

#### WICHTIGE HINWEISE

Dies ist eine verkürzte Information. Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots, einschließlich verbundener Chancen und Risiken, entnehmen Sie bitte dem Informationsdokument sowie dem Basis-Informationsblatt.

Stand Januar 2026



CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## CAP IMMOBILIENWERTE 3 Fonds-Factsheet



### Ihre §6b-Rücklage im Fokus - Re-Investieren mit Struktur und Perspektive

Der CAPRENDIS Spezial-AIF „CAP Immobilienwerte 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ bietet interessierten Anlegern eine maßgeschneiderte Lösung zur steuerneutralen Re-Investition nach § 6b EStG.

Ihre § 6b-Rücklage wird auf ein wirtschaftlich nachhaltiges Immobilieninvestment mit attraktiver Renditeperspektive übertragen. Der Fonds erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Durch die optimierte Fremdkapitalaufnahme im Fonds entsteht ein attraktiver Übertragungshebel, so dass der Anleger mit ca. 45% Einzahlung in den Fonds seine Rücklage zu 100% übertragen kann.

Die Fondsstruktur steht für Klarheit und Kompetenz: Als Direkt-Kommanditist investieren Sie in eine geschlossene Investmentgesellschaft mit professioneller Verwaltung durch die HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, sicherer Verwahrung durch Rödl AIF Verwahrstelle GmbH und strategischem Asset-Management durch CAPRENDIS.

### DIE FONDSECKDATEN

<b>Produktart</b>	geschlossener inländischer Spezial-Alternativer Investment Fonds (Spezial-AIF)
<b>Steuerliche Aspekte</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)
<b>Anlegerzielgruppe</b>	professionelle und semi-professionelle Anleger
<b>Fondslaufzeit</b>	31.12.2039
<b>Mindestbeteiligung</b>	200.000 € (zzgl. Agio)
<b>Geplantes Eigenkapital</b>	12,8 Mio €
<b>Fremdkapital</b>	16,2 Mio €
<b>Fondsvolumen (ohne Agio)</b>	29,0 Mio €
<b>Objektart</b>	Boardinghouse
<b>Pächtergesellschaft</b>	Firtsleep Griesfeld GmbH
<b>Fertigstellung</b>	01/2023
<b>Laufzeit Pachtvertrag</b>	Februar 2053
<b>Mieteinnahmen p.a.</b>	1.444.320 € zzgl. Nebenkosten

**Prognostizierter  
Übertragungshebel\***

**230 %**

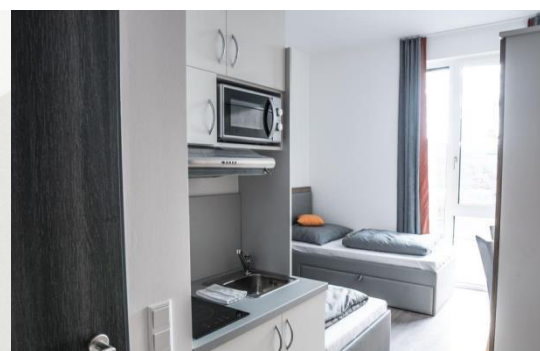
**Prognostizierter  
Gesamtrückfluss vor Steuer\***

**ca. 190%**

**Geplante  
Auszahlungen\***

**1,5% - 5,0% p.a.**

\*Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung







## DAS INVESTITIONSOBJEKT - BOARDINGHOUSE LANDSHUT

Mit dem CAP Immobilienwerte 3 investieren Anleger in ein hochwertiges, wirtschaftlich nachhaltiges Immobilienprojekt: Das neu errichtete Boardinghouse in Landshut.

Die moderne Unterkunft richtet sich mit seinem Übernachtungskonzept gezielt an Facharbeiter und Monteure und wird von der erfahrenen Betreibergesellschaft Firstsleep Griesfeld GmbH geführt – einem der Marktführer im Segment. Ein langfristiger Pachtvertrag über 30 Jahre schafft stabile Rahmenbedingungen für kontinuierliche Erträge.



### Pächter - erfahren & etabliert

- ◆ FirstSleep-Gruppe: Spezialisiert auf Monteure, Handwerker und Geschäftsreisende
- ◆ Über 20 Jahre Erfahrung im Boardinghouse-Segment
- ◆ Mehr als 4.000 Betten in über 10 Häusern deutschlandweit
- ◆ Marktführer im Bereich temporärer Facharbeiterunterkünfte



### Pächtergesellschaft - leistungsstark & solide

- ◆ FirstSleep Griesfeld GmbH, Sitz in Oberhaching
- ◆ Betrieb von zwei Objekten: München (389 Zimmer) & Landshut (225 Zimmer)
- ◆ Auslastung Landshut 2024: über 70%, München regelmäßig über 85%
- ◆ Stammkapital: 1 Mio. € – solide finanzielle Basis



### Ausgewählter Standort - strategisch & zukunftssicher

- ◆ Top-Lage in Landshut, nur 30 Min. zum Flughafen München
- ◆ Nähe zu BMW-Werken in Dingolfing & Landshut
- ◆ Regionale Großprojekte sichern langfristige Nachfrage
- ◆ Rückbau Kernkraftwerke ISAR 1 & 2 (12–15 Jahre) schafft zusätzlichen Bedarf



### Pachtvertrag - langfristig & indexiert

- ◆ 30 Jahre Laufzeit, Sonderkündigungsrecht nach 25 Jahren
- ◆ Pachtbeginn: März 2023
- ◆ Pachtsicherheit: Bürgschaft über 9 Monatsmieten (R+V Versicherung)
- ◆ 100% Indexierung nach VPI, Anpassung ab 10% Preisveränderung

#### WICHTIGE HINWEISE

Wichtige Hinweise: Dies ist eine Marketing-Anzeige und stellt kein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung und auch keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Allein aufgrund dieser Marketing-Anzeige kann daher kein Beitritt in die Fondsgesellschaft erfolgen. Bitte beachten Sie, dass Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung sind, die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Die steuerlichen Auswirkungen sind von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und können zukünftigen Änderungen unterworfen sein. Es handelt sich bei dem AIF um eine unternehmerische Beteiligung, die weder eine feste Verzinsung noch eine feste Rückzahlung der Einlage bietet. Es besteht vielmehr das Risiko, dass ein Anleger bei einer ungünstigen Entwicklung des Investments nur geringe oder sogar keine Auszahlungen erhält, was ggf. den Totalverlust der Einlage inklusive Ausgabeaufschlag zur Folge haben könnte. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steuerlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern.