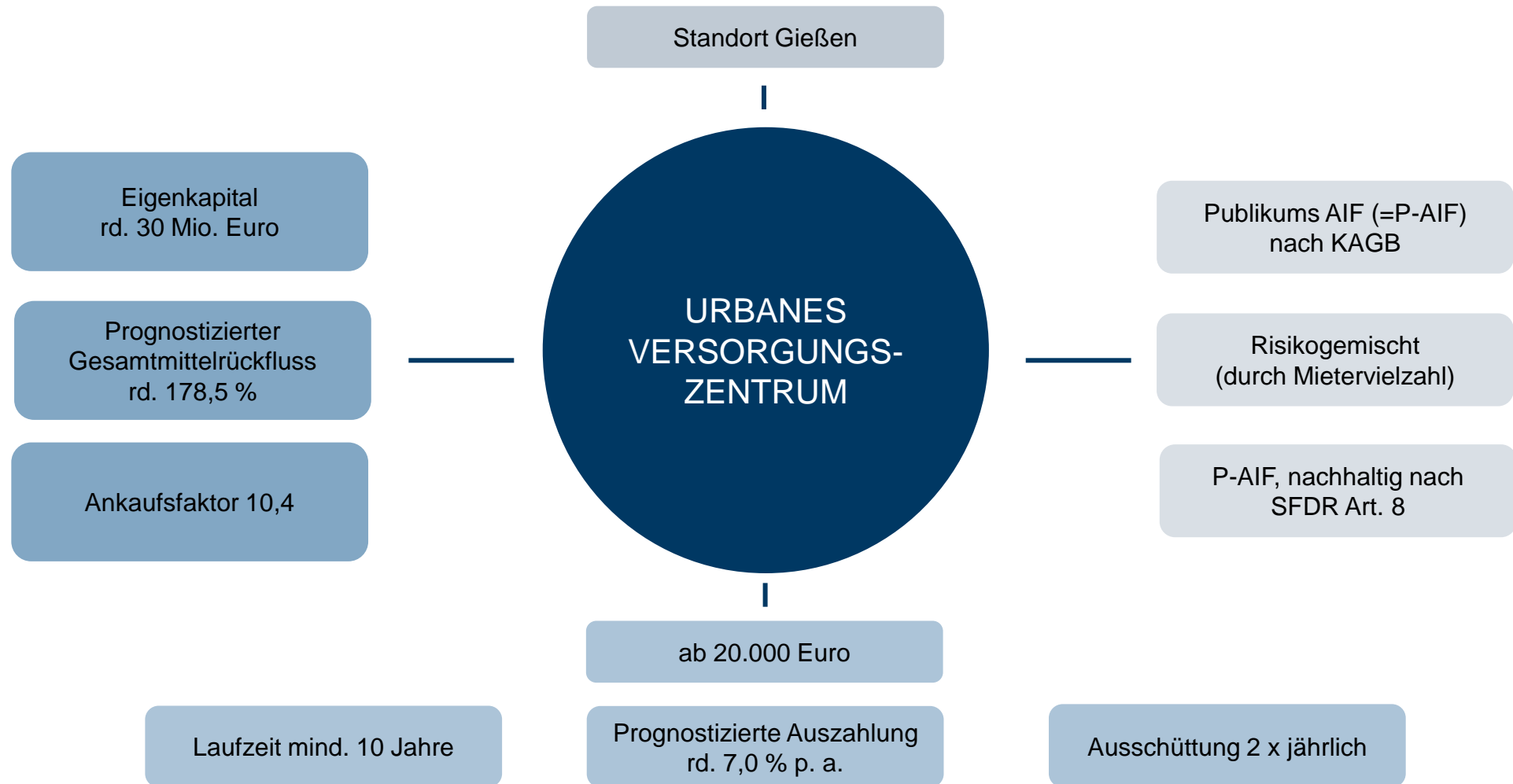
RISIKOHINWEISE UND DISCLAIMER

HIGHLIGHTS

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



GIEßEN – URBANES VERSORGUNGSZENTRUM





02



DER STANDORT

UNIVERSITÄTSSTADT GIEßEN






- Siebtgrößte Stadt in Hessen
- Sitz des Regierungsbezirks Gießen und des Landkreises
- Rd. 93.000 Einwohner
- Rd. 45.000 Studierende
- Justus-Liebig-Universität
- div. Hochschulen
- Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt bei 38 Jahren

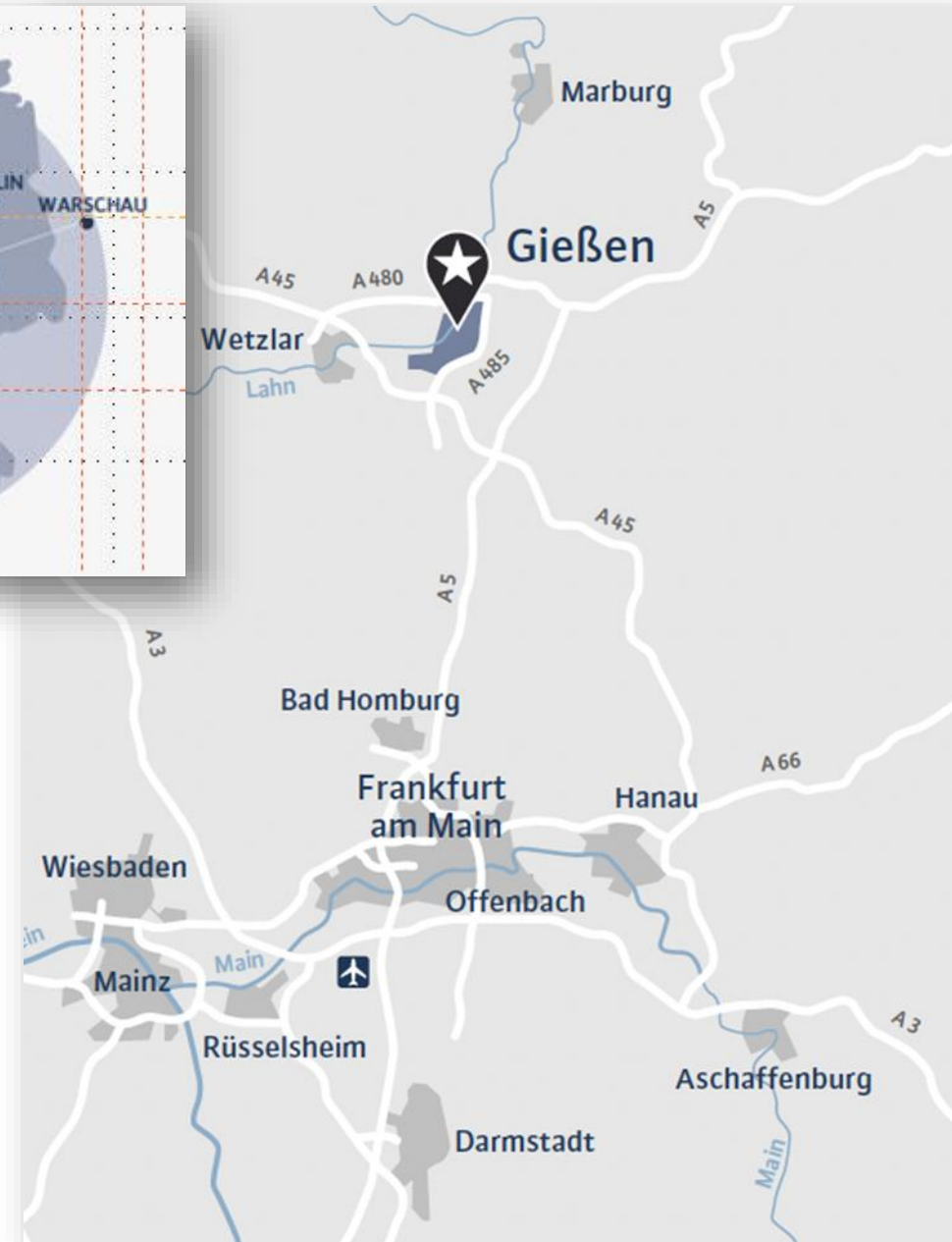


MAKROLAGE

- Zentral in Deutschland am Flusslauf der Lahn
- Nachbarstädte Wetzlar und Marburg
- Sehr gut angebunden an die Rhein-Main-Region
- Umgeben vom „Gießener Ring“ bestehend aus der Bundesautobahn A480 und A485, B429 und B49
- Angebunden an A5 und A45
- ICE Verbindung nach Frankfurt

Stadtzentren

Frankfurt am Main		40 Min.
Frankfurt am Main		65 km / rd. 57 Min.
Kassel		120 km / rd. 120 Min.
Köln		160 km / rd. 120 Min.
Flughafen		
Frankfurt am Main		75 km / rd. 47 Min.



MIKROLAGE

- Zentrale Lage in der Innenstadt
- Bahnstation Gießen-Oswaldsgarten liegt direkt neben dem Objekt
- Am Westeingang Haltestelle für 8 Buslinien
- Bequeme Anfahrt mit dem PKW – größtes innerstädtisches Parkhaus im Objekt
- nahegelegene Bildungseinrichtungen: rd. 5.500 Schüler in der unmittelbaren Umgebung sowie zwei Hochschulen mit insgesamt rd. 45.000 Studierenden
- Besuchermagnet: von rd. 14,6 Mio. Pendler besuchen rd. 5,4 Mio. das neustädter
- neben dem Katharinen Quartier einziges Objekt am Standort mit Großflächenangebot
- rd. 27 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche respektive rd. 12 % des Gesamtumsatzes sind hier vereint
- Einzugsgebiet mit rd. 454.000 Einwohner, die eine Nachfrageplattform von knapp 3,2 Mrd. Euro p.a. repräsentieren



03

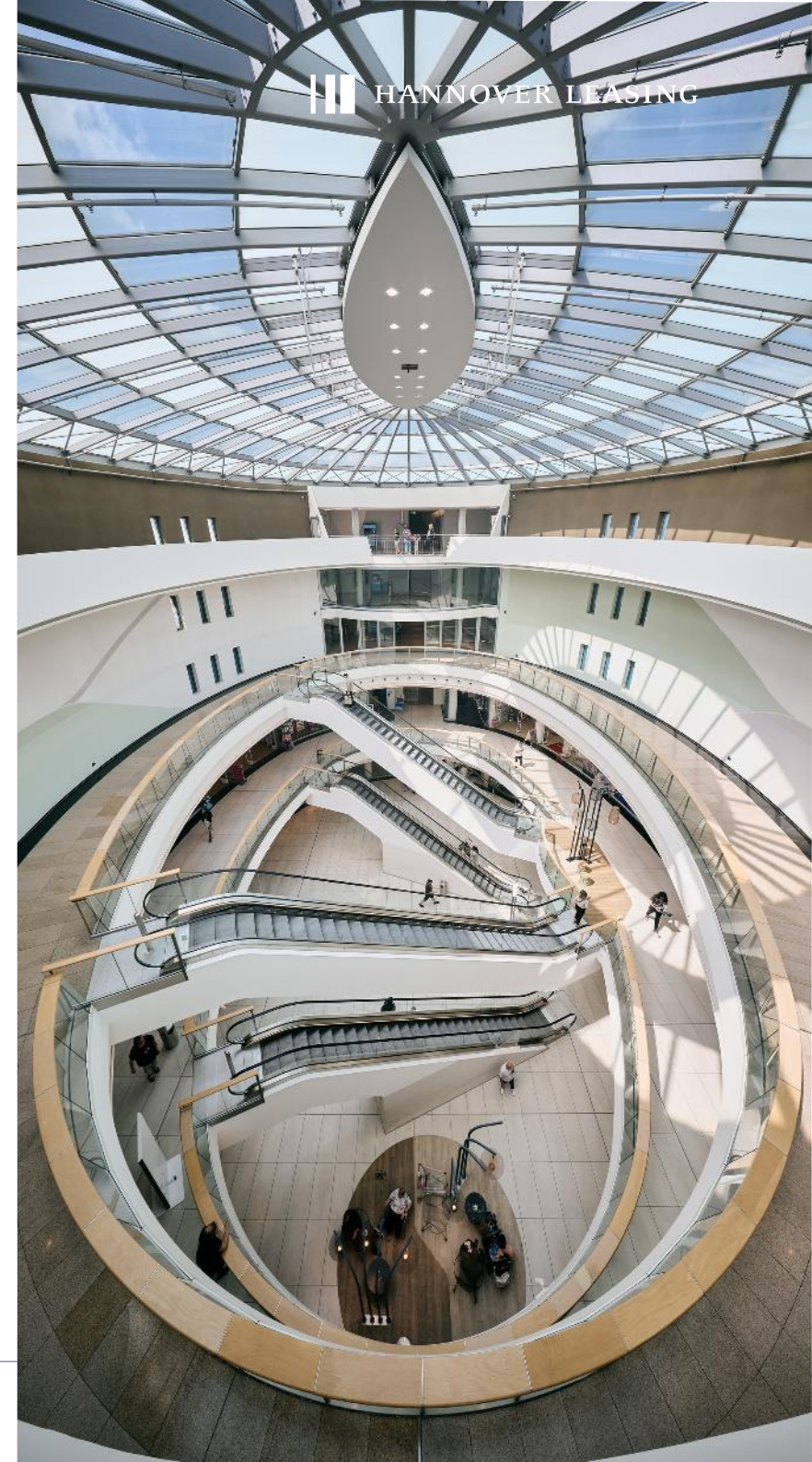
DIE IMMOBILIE



INVESTITIONSOBJEKT

DAS NEUSTÄDTER VERBINDET MODERNES, WETTERUNABHÄNGIGES EINKAUFEN, VERSORGEN UND BEQUEMES PARKEN IM GRÖSSTEN INNERSTÄDTISCHEN PARKHAUS MIT DER URBANEN DYNAMIK GIEßENS.

- ✓ Urbanes Versorgungszentrum mit Parken, Fitness, Kita, Gesundheit, Einkaufen und Büro
- ✓ Objektstandort: 35390 Gießen, Neustadt 26-28
- ✓ Die Gesamtmietfläche verteilt sich auf insgesamt vier oberirdische Geschosse
- ✓ Rd. 33.700 m² Mietfläche
- ✓ Rd. 20.200 m² Grundstücksgröße
- ✓ Rd. 1.035 innerstädtische Parkplätze
- ✓ Baujahr 2005
- ✓ Umfangreiche Revitalisierung und Modernisierung im Jahr 2019 begonnen und in 2025 vollendet
- ✓ Umfassende Investitionen in Höhe von mehr als 40 Mio. Euro, u.a. in die Nachhaltigkeit sowie die technische Gebäudeausstattung



ESG AUF IMMOBILIENEBENE

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



URBANES VERSORGUNGSZENTRUM





DRK Kita – Henrys kleine Stadtmäuse



Stärkung im Foodcourt



Besorgungen in den zahlreichen Shops erledigen



Zeit für sich – Fit im Fitnessstudio



Streßfreies Shopping



Familienzeit im Indoorspielplatz



Grundversorgung Lebensmittel und Drogerie



Zahnarztbesuch



Ausklang im im Gastronomiebereich



Mit dem Bus zum nächsten Ziel und wieder zurück



Bequeme Anreise zum größten innerstädtischen Parkhaus



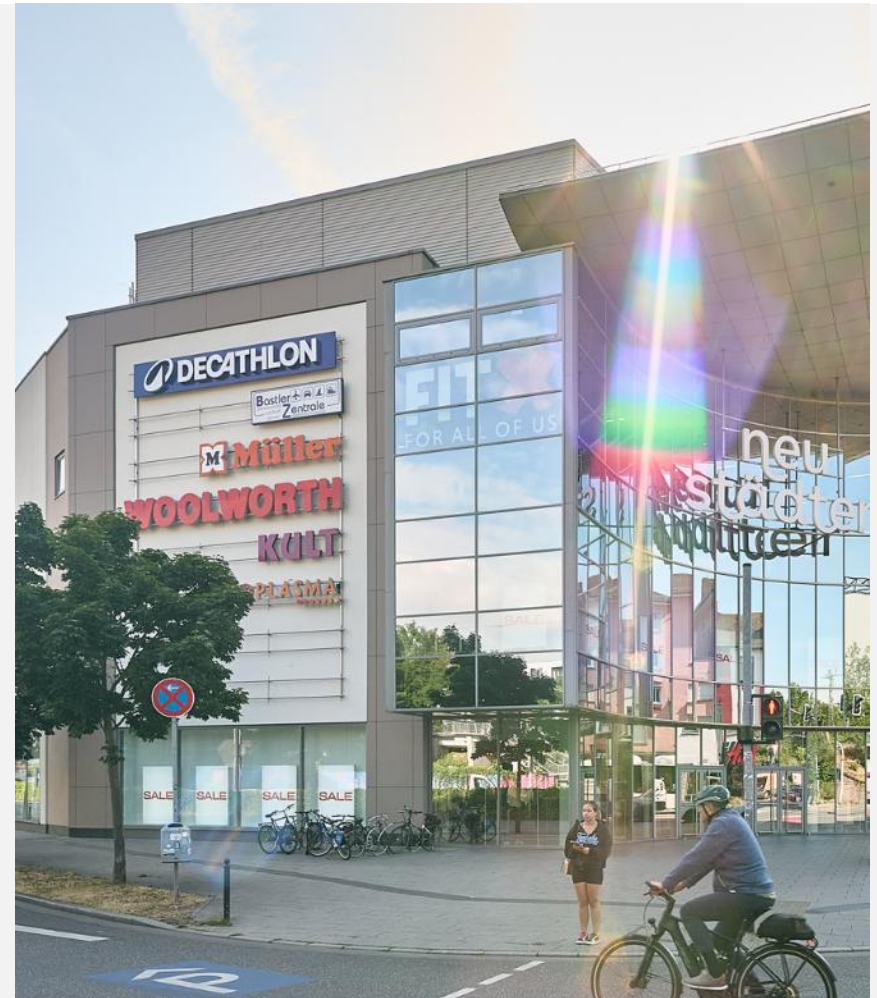
04

DIE MIETER

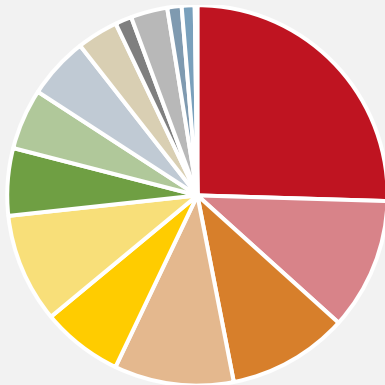


BREITER MIETERMIX
















- ✓ Insgesamt ist die Immobilie an rd. 60 Mieter vermietet.
- ✓ Wichtige Ankermieter sind bereits seit Erstbezug 2005 in der Immobilie.
- ✓ Der außergewöhnliche Nutzermix führt zu einer positiven Frequentierung des Zentrums.
- ✓ Die Parkplätze des Objektes, die 25 % der Mieteinnahmen ausmachen, bilden die größte innerstädtische Parkmöglichkeit
- ✓ Kita, Indoorspielplatz und Fitnessangebot ziehen auch außerhalb der gewöhnlichen Öffnungszeiten Besucher an und sorgen für eine hohe Nutzung der Parkflächen.
- ✓ Ca. 96% der Mietverträge sind indexiert bzw. teil-indexiert.



VERTEILUNG NACH BRANCHENMIX



Nach Jahresrohertrag

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

UNABHÄNGIGKEIT VOM KLASSISCHEN EINZELHANDEL

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

RESILIENT GEGENÜBER DEM WACHSENDEN ONLINE-HANDEL

- **Rd. 11 %** Anteil an Fashion und Elektro
- **Rd. 32 %** Anteil von Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Apotheke¹ am aktuellen Branchenmix (bezogen auf die verfügbare Einzelhandelsmietfläche²)
- **Rd. 41 %** nur bedingt online ersetzbaren Branchen²

TOP 10 MIETER

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

- ✓ Alle Ankermieter sind seit mindestens fünf Jahren im Objekt (ausgenommen die Neuabschlüsse von Apcoa zum 01.01.2026 und Decathlon zum 15.07.2025).
- ✓ Auf die Top 10 Mietern entfallen ca. 67 % der Gesamtmieteinnahmen.
- ✓ Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der Top 10 Mieter liegt bei rund 8,6 Jahren (Stichtag 01.01.2026).
- ✓ Rund 96 % der Mieteinnahmen sind indexiert bzw. teil-indexiert



05



AIF IM ÜBERBLICK

INVESTITIONSPLAN - PROGNOSE

INVESTMENTGESELLSCHAFT	HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
WKN / ISIN	A41FAJ / DE000A41FAJ9
AIF-KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)	HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach i. Isartal Die KVG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Sie übernimmt die Anlage und Verwaltung des Vermögens für 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 nachhaltige Erträge für den Anleger zu erwirtschaften.
ANLAGESTRATEGIE	Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in der Absicht des mittelbaren Erwerbs und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter Gießen« in 35390 Gießen, Neustadt 26 und 28, (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft gehalten, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich erwerben wird, und zwar mindestens 50,1 % und bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.
EINKUNFTSART	Vermietung und Verpachtung
MINDESTZEICHNUNG	20.000 Euro pro Anleger zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die jeweilige Kommanditeinlage muss ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
RISIKOMISCHUNG	Risikogemischt

GESAMTFINANZIERUNG DES AIFS¹ - PROGNOSE

FINANZIERUNG

GESAMTINVESTITIONSKOSTEN	rd. 68,65 Mio. Euro
EIGENKAPITAL	rd. 34,65 Mio. Euro
FREMDKAPITAL	34 Mio. Euro

EIGENKAPITAL

EIGENKAPITAL	rd. 34,65 Mio. Euro
DAVON EMISSIONSKAPITAL	rd. 30,15 Mio. Euro
PUBLIKUMS AIF NEUSTÄDTER, GIEßEN	
DAVON AGIO	rd. 1,5 Mio. Euro
DAVON GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER (OG)	1.100 Euro
DAVON GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER (IG)	1.100 Euro
DAVON TREUHÄNDER (IG)	100 Euro
DAVON CO-INVESTOR (GINOVA HOLDCO)	rd. 3 Mio. Euro

GESAMTFINANZIERUNG DES AIFS¹ - PROGNOSE

FREMDKAPITAL

FREMDKAPITAL	34,0 Mio. EUR
DARLEHENSGEBER	SaarLB
LAUFZEIT	30.12.2030
ZINSSATZ	rd. 4,07 % p. a. fest bis 30.12.2030 (zwei Verlängerungsoptionen zu Gunsten der Objektgesellschaft über 2,5 und 3,0 Jahre, kalkuliert mit 4,6 % p. a.)
TILGUNG	Leistungsraten vierteljährlich: 42.500,00 Euro, erstmals bis spätestens 30.12.2025 (feste Tilgungsraten, die sich nicht durch geringere Zinsen erhöhen)
BEREITSTELLUNGSPROVISION	0,50 % p. a. ab 60 Tage nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer, spätestens jedoch ab 30.11.2025 auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag

KOSTEN - PROGNOSE

EINMALIGE KOSTEN VOR DER ANLAGE

AUSGABEAUFSCHLAG ¹	bis zu 5,00 % der Kommanditeinlage
INITIALKOSTEN ²	einmalig bis zu 11,22 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag)

LAUFENDE KOSTEN

GESAMTKOSTENQUOTE ³	bis zu 1,63 % p. a. des Nettoinventarwertes
VERGÜTUNG BEI VERÄUßERUNG DER IMMOBILIEN	3,57 %
ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG	25 % aller weiteren Auszahlungen an die KVG, sofern die Anleger bei der Veräußerung Ihre Einlage erhalten haben und mindestens 7,0 % jährliche Verzinsung bezogen auf die geleistete Einlage.

1 Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Auf die Erhebung des Ausgabeaufschlags kann im Einzelfall vollständig oder zum Teil verzichtet werden. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei Ihrem Vermittler erfragen. 2 Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag der Kosten, der von dem AIF einmalig während der Platzierungsphase für Marketing, Konzeption, Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, Einrichtung Verwahrstelle und Vertrieb zu leisten ist (Initialkosten). Die Initialkosten verstehen sich inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe. 3 Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Kosten gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Hierzu gehören u. a. die laufende Vergütung für die KVG und die Verwahrstelle, den geschäftsführenden Kommanditisten, die Haftungs- sowie die Geschäftsführungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden hierbei nicht berücksichtigt. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht des Investmentvermögens für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten. Da die Veröffentlichung dieser wesentlichen Anlegerinformationen mit Start der Platzierungsphase des AIF erfolgt, kann die Ausweisung der laufenden Kosten lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Fondsgesellschaft erfolgen. Die laufenden Kosten verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe. 4 Die KVG erhält auf Ebene der Objektgesellschaft für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Verkaufspreises bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von bis zu 3,57 % des diesem zugrunde liegenden Immobilienwerts. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des zugrunde liegenden Immobilienwerts in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. 5 Die KVG erhält von der Investmentgesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird; b) die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen erhalten, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2026 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 7,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlage zeit(anteilig)) entsprechen. Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG i. H. v. 25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn das Anlageobjekt für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird.

AUSZAHLUNGEN VOR STEUERN - PROGNOSE

VERZINSUNG WÄHREND DER PLATZIERUNGSPHASE	<p>Anleger, die bis zum Signing beitreten (= Zeitpunkt des ersten Erwerbs der Objektgesellschaftsanteile), zahlen zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Die Berechnung der Höhe der Auszahlung beginnt jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt 3,0 % p. a. zeitanteilig auf den 20 %igen Beteiligungsbetrag und endet in dem Monat, der vor dem Abschluss des Anteilskaufvertrags liegt.</p>
LAUFENDE AUSZAHLUNGEN	<p>rd. 7,00 % p. a. halbjährlich bis zum 30. September des Wirtschaftsjahres und bis zum 30. April des Folgejahres</p>
SCHLUSSAUSZAHLUNG	<p>rd. 101,54 %</p>
GESAMTAUSZAHLUNG	<p>rd. 178,54 %</p>
LAUFZEIT	<p>Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden; bei einer Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2036 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2037).</p>

ERGEBNISRECHNUNG - PROGNOSE

Beispielrechnung für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 100.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag i.H.v. 5.000 Euro) / Prognose

Unterstellter Beitritt per

01.01.2026

Höchststeuersatz Anleger:

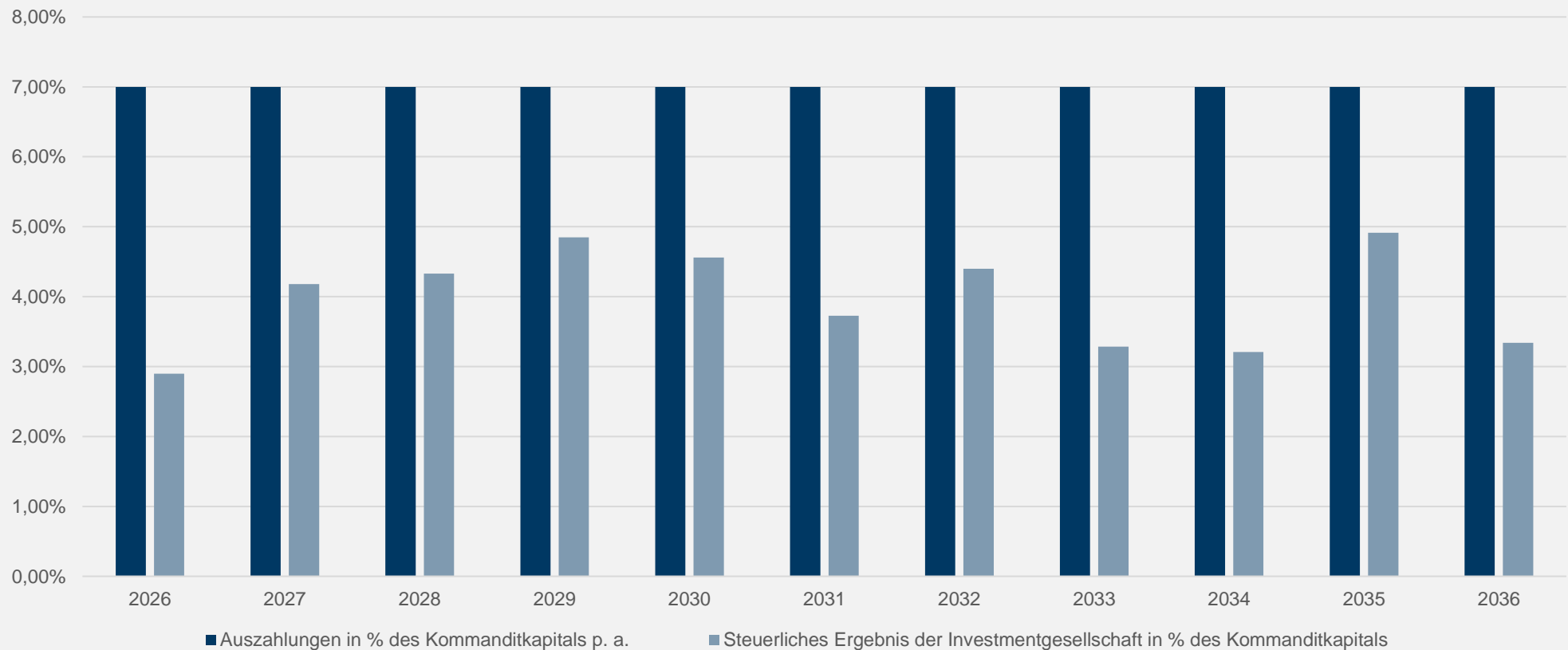
42,00 %

Persönliche Steuerprogression inkl. Solidaritätszuschlag:

44,31%

		Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttung (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) Steuererstattung (+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
	Jahr	in €	in €	in €	in €
Initialphase	2026	-105.000	0	0	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2026	7.000	2.898	-1.284	5.716
	2027	7.000	4.180	-1.852	5.148
	2028	7.000	4.330	-1.919	5.081
	2029	7.000	4.848	-2.148	4.852
	2030	7.000	4.559	-2.020	4.980
	2031	7.000	3.727	-1.652	5.348
	2032	7.000	4.399	-1.949	5.051
	2033	7.000	3.284	-1.455	5.545
	2034	7.000	3.208	-1.421	5.579
	2035	7.000	4.915	-2.178	4.822
	2036	7.000	3.340	-1.480	5.520
	2026-2036	77.000	43.688	-19.358	57.642
Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung	2036	101.536		0	101.536
= Gesamter Liquiditätszufluss	2026-2036	178.536		-19.358	159.178
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000
= Vermögenszuwachs insgesamt	2026-2036	73.536		-19.358	54.178

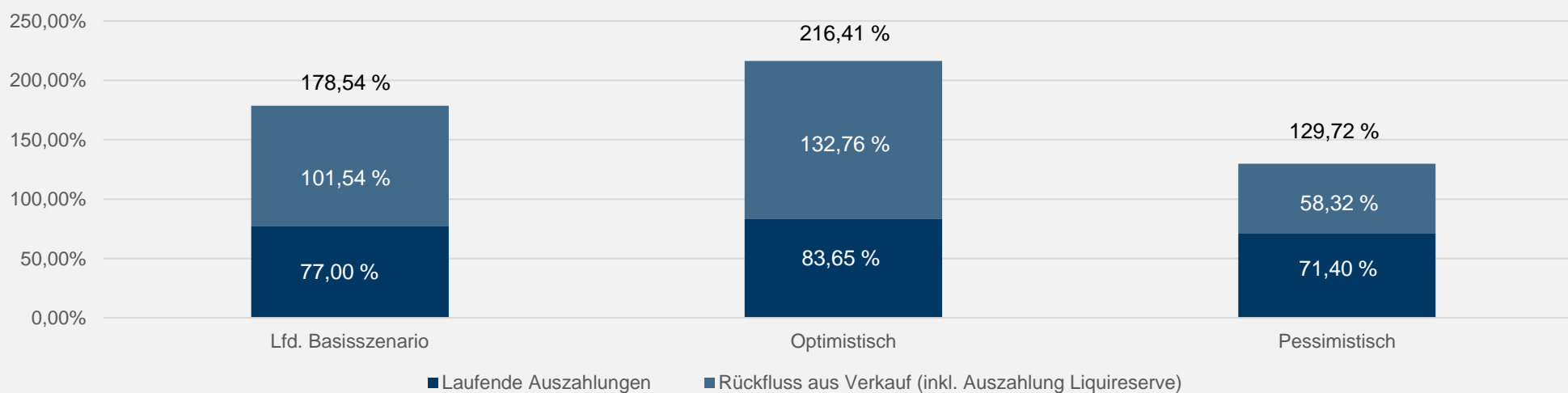
PROGNOSTIZIERTE LFD. AUSZAHLUNGEN UND STEUERLICHE ERGEBNISSE



GESAMTMITTELRÜCKFLUSS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG UNTERSCHIEDLICHER VERKAUFSFAKTOREN

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

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





06



RISIKOHINWEISE & DISCLAIMER

RISIKOHINWEISE

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.

RISIKOHINWEISE

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.

RISIKOHINWEISE

Operationelle und steuerliche Risiken

Immobilien-spezifische Risiken, wie unvorhersehbare Baumängel und Altlasten, können zu einer Wertminderung der Immobilie führen.

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der KVG und der Investmentgesellschaft sowie der Gesellschafter 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 nur unmittelbar als Kommanditisten beteiligen und haften als solche direkt gegenüber den Gläubigern des AIF in Höhe ihrer 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.

RISIKOHINWEISE

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.

DISCLAIMER / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine allgemeine und unverbindliche Information, welche von der HANNOVER LEASING Investment GmbH ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt wurde. Es handelt sich dabei **nicht um Finanzanalysen, weshalb sie weder den gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen noch dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen unterliegen**. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben berücksichtigen keinerlei individuelle Umstände auf Seiten des Empfängers. Dieses Dokument stellt keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung, keine Rechts- oder Steuerberatung und auch kein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots betreffend den Kauf oder den Verkauf von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen dar. Die Angaben in diesem Dokument ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Beratung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens, sondern **Werbematerial**. Der Erwerb von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen ist ausschließlich auf Basis der für dieses Investmentvermögen erstellten gesetzlichen **Verkaufsunterlagen, die auf der Website <https://www.hannover-leasing.de/service-und-kontakt/downloads/> in deutscher Sprache heruntergeladen werden können**, möglich. **Wesentlicher Teil dieser Verkaufsunterlagen ist der Verkaufsprospekt**, der Angaben zum vorliegenden Fondsprodukt, insbesondere Informationen über Risiken, Struktur, etwaige Vertriebsbeschränkungen und relevante steuerliche Belange enthält, sowie **das Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014; ein kostenloses Papierexemplar des Basisinformationsblatts ist unter folgender Anschrift erhältlich: HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauer Str. 49, 82049 Pullach. Bitte lesen Sie die ausführliche Darstellung der Investitionsmöglichkeit einschließlich damit verbundener Chancen und Risiken in den Verkaufsunterlagen, bevor Sie Ihre Anlageentscheidung treffen**. Auch die Angaben in den Verkaufsunterlagen ersetzen nicht eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers abgestimmte Rechts- und / oder Steuerberatung unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Beachten Sie, dass etwaige Angaben im Dokument zur Wertentwicklung des Investmentvermögens in der Vergangenheit keine verlässliche Schlussfolgerung für zukünftige Wertentwicklungen zulassen; die Performance des Investmentvermögens in der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen.

DISCLAIMER / HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Für die künftige Wertentwicklung oder für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen wird keine Gewähr übernommen. Künftig erzielte Erträge unterliegen der Besteuerung, die von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängt und sich künftig ändern kann.

Dieses Dokument ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und erhebt keinen Anspruch auf Aktualität und Vollständigkeit. Angaben und Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern in die Zukunft gerichtet sind, beruhen auf den aktuellen Einschätzungen, Erwartungen und Prognosen der HANNOVER LEASING Investment GmbH hinsichtlich Markt- und Branchenentwicklung. Diese Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung der HANNOVER LEASING Investment GmbH zum Zeitpunkt der Erstellung. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH übernimmt keine Gewährleistung oder Garantie für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, insbesondere nicht für die Richtigkeit derjenigen Daten, die erkennbar von Dritten stammen (z.B. Quellenangaben), und **keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument, es sei denn, diese sind durch grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz der HANNOVER LEASING Investment GmbH oder ihrer gesetzlichen Vertreter verursacht worden und stehen in einem kausalen Zusammenhang mit dem potenziellen Schaden.** Die Informationen können sich jederzeit ohne Mitteilung an die Empfänger ändern.

Die Verbreitung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen sowie das Angebot der Anteile an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen sind in vielen Ländern unzulässig. Die Informationen in diesem Dokument sind lediglich für den Vertrieb im Inland bestimmt. Sie richten sich ausdrücklich nicht an ausländische Anleger. Das Investmentvermögen kann insbesondere nicht von US-Personen (natürliche Personen mit Wohnsitz in den USA bzw. nach den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, US-Territoriums oder einer US-Besitzung gegründeten Personen- oder Kapitalgesellschaften) erworben werden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte kann auf der Website <https://www.hannover-leasing.de/anlegerrechte/> in deutscher Sprache heruntergeladen werden. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Dieses Dokument unterliegt der Vertraulichkeit. Jegliche Verbreitung, Kopie oder Vervielfältigung dieses Dokuments oder der hierin enthaltenen Informationen (in Teilen oder als Ganzes) bedarf der vorherigen Zustimmung der HANNOVER LEASING Investment GmbH.

Pullach, Stand: 10.2025

Bildquellen: © Riese Photo & Video Production

KONTAKT

HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauer Straße 49
82049 Pullach

T +49 (0)89 21 104 0
F +49 (0)89 21 104 325
fonds@hannover-leasing.de
www.hannover-leasing.de