



© Gudrun Witte

IMMOBILIEN-INVESTMENT

CAMPUS

Part of Augsburg Offices

Anlage in Anteile eines geschlossenen Immobilienfonds



HANNOVER LEASING

Marketingunterlage
Stand März 2023



Inhaltsverzeichnis

Hannover Leasing	3
Investition in eine Büroimmobilie in Augsburg	4
ESG Prinzipien	5
Standort Augsburg	6
Investmentmarkt Augsburg	7
Büromarkt Augsburg-Göggingen	8
Mikrolage	9
Das Objekt	10
Die Vermietung	12
Beteiligungsangebot im Überblick	14
Prognostizierte Auszahlungen	16
Erbschafts- und Schenkungssteuer	17
Investitions- und Finanzplan	18
Wirtschaftlichkeitsrechnung	20
Wesentliche Risiken	22
Disclaimer	23

Rechtliche Hinweise:

Die in dieser Produktinformation enthaltenen Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen kein Angebot und keine Anlageberatung sowie kein Verkaufsprospekt dar. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospekts inkl. dessen Anlagen (etwaige Nachträge, Aktualisierungen, Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Nettoinventarwert und ggf. Jahresbericht) sowie dem Basisinformationsblatt getroffen werden. Diese sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals der Investmentgesellschaft kostenlos und in deutscher Sprache auf der Internetseite <https://www.hannover-leasing.de/publikums-aifs/#downloads> erhältlich, oder können bei HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshausen Straße 49, 82049 Pullach angefordert werden.

HANNOVER LEASING – über 40 Jahre Sachwertinvestitionen

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.

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.

Über 200 Beteiligungen

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG verwaltet 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 KAGBs zu betreiben. Als KVG bietet die Hannover Leasing Investment heute das vollständige Spektrum an offenen und geschlossenen Spezial-AIFs für professionelle und semiprofessionelle Investoren sowie Publikums-AIFs für private Investoren an.

Insgesamt haben rund 70.000 private und institutionelle Anleger rund 11 Milliarden Euro Eigenkapital in Beteiligungsangeboten von Hannover Leasing investiert. Gegenwärtig verwaltet das Unternehmen Vermögenswerte in Höhe von rund 5,6 Milliarden Euro.



Denkmal Münster

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



Hotel- und Büroimmobilie Ulm

Hauptmieter: Sunflower Management GmbH & Co. KG
Gesamtinvestition: 28,98 Mio. Euro



Die Direktion Münster

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

¹ Quelle: www.hannover-leasing.de

Investition in eine Büroimmobilie in Augsburg

- **Neubau mit angestrebter LEED*-Gold-Zertifizierung**
- **ESG Produkt**
nach Art. 8 Offenlegungsverordnung (SFDR)
- **Attraktiver Einkaufsfaktor**
24-fach
- **Gesicherte Fremdfinanzierung**
über die Fondslaufzeit mit 0,95 % p.a.
- **Inflationsausgleich gesichert**
durch 100 % indexierte Mietverträge
- **Langfristige Vollvermietung**
an bonitätsstarke Mieter
(ohne mieterseitiges Sonderkündigungsrecht)

Überblick

Struktur:

Geschlossener Publikums-AIF

Investitionsobjekt:

Büroimmobilie

Risikoprofil:

Core**

Objektstandort:

AUGSBURG, BAYERN (Metropolregion München)

Peter-Dörfler-Straße 30-32,

Ohmstraße 8-8a,

86199 Augsburg

Fakten:

- ca. 8.632 m² Mietfläche (GIF)
- ca. 4.983 m² Grundstücksgröße
- 145 inkl. 14 (Besucher-) Stellplätze
- Ankaufsfaktor 24-fach
(343.241,00 Euro Investitionsmiete)
- Vollvermietet
- ca. 9,1 Jahre WAULT
- ca. 46,31 Mio. Euro Gesamtinvestitionskosten
- ca. 20,5 Mio. Euro Fremdkapital
- ca. 25,85 Mio. Euro Eigenkapital (inkl. Ausgabeaufschlag)
- ca. 4,86 % Angestrebter Ziel-IRR***
- Ø ca. 4,21 % p. a. Ziel-Ausschüttung vor Steuer

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

** 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.

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.

Artikel 8 Produkt

CAMPUS Augsburg erfüllt 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 Offenlegungsverordnung, 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 Einhaltung

- **Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes**
 - Anmietbarer Multifunktionsraum
 - Innenhöfe, (Dachterrassen und/oder Balkone/Loggien
 - Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück (Bänke, Tische, Stühle, Liegen)



- **Mobilitätsinfrastruktur**
 - E-Ladestationen
 - Stellplätze für Fahrräder
 - Barrierefreier Toilettenraum
 - Vorhandene Sonderparkplätze



- **Einklang mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

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.

- **Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern**



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



- **Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz**
- **Bei der Entscheidung über eine Anlage in den Fonds sollten alle Anlageziele des Fonds, wie im Verkaufsprospekt beschrieben, berücksichtigt werden.**

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.

Standort Augsburg

Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands und eine der drei bayerischen Metropolen. Die „Fuggerstadt“ ist Universitätsstadt und UNESCO-Welterbe.

Die Stadt wurde 1909 zur Großstadt und ist mit rund 300.000 Einwohnern nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt Bayerns. Der Ballungsraum Augsburg steht bezüglich Bevölkerung und Wirtschaftskraft in Bayern ebenfalls an dritter Stelle und ist Teil der Planungsregion Augsburg, in der etwa 885.000 Menschen leben.

Neben dem verarbeitenden Gewerbe sind die Branchenzweige Gesundheit und Sozialwesen sowie höhere, unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber in Augsburg. Die Wirtschaftssektoren sind u.a. Automobil- und Zulieferindustrie, IT, Maschinen- und Anlagenbau sowie die Technische Universität.

Größte private Arbeitgeber der Stadt sind u.a. MAN, Kuka, EADS, Patrizia und Weltbild (Ankermieter des Objekts).

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.



Eine der ältesten Städte Deutschlands

Fast 300.000 Einwohner & überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum

Drittgrößte Stadt Bayerns & Teil der Metropolregion München

Universitätsstandort mit mehr als 26.800 Studierenden (Wintersemester 2021/2022)

UNESCO Weltkulturerbe und kulturelles Zentrum

Branchenmix aus verarbeitendem Gewerbe, Gesundheit & Sozialwesen, sowie Dienstleistungen

5,3 % Arbeitslosenquote (Stand 12.2022)

Mehr als 146.000 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Stand 12.2022)

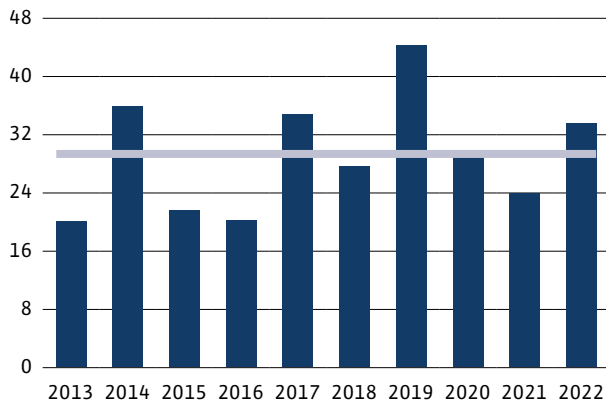
24.312 / 96,0 Kaufkraft pro Kopf / Kaufkraftkennziffer (Stand 12.2022)



Investmentmarkt Augsburg

Büroflächenumsatz

in '000qm

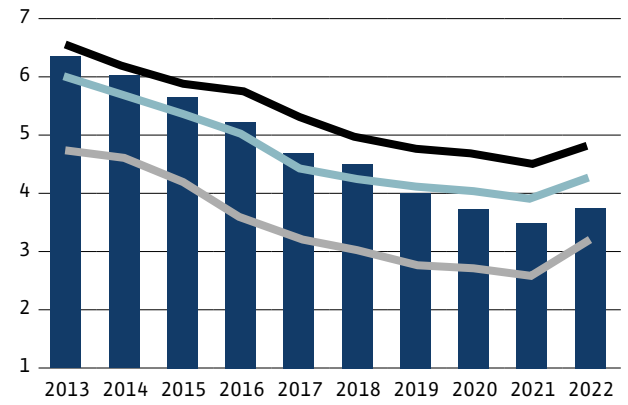


■ Büroflächenumsatz — Durchschnitt der letzten 10 Jahre

Nach dem Abwärtstrend seit dem COVID-Einbruch und trotz des gerade im zweiten Halbjahr 2022 belasteten wirtschaftlichen Umfelds hat die Vermietungsaktivität im Jahr 2022 wieder zugenommen und liegt derzeit wieder deutlich über den Zehnjahresschnitt. Ausschlaggebend waren die gelockerten Einschränkungen nach der COVID-Pandemie.

Spitzenrenditen

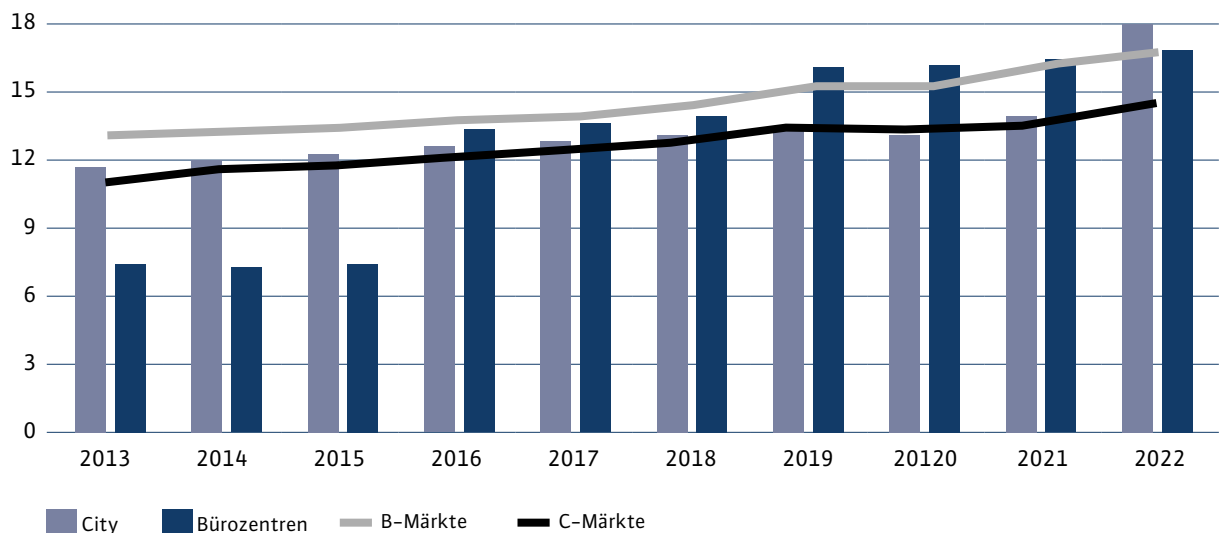
in %



■ Augsburg — A-Märkte — B-Märkte — C-Märkte

Vor dem Hintergrund steigender Finanzierungskosten und rückläufiger Kreditvergabe haben die Spitzen-Netto-Anfangsrenditen in Augsburg, wie in nahezu allen deutschen Märkten, ein Aufwärtstrend begonnen. Es besteht allerdings weiterhin ein Rendite-Spread von 65 BSP zu A-Märkten*. Gleichzeitig liegt Augsburg 38 BSP unter dem Durchschnitt der B-Märkte* und 80 BSP unter dem C-Markt-Durchschnitt*.

Entwicklung Spitzenmiete

in Euro/m² mtl.

■ City ■ Bürozentren — B-Märkte — C-Märkte

* Definition A-Märkte laut Bulwiengesa: Immobilienstandorte, die national und international von großer Bedeutung sind: Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart.

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.

* City: gewichteter Durchschnitt Quelle: Riwis, bulwiengesa, Stand: 31.12.2022

Büromarkt Augsburg Göggingen

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



Im Branchenranking bezogen auf den Flächenumsatz waren IT und Beratungsunternehmen auch 2022 am stärksten vertreten, jedoch nimmt die Nachfrage der öffentlichen Hand zu. Im Jahr 2022 wurden insgesamt rund 23.800 m² Bürofläche zum Bestand hinzugefügt, wobei die Belegungsquote die 80 %-Marke deutlich übersteigt.

In den vergangenen 10 Jahren sind die Mieten in Augsburg in allen Teilmärkten gestiegen. Spitzenmieten in „Bürozentren“ liegen derzeit bei ca. 16 Euro/m² monatlich und damit über dem Durchschnitt der Spitzenmiete der C-Märkte.

Im Campus Augsburg beträgt die durchschnittliche Miete für Büroflächen 14,67 Euro/m²/GIF und liegt damit unterhalb der Marktmiete von 16 Euro/m² (Stand 02/2023). Für ein geplantes Neubauprojekt am Standort wird eine Miete von 15,50 – 16 Euro/m² angestrebt. Am Standort „Innovationspark“ werden Mieten von über 16 Euro/m² basierend auf die Bruttogrundfläche erzielt. Dadurch ist für das Objekt Campus Augsburg eine gute Basis für die Anschluss- bzw. Neuvermietung und ggf. Mietsteigerungspotenzial gegeben.



Mikrolage

Die Liegenschaft im Teilmarkt Göggingen befindet sich wenige Minuten von der 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.

Direkte Nachbarn der Liegenschaft sind ein Boarding House („Arthotel ANA Living“) und ein Businesshotel („Super 8 by Wyndham Augsburg“). Beide Hotels werden von der „GS Star“-Gruppe, einer europäischen Hospitality-Markte der „Gorgeous Smiling“-Hotelgruppe, betrieben.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch produzierendes Gewerbe, ein Autohaus der Marke „Audi“ und von Büroobjekten, die mehr und mehr das Erscheinungsbild dieses Standorts prägen, dominiert.

Direkt an der Eichleitnerstraße/Ecke Peter-Dörfler-Straße hält die Buslinie 35. Über die Gögginger Straße, Haltestelle „Bergstraße“, verbindet die Trambahnlinie 1 das Quartier mit dem Zentrum.

Messe, Universität und Hochschule sowie das Technologiezentrum und der Innovationspark sind in kurzer Zeit über die B300 erreichbar. Auch die Autobahn A8 im Norden, die Augsburg mit München, Ulm und Stuttgart verbindet, ist über die B300 direkt erreichbar. Die südlich an die B300 anschließende B17 führt zur A96 (Memmingen, Lindau) und bis in die Ammergauer Alpen.



Das Objekt

Überblick

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 8.082 m², eine Terrassenmietfläche (GIF) von rund 344 m² und Lagerflächen (GIF) mit insgesamt rund 206 m².

Das Objekt ist vollvermietet. Eine noch leerstehende Lagerfläche (ca. 20,29 m²) ist durch die Mietgarantie des Verkäufers gesichert.

Fakten

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).

Die Wärmeversorgung und Kaltwassererzeugung des Gebäudes erfolgt über grundwassergeführte Wärmepumpen. Die Wärme- und Kältelieferung erfolgt über einen Contractor. Das Gebäude ist somit weitestgehend unabhängig von Gaslieferungen.

Dies wird sich nach heutigem Stand positiv auf die Nebenkostenumlagen der Mieter auswirken.

Die Zertifizierung nach LEED* Gold „core and shell“ wird für das 2. Quartal 2023 erwartet.



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



- › **Neubau, Fertigstellung im Dezember 2021**
- › Ein Bürogebäude bestehend aus zwei miteinander verbundenen Punkthäusern und einem gesonderten L-förmigen Teil
- › 4 bis 5 oberirdische Geschosse sowie zwei unterirdische Geschosse
- › Tiefgarage in den Untergeschossen 131 Stellplätze (zzgl. 4 TG Besucherstellplätze) sowie 10 Besucherstellplätze im Außenbereich
- › Flexible Raumaufteilung / Kleinteilige Nutzung ab rd. 160 m² möglich
- › Die Gesamtbürofläche beträgt rd. 8.082 m², eine Terrassenmietfläche rd. 344 m² und zwei Einzelhandelsflächen mit rd. 206 m²



- › **Multi Tenant**
Mieter (derzeit 16 Bestandsmieter)
 - › **Weltbild**
Ankermieter (ca. 42 % der gesamten Mietfläche)
- Allen Mietern stehen Verlängerungsoptionen zu.

- › **Vollvermietet**
02.12.2021 – 01.04.2022 Mietvertragsbeginn
(Übergabe gemäß Mietvertrag)

- › **5,0 – 15 Jahre / 9,1 Jahre**
Festlaufzeiten / WAULT



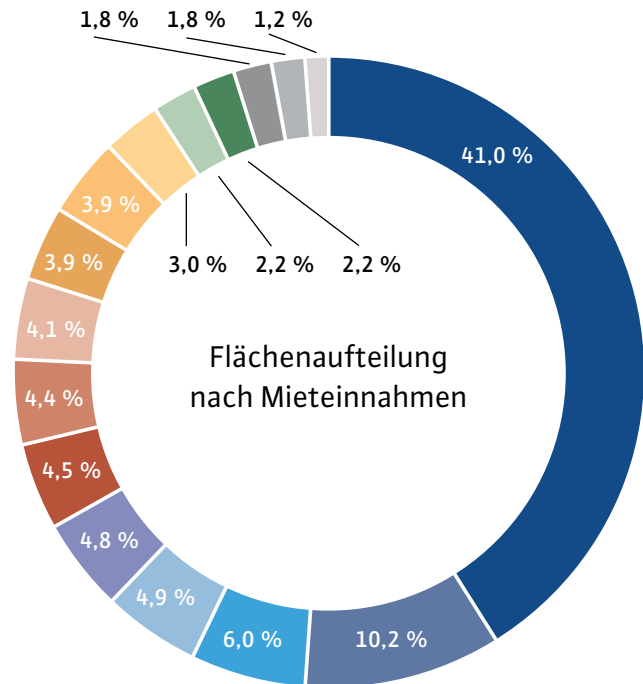
- › **ca. 1.655.461 EUR**
Jahresnettokaltmiete (Ist)
inkl. Investitionsmiete Zahnarzt
und Mietgarantie für die letzte freie Lagerfläche.

Alle Fotos: © Gudrun Witte

Quellen: brixx projektentwicklung GmbH,
Savills (Stand 07/2021)

Die Vermietung

➤ 100 % VPI p.a.
Indexierung (jeweils zum 01.01.)



Mieterliste

	Mieter	Branche	Mietfläche Büro (m²)	Festlaufzeit / Verlängerungs- optionen	JNKM mtl. Euro/m² Büro	Bonitätsindex CREFO	Index Miete
1	Weltbild GmbH & Co KG	Verlag, Versand, Buchhandel	3.650,76	10 Jahre / 2 x 5 Jahre	14,01	235	Ja
2	Dr. Geiger	Zahnarzt	752,56	15 Jahre / 2 x 5 Jahre	17,84	221	Ja
3	Grote Hotelbetriebs GmbH	Hotelbetreiber	558,95	10 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,24	219	Ja
4	CF Group	Beteiligungen (Private Equity)	404,43	10 Jahre / 2 x 5 Jahre	15,01	251	Ja
5	Move Forward Ergotherapie	Ergotherapie	354,97	15 Jahre / 2 x 5 Jahre	17,66	232	Ja
6	effution GmbH	Professionelle Kostenschätzung (IT)	404,36	10 Jahre / 2 x 5 Jahre	14,50	269	Ja
7	GP Joule GmbH	Projektentwicklung & Betriebs- führung (erneuerbare Energien)	352,15	5 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,65	207	Ja
8	HEITEC AG	Automatisierung & IT (Systemhaus)	374,95	10 Jahre / 2 x 5 Jahre	13,50	183	Ja
9	brixx projektentwicklung	Projektentwickler (Immobilien)	362,54	5 Jahre / 2 x 3 Jahre	13,50	207	Ja
10	Sin Cinema	Filmproduktion	347,78	10 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,00	253	Ja
11	BMF	E Commerce & Beratung (Automotive)	245,67	7.5 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,82	225	Ja
12	GP Joule Connect	Projektentwicklung & Betriebs- führung (erneuerbare Energien)	181,80	5 Jahre / 2 x 3 Jahre	15,01	287	Ja
13	cituro	Online Terminbuchungssystem (Software)	172,69	5 Jahre / 2 x 5 Jahre	15,01	310	Ja
14	Vorwerk Deutschland Stiftung	Stiftung	165,90	5 Jahre / 1 x 5 Jahre	14,00	133	Ja
15	Immobilienprofis Bayern	Immobilienmakler	165,74	5 Jahre / 1 x 5 Jahre	15,00	284	Ja
16	Uniorg	IT (SAP Lösungen)	116,53	5 Jahre / 1 x 5 Jahre	13,89	208	Ja

Ankermieter

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 Familien-

besitz 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.

Quelle: Creditreform 02.2023*
Konzern: Weltbild D2C Group GmbH
Verlustvortrag in Höhe von ca. EUR 51,3 Mio. berücksichtigt

Unternehmensdaten

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	ca. 250
Eigenkapital	ca. 37,9 Mio. Euro
Umsatz (2020)	ca. 283,3 Mio. Euro
Jahresüberschuss (2020)	ca. 14,7 Mio. Euro

Beteiligungsangebot im Überblick



Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaft	HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
WKN/ISIN	A3C7TU / DE000A3C7TU2
AIF-Kapital-verwaltungs-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 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.
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 erwerben wird. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.
Mindestzeichnung	10.000 Euro pro Anleger zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Höhere Beteiligungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
Risikomischung	Risikogemischt
Anschaffungskosten der Immobilie	rd. 39.794.081 Euro
Ankaufsrendite /-faktor	4,17 % / 24,0 vor Steuer
Gesamtinvestitionskosten	rd. 46.305.417 Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.227.500 Euro)
Eigenkapital	rd. 24.551.100 Euro (davon Gründungsgesellschafter 1.100 Euro)
Emissionskapital	rd. 24.550.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.227.500 Euro)
Langfristiges Fremdkapital	rd. 20.500.000 Euro Finanzierende Bank: Stadtparkasse Augsburg, Laufzeit: bis 30.01.2032, Zinssatz 0,95 % p. a. fest bis 30.01.2032, Tilgung: 0,75 % p.a. ab dem 30.01.2024
Kalkulierter Verkaufsfaktor	23,0
Prognosezeitraum / geplante Laufzeit¹	rd. 10 Jahre
Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH mit Sitz in München

¹ Die Laufzeit des AIF ist befristet auf 10 Jahre ab dem Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Anteile des AIF voll platziert wurden (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 2023 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2033 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2034).

Gesamtfinanzierung

Finanzierung der Objektgesellschaft:	
Gesamtinvestitionskosten	43.505.394 Euro
Eigenkapital	23.005.394 Euro
Fremdkapital	20.500.000 Euro
Langfristige Fremdfinanzierung	
Darlehensgeber	Stadtsparkasse Augsburg
Darlehensbetrag	20.500.000 Euro
Laufzeit	30.01.2032
Zinssatz	0,95 % p. a. ab Auszahlung
Tilgung	0,75 % p. a. ab dem 30.01.2024
Zinsbindung	bis zum 30.01.2032
Restschuld am Ende der Zinsbindung	19.208.754 Euro

Mögliche Auszahlung vor Steuer- Prognose

Laufende Auszahlung ¹	ø 4,21 % p. a.
Schlusszahlung ²	rd. 109,06 % (2032)
Gesamtauszahlung ³	rd. 154,31 %
Inflationsannahme	1,90 % p. a. (durchschnittlich)
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Erbschaft- und schenkungsteuerlicher Wert	rd. 44,07 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag (zum 31.12.2022)

¹ Auszahlung p. a. bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ab dem 01.04.2022 (voraussichtlicher Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten), wobei Auszahlungen erstmals im April 2023 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2022 erfolgen.

² Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts

³ Die Gesamtauszahlung setzt sich aus den laufenden Auszahlungen und der Schlussauszahlung zusammen

Kosten

Einmalige Kosten vor der Anlage:	
Ausgabeaufschlag ¹	bis zu 5,00 % der Kommanditeinlage
Initialkosten ²	einmalig bis zu 9,54 % der Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag)
Laufende Kosten:	
Gesamtkostenquote ³	bis zu 1,24 % p.a. des Nettoinventarwerts
Vergütung bei Veräußerung der Immobilie ⁴	einmalig 0,60 % des Verkaufspreises / Immobilienwertes
Erfolgsabhängige Vergütung ⁵	20 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen

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 Platzierungsgarantie, Marketing, Konzeption, Eigen- und Fremdkapitalvermittlung, Einrichtung Verwahrstelle und Vertrieb sowie sonstige Kosten 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, den Treuhänder, 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 AIF 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 inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

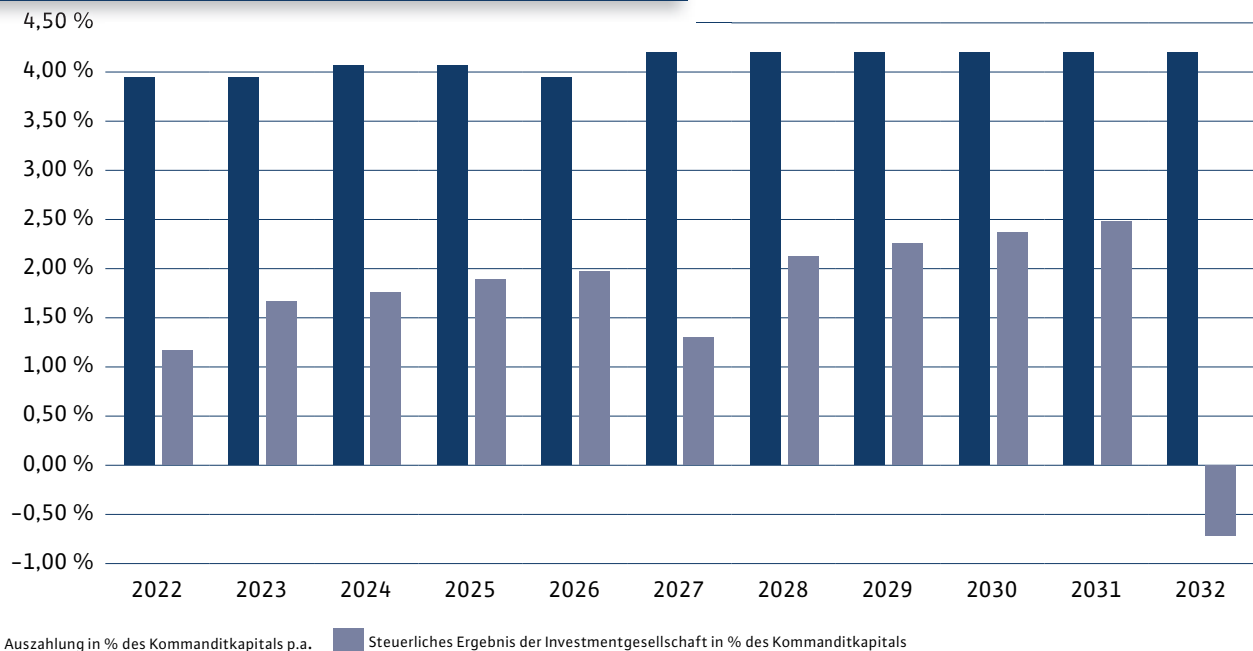
⁴ Die KVG erhält für die Veräußerung des Anlageobjekts eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,60 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von 0,60 % des zugrunde liegenden Immobilienwerts inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe. Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft 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 Gesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird und die Anleger darüber hinaus Auszahlungen erhalten haben, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 5,06 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlage zeit(anteilig)) entsprechen

Hinweis: Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist ausschließlich den Anlagebedingungen sowie dem Kapitel 6 »Kosten« des Verkaufsprospekts zu entnehmen. Einzelfallbedingt können dem Anleger eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertragung oder Veräußerung des Anteils oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Prognostizierte Auszahlungen

Prognostizierte Steuern und steuerliche Ergebnisse



Ergebnisrechnung* – Prognose

Beispielrechnung für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 10.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 500 Euro (Prognose)

Unterstellter Beitritt per	01.04.2022				
Beteiligungsquote an der Investmentgesellschaft	0,0041 %				
Höchststeuersatz Anleger	45,00 %				
Persönliche Steuerprogression inkl. SolZ	47,48 %				

Jahr	Steuerliches Ergebnis in EUR	Steuerzahlung in EUR	Auszahlung inkl. Veräußerung in EUR	Liquiditätsergebnis in EUR	Kapitalbindung in EUR
2022	121	57	400	343	-10.157
2023	174	83	400	317	-9.840
2024	181	86	400	314	-9.526
2025	191	91	410	319	-9.206
2026	201	95	410	315	-8.892
2027	130	62	425	363	-8.528
2028	219	104	425	321	-8.207
2029	217	103	425	322	-7.886
2030	242	115	425	310	-7.575
2031	253	120	425	305	-7.271
2032	3.509	1.666	11.286	9.620	2.349
Summe	5.438	2.582	15.431	12.849	

*Da die Vermietung der Immobilien länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, unterliegt ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage dann nicht der Einkommensteuer, wenn auch der Anleger bereits zehn Jahre an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Erfolgt die Veräußerung bzw. Übertragung innerhalb der Spekulationsfrist, die mit Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft bzw. mit Erwerb des Anteils an der Investmentgesellschaft zu laufen beginnt, so unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung auf Ebene des Anlegers gemäß seinen persönlichen steuerlichen Verhältnissen.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

Erbschafts- und Schenkungssteuer¹

Die Anteile an der Investmentgesellschaft können vererbt oder verschenkt werden. Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer ist der jeweilige Anteil an den Werten der Wirtschaftsgüter der Investmentgesellschaft; Begünstigungen für Betriebsvermögen finden keine Anwendung. Der Wert für jedes einzelne Wirtschaftsgut bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Für die Ermittlung des Nettowerts kommt nach § 182 Abs. 3 BewG das Ertragswertverfahren gemäß §§ 184 bis 188 BewG zur Anwendung.

Für die nachfolgende Darstellung wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren sowie ein Liegenschaftszins von 3,0 % unterstellt. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Erben bzw. Beschenkten ab und kann zukünftig Änderungen unterworfen sein. Wir empfehlen, vor jeder Schenkung die aktuelle steuerliche Rechtslage durch einen Rechtsanwalt oder Steuerberater überprüfen zu lassen.

Angenommene Entwicklung des steuerpflichtigen Anteils bezogen auf den Beteiligungsbetrag²

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
44,07 %	66,82 %	68,82 %	71,23 %	73,93 %	72,57 %	78,48 %	80,59 %	84,07 %	87,05 %	75,61 %

Beispielhafte Darstellung einer möglichen Übertragung zum 31.12.2022¹

	Übertragung von Geldvermögen in Euro	Übertragung einer Beteiligung „Augsburg Offices“ in Euro	mögliche Ersparnis in Euro
Wert/Beteiligungsbetrag	100.000	100.000	
davon steuerpflichtig	100 %	44,07 % ²	
verfügbarer Freibetrag	0	0	
steuerpflichtiger Betrag	100.000	44.073	
Steuerschuld Steuerklasse I	11 %	11.000	4.848
Steuerschuld Steuerklasse II	20 %	20.000	8.815
Steuerschuld Steuerklasse III	30 %	30.000	13.222
			16.778

1) Die tatsächlichen Beträge können abweichen. 2) Der steuerpflichtige Anteil in % bezieht sich auf den Anteil des Nettowerts zur Höhe der Einzahlung des gesamten Eigenkapitals (exkl. Agio) der Investmentgesellschaft.

In dem Berechnungsbeispiel wird davon ausgegangen, dass kein Freibetrag mehr zur Verfügung steht. Der Freibetrag kann z. B. aufgrund von Übertragungen weiterer Vermögensgegenstände aufgebraucht sein. Die Prognose basiert auf dem Verkaufsprospekt inkl. Aktualisierung sowie dem Wertgutachten vom 17.03.2022 und stellt lediglich eine grobe Einschätzung dar. Maßgeblich für die Besteuerung sind allein die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Schenkung bzw. des Erbfalls. Die tatsächlichen Werte im Besteuerungszeitpunkt werden mit hoher Wahrscheinlichkeit von der angenommenen Entwicklung abweichen.

Hinweis: Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit des Investmentvermögens nachteilig auswirken. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu ihrer Insolvenz führen.

Steuerklassen und Freibeträge nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG) §§ 15, 16 und 19 (Stand Juli 2021)

Steuer- klasse	Verwandtschaftsgrad	Freibetrag in Euro	bis 75.000 Euro	bis 300.000 Euro	bis 600.000 Euro	bis 6 Mio. Euro	bis 13 Mio. Euro	bis 26 Mio. Euro	größer 26 Mio. Euro
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbener Kinder und Stiefkinder	400.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Enkel lebender Kinder und Stiefkinder	200.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Erwerb von Todes wegen	100.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
II.	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegereltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000	15 %	20 %	25 %	30 %	35 %	40 %	43 %
III.	Alle übrigen Personen, z. B. Patenkind, Lebenspartner, Freunde	20.000	30 %	30 %	30 %	30 %	50 %	50 %	50 %

Hinweis: Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Potentielle Investoren sind angehalten, die Voraussetzungen und Folgen eines Investments vorab mit ihrem persönlichen Rechts- und Steuerberater zu klären.

Investitions- und Finanzplan

Objektgesellschaft – Teilweise Prognose

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitions- kosten	Anteil Investment- gesellschaft / Investor	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag		
Investition							
Anschaffungs- und Herstellungskosten	42.178.603	96,95 %	42.129.436	163,43 %	171,61 %		
Immobilienwert/Kaufpreis (vorläufig)	39.794.081	91,47 %	39.747.694	154,20 %	161,91 %		
Erwerbsnebenkosten inkl. Due Dilligence	2.384.522	5,48 %	2.381.742	9,24 %	9,70 %		
Initialkosten	824.448	1,90 %	823.487	3,19 %	3,35 %		
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	102.240	0,24 %	102.121	0,40 %	0,42 %		
Finanzierungskosten	10.000	0,02 %	9.988	0,04 %	0,04 %		
Liquiditätsreserve	492.344	1,13 %	491.770	1,91 %	2,00 %		
Gesamtinvestitionskosten	43.505.394	100,00 %	43.454.681	168,58 %	177,00 %		
Finanzierung							
Eigenkapital	Pflichteinlage	Bareinlage	23.005.394	52,88 %	22.978.577	100,00 %	100,00 %
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	-	-	-	-
Fremdkapital			20.500.000	47,12 %	20.476.104	89,11 %	89,11 %
Ausgabeaufschlag		0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Gesamtfinanzierung			43.505.394	100,00 %	43.454.681	189,11 %	189,11 %

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

Risikohinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognose-sicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

Investitions- und Finanzplan

Investmentgesellschaft – Teilweise Prognose

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitionskosten	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Investition				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	22.978.577	89,14 %	89,14 %	93,60 %
Kaufpreis der Gesellschaftsanteile Objektgesellschaft	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Kapitalerhöhung Objektgesellschaft	22.978.577	89,14 %	89,14 %	93,60 %
Erwerbsnebenkosten	11.900	0,05 %	0,05 %	0,05 %
Notar- / Grundbuch- / Handelsregister-Kosten	11.900	0,05 %	0,05 %	0,05 %
Sonstiges	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Initialkosten	2.724.950	10,57 %	10,57 %	11,10 %
Konzeption / Strukturierung	238.000	0,92 %	0,92 %	0,97 %
Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio)	2.086.750	8,09 %	8,10 %	8,50 %
Platzierungsgarantie	245.500	0,95 %	0,95 %	1,00 %
Verkaufsprospektherausgabe	89.250	0,35 %	0,35 %	0,36 %
Einrichtung Verwahrstelle	5.950	0,02 %	0,02 %	0,02 %
Sonstiges	59.500	0,23 %	0,23 %	0,24 %
Finanzierungskosten	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	63.173	0,25 %	0,25 %	0,26 %
Gesamtinvestitionskosten	25.778.600	99,95 %	100,00 %	105,00 %
Finanzierung				
Eigenkapital	<i>Bareinlage</i> 23 24.551.100	95,24 %	95,24 %	100,00 %
Emissionskapital	100,00 % 24.550.000	95,23 %	95,24 %	100,00 %
GF-Kommanditist	0,00 % 1.000	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Komplementär (pHG)	0,00 % 0	0,0 %	-	-
Treuhandkommanditist	0,00 % 100	0,0 %	-	-
Ausgabeaufschlag	5,00% 1.227.500	4,76 %	4,76 %	5,00 %
Gesamtfinanzierung	25.778.600	100,00 %	100,00%	105,00%

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

Risikohinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognose-sicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Objektgesellschaft – Prognose

	Summe	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Exit
Liquiditätsergebnis												
Einnahmen gesamt	19.176	1.235	1.663	1.689	1.724	1.759	1.754	1.829	1.858	1.902	1.039	0
Stundungszinsen / Rückzahlung Bareinlage	3.861	91	121	121	121	121	121	121	121	121	121	2.556
Erlös Veräußerung (nach Kosten)	46.071	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46.071
Summe Einnahmen	69.109	1.326	1.784	1.810	1.845	1.880	1.875	1.950	1.980	2.023	2.061	48.627
Bewirtschaftung	1.588	41	55	56	57	58	240	70	100	73	74	0
Dienstleistung & Verwaltung	2.111	138	176	180	184	188	192	196	200	204	209	0
N.a. VSt.	83	4	5	5	5	6	10	6	7	6	6	0
FK-Zins	2.033	146	195	194	193	191	190	188	187	185	183	0
FK-Tilgung	20.500	0	0	154	156	157	159	160	162	163	165	19.056
Summe Ausgaben	26.316	329	431	590	595	600	790	621	656	632	638	19.056
Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	42.793	997	1.353	1.220	1.250	1.280	1.085	1.329	1.324	1.391	1.423	29.571
Veränderung der Liquiditätsreserve	-492	-372	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-120
Stand der Liquiditätsreserve		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	-
Zielauszahlung Objekt- gesellschaft	43.285	1.369	1.353	1.220	1.250	1.280	1.085	1.329	1.324	1.391	1.423	29.691
davon anteilig Investor / Investmentgesell- schaft	38.912	1.231	1.216	1.097	1.124	1.150	976	1.195	1.190	1.250	1.279	26.691

Angaben in TEUR / ohne Aufgabeaufschlag

Risikohinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognose-sicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Investmentgesellschaft – Prognose

		Summe	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Exit
Liquiditätsergebnis														
Auszahlung Objektgesellschaft		38.912	1.231	1.216	1.097	1.124	1.150	976	1.195	1.190	1.250	1.279	512	26.691
Sonstige Einnahmen		-4	0	-1	-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe Einnahmen		38.908	1.231	1.215	1.095	1.123	1.150	976	1.195	1.190	1.250	1.279	512	26.691
Dienstleistung & Verwaltung		914	64	77	78	79	80	81	83	84	85	86	117	0
N.a. VSt.		174	12	15	15	15	15	15	16	16	16	16	22	0
FK-Zins		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FK-Tilgung		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe Ausgaben		1.087	76	92	93	94	96	97	98	100	101	102	140	0
Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft		37.821	1.155	1.123	1.002	1.029	1.055	879	1.097	1.091	1.149	1.177	372	26.691
Veränderung der Liquiditätsreserve		103	173	141	20	23	48	-165	54	47	106	133	-561	83
Stand der Liquiditätsreserve			236	377	398	420	469	304	357	404	511	644	83	-
Auszahlung der Investmentgesellschaft		37.884	982	982	982	1.007	1.007	1.043	1.043	1.043	1.043	1.043	933	26.774
in % des Eigenkapitals	ø4,21 %	154,31 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,10 %	4,10 %	4,25 %	4,25 %	4,25 %	4,25 %	4,25 %	3,80 %	109,06 %
davon anteilig Investor		37.882	982	982	982	1.007	1.007	1.043	1.043	1.043	1.043	1.043	933	26.773
Steuerliches Ergebnis in % des Eigenkapitals*	ø1,73 %	54,38 %	1,21 %	1,74 %	1,81 %	1,91 %	2,01 %	1,30 %	2,19 %	2,17 %	2,42 %	2,53 %	-0,74 %	35,83 %

Angaben in TEUR / ohne Aufgabeaufschlag

*Da die Vermietung der Immobilien länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, unterliegt ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage dann nicht der Einkommensteuer, wenn auch der Anleger bereits zehn Jahre an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Erfolgt die Veräußerung bzw. Übertragung innerhalb der Spekulationsfrist, die mit Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft bzw. mit Erwerb des Anteils an der Investmentgesellschaft zu laufen beginnt, so unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung auf Ebene des Anlegers gemäß seinen persönlichen steuerlichen Verhältnissen.

Risikohinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognose-sicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Insolvenz führen. Da es keine Kapitalgarantie gibt, besteht ein finanzielles Verlustrisiko.

Wesentliche Risiken im Überblick

Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Investmentgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge in Form von Auszahlungen auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können die Wertentwicklung des Investmentvermögens und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei einer negativen Entwicklung kann dies für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der prognostizierten Auszahlungen sowie zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage führen.

› Maximales Risiko:

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen nebst Zinsen, Ausgleichs- und Zahlungspflichten gegenüber Dritten, der Investmentgesellschaft, den Gesellschaftern und den übrigen Anlegern sowie aufgrund von Zahlungsverpflichtungen aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Fremdfinanzierung des Anteils an der Investmentgesellschaft. Dies kann zur Insolvenz des Anlegers führen.

› Risiken der negativen Wertentwicklung) Marktrisiken)

Neben den Risiken aus Schwankungen des Marktwertes von Vermögensgegenständen im Publikums-AIF sind mit Grundbesitz besondere Risiken verbunden. Hierzu zählen Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Dies kann dazu führen, dass der Wert der Immobilie sinkt. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind (vgl. Hinweise zu operationellen Risiken). Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

› Kreditrisiken

Der AIF 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 Äußerer Einflüssen der Umwelt und/oder Umgebung Mietminderungen oder Zurückbehaltungsrechte geltend machen oder den Mietvertrag vollständig kündigen und es diesbezüglich zu außergerichtlichen oder gerichtlichen Streitigkeiten kommt.

Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt bis zum Übergabezeitpunkt nicht abnahmereif fertiggestellt ist und der Vollzug des Kaufvertrags somit nicht pünktlich erfolgen kann. Im Übrigen besteht das Risiko, dass der Verkäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Dies kann zur Rückabwicklung des AIF führen.

› Operationelle und steuerliche Risiken

Immobilienpezifische 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.

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/publikums-aifs/#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. 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: März 2023

Bildquellen: ©3dkad, CORESTATE Capital, Gudrun Witte

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

Diese Unterlage wurde überreicht durch:

Angabe zum Vermittler