



IMMOBILIEN-INVESTMENT

QUARTIER WEST, DARMSTADT

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Risiko- und Ertragsprofil

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 nebst Ausgabeaufschlag führen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen, Ausgleichs- und Zahlungsverpflichtungen 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.

› Marktrisiken

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft bzw. die langfristige Wertentwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien kann sich durch zahlreiche Faktoren, wie z. B. die Standortentwicklung, den technischen Fortschritt oder die Mietentwicklung, verschlechtern. Das Investmentvermögen kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das Risiko, dass ein angemessener Verkaufspreis nicht erzielt wird oder das Anlageobjekt mittelbar oder unmittelbar zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden kann.

› Kreditrisiken

Sofern die Objektgesellschaft 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. Aus den Mieteinnahmen des Beleihungsobjekts ist der Bank jeweils zum 30.09. eines Jahres eine DSCR (Debt Service Cover Ratio) von mindestens 200 % nachzuweisen. Im Fall der Verletzung der Anforderungen ist die Bank berechtigt, weitere Auszahlungen zu verweigern und die Bestellung oder Verstärkung von bankmäßigen Sicherheiten zu verlangen.

› Liquiditätsrisiken

Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft und/oder die Objektgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu deren Insolvenz führen.

› Gegenparteiisiken

– Es besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Investmentgesellschaft, sofern das Kommanditkapital nicht

platziert werden kann und der Platzierungsgarant seiner Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt.

– Es bestehen Risiken hinsichtlich der Erfüllung von vertraglichen Verpflichtungen aus den Mietverträgen bzw. dem Pachtvertrag, der Miet-/Pachteinnahmen (Zahlungsfähigkeit von Mietern/dem Pächter) sowie der Anschlussvermietung und eines möglichen Leerstands.

› Operationelle und steuerliche Risiken

– Es besteht ein Rückabwicklungsrisiko, wenn das Anlageobjekt nicht bis zum 30.09.2019 abnahmereif fertiggestellt ist oder der Vollzug des Kaufvertrags bis zu diesem Zeitpunkt nicht stattgefunden hat.

– Immobilienspezifische Risiken, wie unvorhersehbare Baumängel und Altlasten, können zu einer Wertminderung der Immobilien führen.

– Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten können höher als prognostiziert sein.

– Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der KVG und der Investmentgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen.

– Schlüsselpersonen (z. B. die KVG und deren Mitarbeiter) 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. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

› Gesellschafterrisiken

– Eine Rücknahme oder eine ordentliche Kündigung der Anteile während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung von Anteilen ist nur eingeschränkt möglich und bedarf u. a. der Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters oder des Treuhandkommanditisten. Für den Verkauf von Anteilen an der Investmentgesellschaft besteht kein geregelter Zweitmarkt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

– Die Haftung des Anlegers kann durch Auszahlungen über die Laufzeit wiederaufleben, sofern die Kapitaleinlage des Anlegers unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 % der anfänglichen Pflichteinlage ohne Ausgabeaufschlag) sinkt.

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. 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.

Inhaltsverzeichnis

Risiko- und Ertragsprofil	2
HANNOVER LEASING – über 35 Jahre Sachwertinvestitionen	3
Investition in eine neue Büroimmobilie und eine neue Hotelimmobilie	4
Darmstadt – Standort der Immobilie	6
Makrolage und Mikrolage	8
Büro- und Hotelmarkt Darmstadt	10
Das Anlageobjekt	12
Vermietung	14
Die Mieter	15
Beteiligungsangebot – Überblick	16
Ermittlung und Verwendung der Erträge	20
Wirtschaftlichkeitsrechnung	22
Rechtliche Hinweise	24

HANNOVER LEASING – über 35 Jahre Sachwertinvestitionen¹

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.

Größter Gesellschafter mit 94,9 % ist seit Juli 2017 die CORESTATE Capital Holding S.A., ein vollintegrierter Immobilien-Investmentmanager und Co-Investor. Die bis zu diesem Zeitpunkt größte Gesellschafterin, die Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba), ist als Minder-

heitsgesellschafter weiter mit 5,1 % an der Hannover Leasing-Gruppe beteiligt.

CORESTATE hat sich auf die Entwicklung von Investmentprodukten für vermögende Privatkunden und institutionelle Investoren spezialisiert. Das Unternehmen will nach eigenen Angaben mit der Übernahme der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG das Angebot erweitern und dadurch dem Fondsgeschäft eine neue Perspektive eröffnen.

Insgesamt haben rund 70.500 private und institutionelle Anleger rund 10,4 Milliarden Euro Eigenkapital in Beteiligungsangebote von Hannover Leasing investiert. Gegenwärtig verwaltet das Unternehmen Vermögenswerte in Höhe von rund 9,9 Milliarden Euro. (Stand: 31.12.2018)



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 neue Büroimmobilie und eine neue Hotelimmobilie



Frankfurt am Main

Hauptbahnhof

HOTEL

› Multi-Tenant – Gemischt genutzt

Die Büroflächen sind zu 100 % an vier Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Technik und Wirtschafts- und Steuerberatung vermietet (im Einzelnen siehe Mietvertragsübersicht S. 15).

› Verkehrsgünstige Lage und gute Erreichbarkeit

Das Anlageobjekt liegt westlich der Altstadt im Stadtteil Darmstadt-West und in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof.

› 20 Jahre Pachtvertrag, keine Sonderkündigungsrechte

Das Hotelgebäude ist vollständig für 20 Jahre (zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption) an die Odyssey Darmstadt I GmbH verpachtet, die das Hotel unter der Marke »Moxy by Marriott« im Rahmen eines Franchisevertrags betreibt.

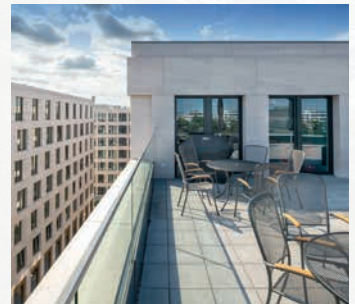
› Risikogemischter Fonds

Durch die diversifizierte Nutzung (Büro, Hotel) ist das Ausfallrisiko gestreut. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise investiert der Fonds somit nach dem Grundsatz der Risikomischung.

Innenstadt



Eingangsbereich Büroimmobilie



Dachterrasse Büroimmobilie



Empfangsbereich KREBS + KIEFER



Aufenthaltsraum mit Blick auf Dachterrasse



Empfangsbereich Büroimmobilie



Tiefgarageneinfahrt des Anlageobjekts

Darmstadt – Standort der Immobilie

Darmstadt

Standort des Anlageobjektes ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt. Darmstadt steht für Wissenschaft und Forschung, für Kunst und Kultur. Mit rund 160.000 Einwohnern ist Darmstadt die viertgrößte Stadt Hessens und Teil der Metropolregion Rhein-Main. Durch die günstige Lage erfreut sich Darmstadt einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen, was auch der Einwohnerzuwachs von rund 14 % in den letzten zehn Jahren unterstreicht.

Als eines der prosperierenden Wirtschaftszentren der Metropolregion ist Darmstadt die sympathische kleinere Großstadt in der Mitte Deutschlands, die über eine flächendeckende Infrastruktur, eine durchgängige Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und gute Naherholungsmöglichkeiten in allen Stadtteilen verfügt.

Darmstadt ist eine Stadt, in der es sich gut leben und arbeiten lässt und die sich stetig zukunftsorientiert weiterentwickelt.

Durch die 1877 gegründete Technische Universität und die beiden Hochschulen (Hochschule Darmstadt, Evangelische Hochschule Darmstadt) mit insgesamt mehr als 41.000 Studenten beträgt der Anteil der Studenten an der Gesamtbevölkerung mehr als 25 %. Mit über 30 Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung, wie beispielsweise dem Raumflugkontrollzentrum ESOC und die im Bau befindliche Teilchenbeschleunigeranlage „FAIR“ sticht Darmstadt als interessanter Wissenschaftsstandort heraus.

Darmstadt wurde bereits zum vierten Mal als Zukunftsstadt ausgezeichnet. Bereits vor 100 Jahren rief Großherzog Ernst Ludwig zur Gründung der Künstlerkolonie auf der Mathildenhöhe Kreative aus ganz Europa nach Darmstadt und verknüpfte so den Darmstädter Forschungsgeist mit Kunst und Kultur. Darmstadt bewirbt sich mit der Mathildenhöhe um das UNESCO-Welterbe.



Mathildenhöhe Darmstadt

Spitzenplätze für Darmstadt im Prognos Zukunftsatlas 2019

Seit 2004 ermittelt Prognos alle drei Jahre anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Faktoren die Zukunftschancen und -risiken der 401 Kreise und kreisfreien Städte. Dabei werden die Perspektiven anhand eines Zukunftsindex bestimmt, der in die Bereiche Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand

und soziale Lage unterteilt ist. Darmstadt schnitt auch im Prognos Zukunftsatlas 2019¹ hervorragend ab und belegte im Gesamtergebnis einen ausgezeichneten 4. Platz. In den Bereichen Demografie und Arbeitsmarkt nimmt Darmstadt sogar jeweils den 1. Platz ein.

¹Quelle: <https://www.prognos.com/publikationen/zukunftsatlas-r-regionen/downloads/>



Blick über Darmstadt, im Hintergrund Frankfurt am Main

Wirtschaftsstruktur

Darmstadt ist ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Die Kernbranchen sind IT, Chemie/Pharma, Maschinenbau und Kosmetik mit einer Reihe bedeutender Unternehmen. Die bekanntesten sind der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella/Coty, die Software AG sowie die Deutsche Telekom. Viele Startups sind im Technologie- und Innovationszentrum der Technischen Universität angesiedelt.

Stark ausgeprägt ist auch der Dienstleistungssektor durch öffentliche Verwaltungen, das Gerichtswesen, das Regie-

rungspräsidium und weitere Einrichtungen des Landes Hessen. Eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen sind hier ansässig.

Insgesamt sind in Darmstadt über 130.000 Erwerbstätige aktiv. Die Arbeitslosenquote lag im Juli 2019 bei lediglich 4,2 %.

Ein deutliches Wachstum verzeichnet Darmstadt im Fremdenverkehr, was sich auch in den steigenden Übernachtungszahlen widerspiegelt.

Zahlen und Fakten



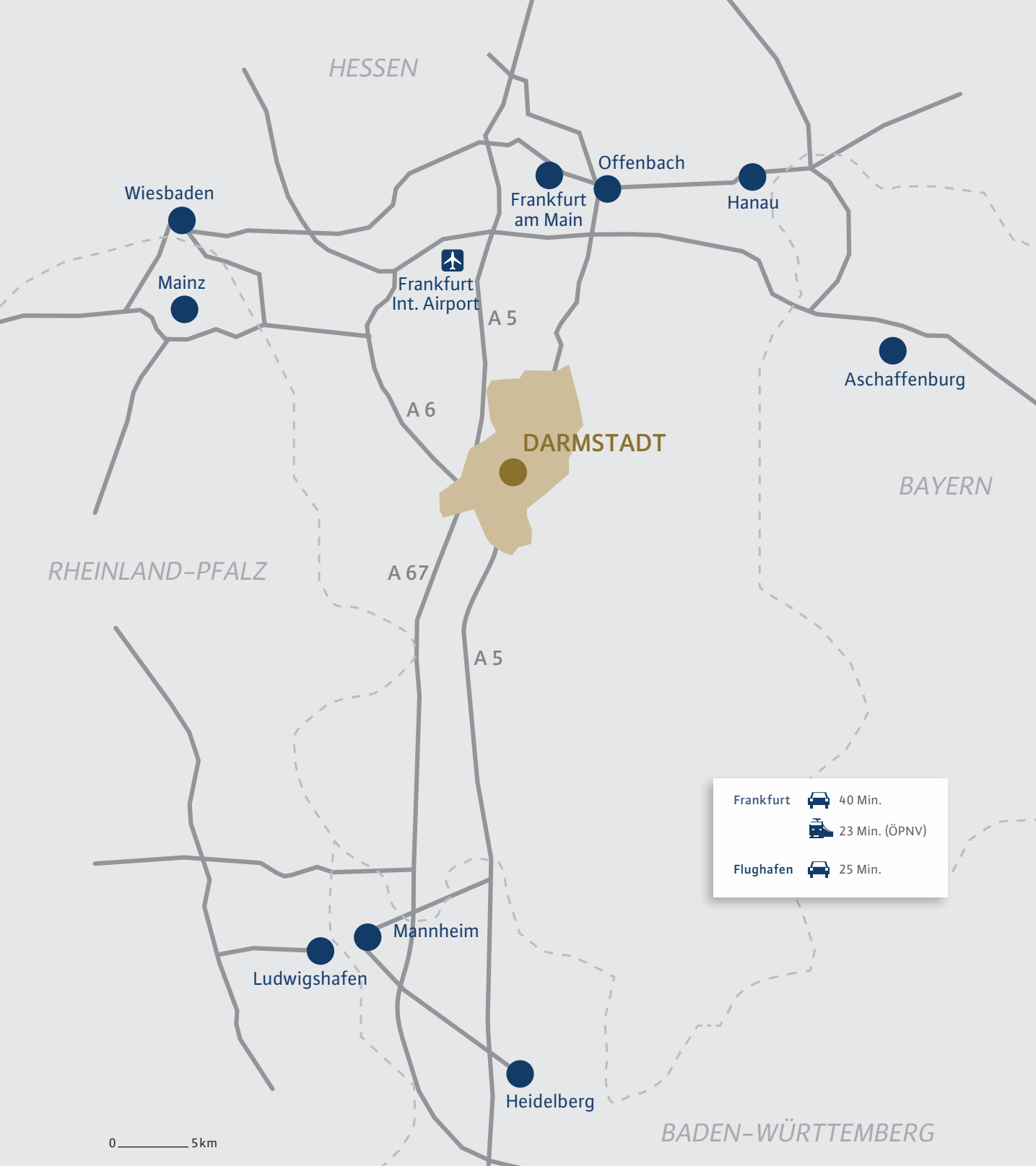
160.000
Einwohner



41.000
Studenten



Universitätsstadt
seit 1877



Makrolage

Darmstadt ist nach Frankfurt am Main, Wiesbaden und Kassel die viertgrößte Stadt des Landes Hessen. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Frankfurt am Main und Offenbach, etwa 30 km nördlich, Wiesbaden und Mainz, etwa 40 km nordwestlich, Mannheim, etwa 45 km sowie Heidelberg etwa 55 km südlich.

Darmstadt ist mit allen relevanten Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen. Über die Bundesstraße 3 ist Darmstadt an die

Autobahn A5 (Basel – Hannover) angebunden. Durch die Stadt verlaufen neben der B3 die Bundesstraßen 26, 42 und 449. Der Darmstädter Hauptbahnhof ist an die InterCity-Express, InterCity und InterRegio Verbindungen sowie den Rhein-Main Verkehrsverbund über die S-Bahn angebunden. Der Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist ca. 25 km entfernt und über die Autobahn oder einen Airport-Shuttlebus sehr gut erreichbar.

Mikrolage

Das Anlageobjekt befindet sich im Darmstädter Stadtteil Darmstadt-West und grenzt im Osten an den Stadtteil Mitte. Die City liegt rund 2,0 km östlich. Nördlich des Grundstücks befindet sich der Hauptbahnhof in fußläufiger Entfernung (ca. 8 Gehminuten).

Vom Hauptbahnhof verkehren sämtliche Linien des ÖPNV zur innerstädtischen Erschließung. Über die Straße Am Kavalleriesand führt die Rheinstraße direkt zur Innenstadt. In entgegengesetzter Richtung mündet die Rheinstraße unmittelbar in die Autobahn 672 sowie mittelbar in die Autobahn 5.



Außenansicht Hotelimmobilie

Die Immobilie liegt innerhalb des neustrukturierten Areals »Technologiezentrum Rhein Main« – einem der bedeutendsten Business- und Technologieparks Deutschlands. Das ca. 20 ha große Areal stellt heute einen modernen und etablierten Bürostandort dar. Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend durch mehrgeschossige Büro- und Forschungsgebäude geprägt. Hier sind u.a. die Deutsche Telekom und die Europäische Organisation für die Satellitennutzung ansässig. Fußläufig ist das Europaviertel gut zu erreichen.



Büromarkt Darmstadt

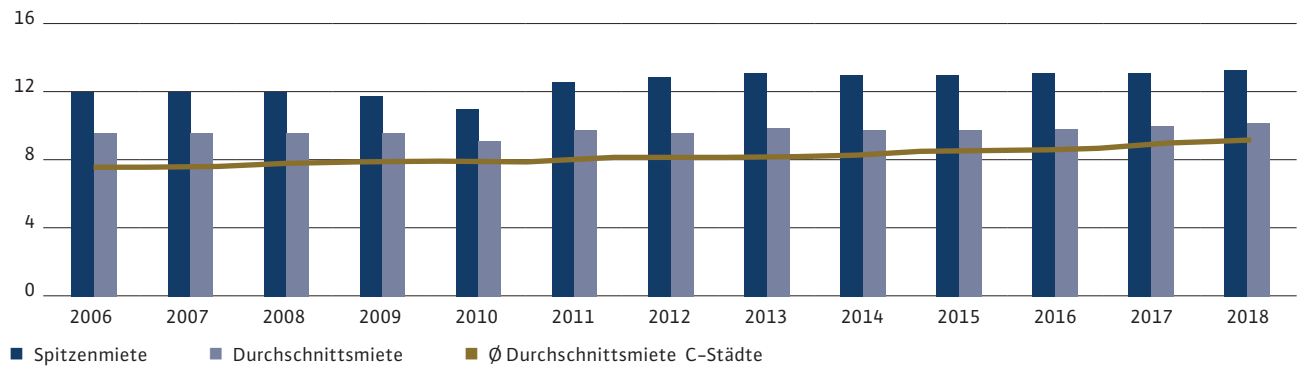
Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der großen Anzahl wissenschaftlicher Einrichtungen verfügt Darmstadt gemessen an der Bevölkerungszahl mit 1,62 Mio. m² über einen überdurchschnittlichen Büroflächenbestand. Der Bedarf an Büroarbeitsplätzen hat in den vergangenen zehn Jahren für einen kräftigen Anstieg des Büroflächenbestands mit einem Plus von 15 % gesorgt. Die Zahl der Bürobeschäftigten wuchs mit 17 % sogar geringfügig stärker. Die Leerstandsquote ist 2012 unter 5 % gesunken und liegt heute bei nur noch 3,7 %. Der Büroflächenumsatz lag im vergangenen Jahr bei rund 35.000 m². Der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre liegt bei rund 50.000 m², der auch durch größere Projekte aus den Vorjahren (Regierungspräsidium 2017, Alnatura-Zentrale 2016) beeinflusst wurde.

Die Marktmieten in Darmstadt unterlagen in den letzten 10 Jahren lediglich geringen Schwankungen, was die stabile Nachfragesituation bestätigt. Riwis gibt im aktuellen Marktbericht für Büroflächen im Bereich City in Darmstadt eine Spitzenmiete von 13,20 € / m² und eine Durchschnittsmiete von 10,10 € / m² an.



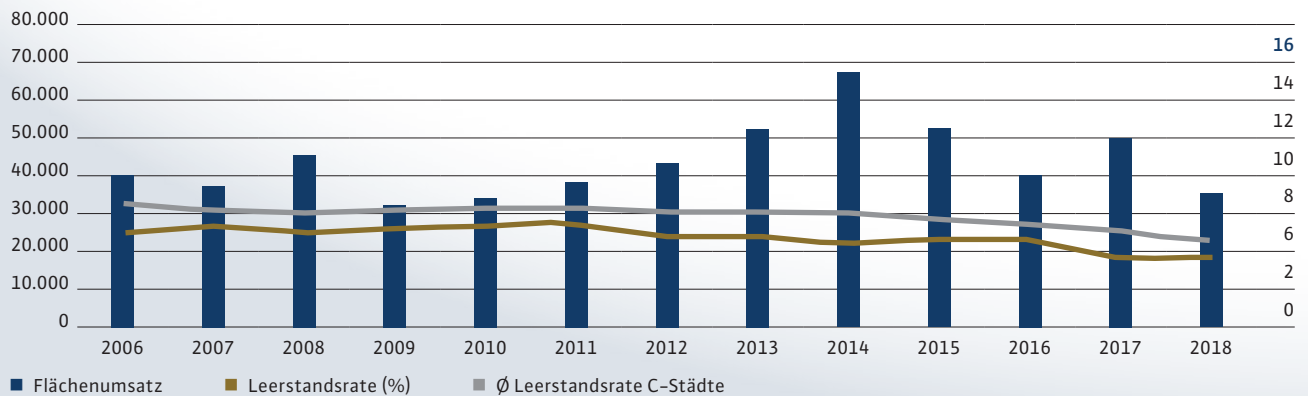
Außenansicht des Anlageobjekts

Büromiete in City-Lagen: Darmstadt



Quelle: Bulwien Gesa AG, Riwis Online (07/2019)

Flächenumsatz und Leerstand: Darmstadt



Quelle: Bulwien Gesa AG, Riwis Online (07/2019)

Hotelmarkt Darmstadt

Der Hotelmarkt in Darmstadt profitiert sowohl von einem hohen Geschäftsreiseverkehr, der durch die unterschiedlichen, in der Stadt ansässigen Unternehmen erzeugt wird, als auch von den Tagungs- und Kongressbesuchern aus den Bereichen Wissenschaft und Forschung.

Insgesamt gab es im vergangenen Jahr 707.139 Übernachtungen bei 353.372 Ankünften. Das entspricht einem Plus von 5,7 % beziehungsweise 3,3 %.

Im Schnitt bleiben Gäste dabei zwei Tage in Darmstadt. Dazu kommen noch etwa 10,5 Millionen Tagesgäste pro Jahr. Die Bettenauslastung aller Hotels in der Stadt liegt bei über 40 %. Bei Häusern mit mehr als 25 Zimmern ist die Auslastung mit 62,2 % noch deutlich höher.

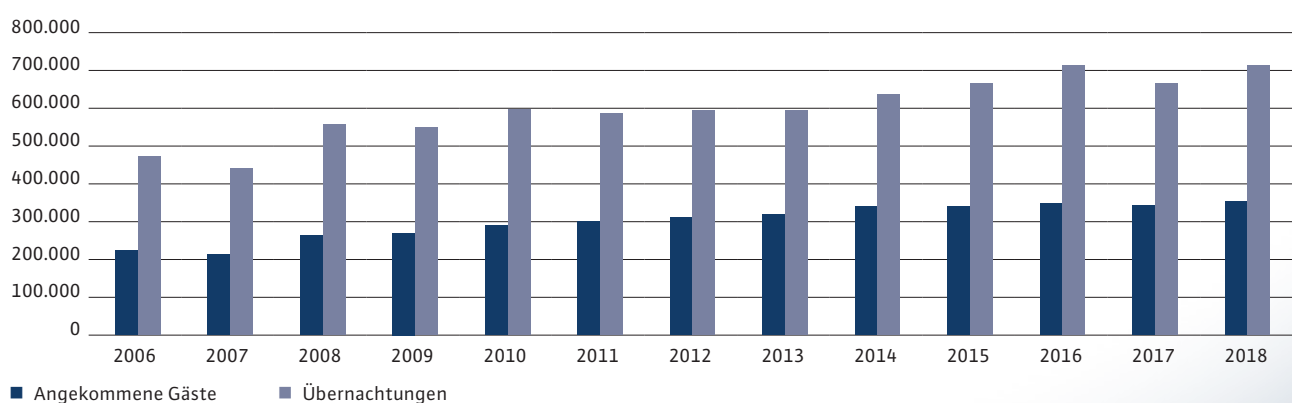
Darmstadt profitiert von der guten wirtschaftlichen Lage, die viele Geschäftsreisende hierher bringt und so die Übernachtungszahlen weiter in die Höhe treibt. Mit 80 % ist der Anteil der Geschäftsreisenden an den Aufenthalten in Darmstadt sehr hoch. Auf private Reisen entfallen die restlichen 20 %.

Die Aufnahme der Mathildenhöhe auf die Vorschlagsliste Deutschlands zum UNESCO-Welterbe hat sich positiv auf den Tourismus ausgewirkt. Auch für die nächsten Jahre ist Darmstadt gut aufgestellt und schaut auf eine weiterhin gute touristische Entwicklung.



Außenansicht des Anlageobjekts

Angekommene Gäste und Übernachtungen in Darmstadt 2006 – 2018



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Zahlen und Fakten



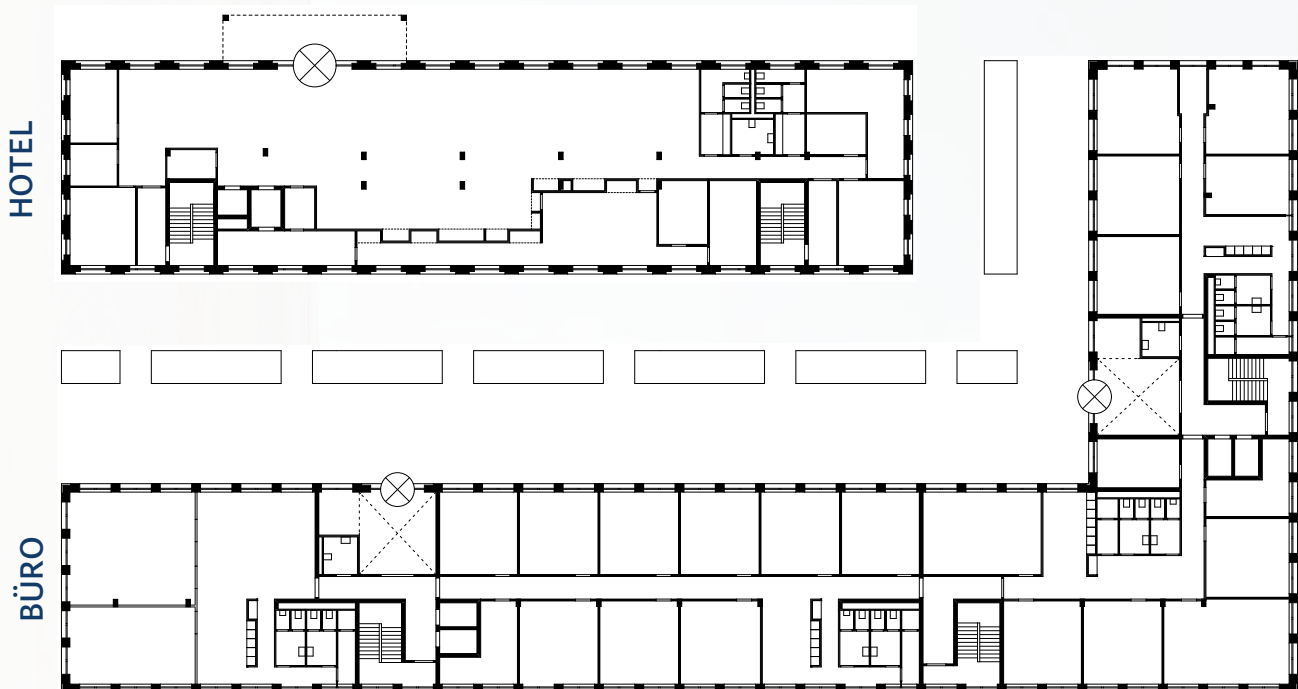
Übernachtungen 2018:
707.139



Anstieg Übernachtungen:
5,7 % zum Vorjahr

Das Anlageobjekt

Grundriss Quartierwest Darmstadt



Beide Immobilien verfügen zusammen über 14.850 m² Mietfläche und 115 Parkplätze

Büro

Das Bürogebäude, das im Januar 2019 fertiggestellt und zum 01.02.2019 übernommen wurde, verfügt über sieben Vollgeschosse und wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Die Eingangsbereiche wurden als zweigeschossige Lobby ausgeführt. Das Gebäude verfügt über zwei Hauptschließungskerne mit Aufzügen, sodass eine kleinteilige Vermietung bzw. Teilung der Regelgeschosse in jeweils vier Büroeinheiten, welche unterschiedliche Größen aufweisen (250 m² bis 430 m²), ermöglicht wird. Dies führt zu einem diversifizierten Flächenangebot. Die Gesamtbürofläche beträgt ca. 9.200 m².

Durch das Achsraster sowie die Grundrissgestaltung können verschiedene Bürotypen (Kombi-, Großraum- oder Zellenbüro) umgesetzt werden.

Die Fassade des Bürohauses besteht aus einer Fenster-ebene mit bodentiefer Verglasung, vorgehängten Natursteinplatten aus einem hellbeige farbigen Stein sowie einer Absturz-sicherung aus Glas. Die Fassade erfüllt die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EnEV 2016. Eine Zertifizierung nach LEED Gold wird angestrebt.¹

¹ Die Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen.



QuartierWest – ANSICHT NORD

Zahlen und Fakten: Büro



Fertiggestellt Januar 2019



Bürofläche 9.205 m²



Drittverwendung ab 250 m²



Energieeffizient



Parkplätze 99



Außenansicht des Anlageobjekts

Hotel

Das Hotelgebäude wurde Ende 2018 fertiggestellt und am 30.01.2019 eröffnet. Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes wurde ein Open Lobby-Konzept mit Restaurant und Lounge/Bar Bereich umgesetzt. In den sechs Obergeschossen wurden insgesamt 178 Zimmer eingerichtet. Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser.

Die Regelgeschosse 1. – 6. OG werden als reine Hoteletagen mit einer Grundfläche von 805 m² genutzt. Pro Geschoss ergeben sich 30 Hotelzimmer mit je einem Badezimmer. Insgesamt verfügt das Gebäude über etwa 5.758 m² Bruttogrundfläche (BGF).

Neben einem kompakt dimensionierten Wirtschaftsbereich zählen fünf Außenstellplätze und elf Tiefgaragenstellplätze zum Hotel. Weitere 50 Pkw-Stellplätze stehen in einem fußläufig entfernten Parkhaus zur Verfügung.

Energetisch effiziente Innovationen wie die Betondeckentemperierung mit einer luftzirkulationsarmen, angenehmen Strahlungswärme erhöhen gleichzeitig den Nutzerkomfort und die Aufenthaltsqualität des Gebäudes.



QuartierWest – QUERSCHNITT

Zahlen und Fakten: Hotel



Fertiggestellt Dezember 2018



Hotelfläche 5.758 m²



Zimmer 178



Energetische Bauweise

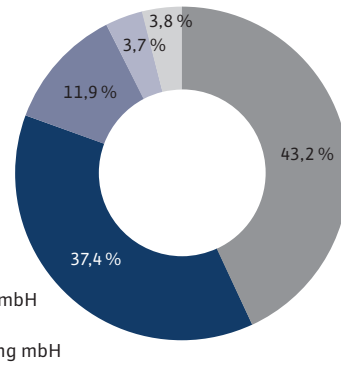


Parkplätze 16 + 50

Die Vermietung und die Mieter

Die Immobilien sind zu 100 % vermietet. Rund 56,8 % der Einnahmen werden aus der Vermietung des Bürogebäudes erzielt.

Die Mietverträge bzw. der Pachtvertrag des Anlageobjekts sind über Indexierungen wertgesichert. Die Anpassungen werden überwiegend jährlich entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) vorgenommen. Darüber hinaus enthalten alle Verträge Verlängerungsoptionen für die Mieter.



BÜRO

KREBS + KIEFER ist eines der führenden unabhängigen Ingenieurbüros in Deutschland. Mit insgesamt 16 Standorten in Deutschland und 3 Standorten im Ausland ist das Unternehmen sowohl regional als auch international sehr gut aufgestellt. Unternehmenssitz ist Darmstadt. Seit 1950 plant, steuert, überwacht und prüft KREBS + KIEFER für private Bauherren, die öffentliche Hand, für institutionelle Investoren oder Architekten im In- und Ausland. Von Ingenieurbauwerken bis zu Verkehrsanlagen, von Hochbauten bis zu Industrieanlagen sorgen die Spezialisten mit ihren Planungen für eine nachhaltige Qualität der Bauwerke. Der Creditreformindex von KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH liegt bei 176 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.07.2019).

Die **Plexus Corporation** ist ein Auftragsfertiger von elektronischen Baugruppen und Geräten für die Bereiche Netzwerktechnik, Drahtlosnetzwerke, Medizintechnik, Wehrtechnik und Luftfahrt-Sicherheitstechnik. Der Unternehmenssitz befindet sich in Neenah, Wisconsin, USA. Darüber hinaus hat Plexus Fertigungs- und Vertriebsstandorte in Nord-

amerika, Mexiko, Deutschland, Schottland, Rumänien, China und Malaysia. Plexus wurde 1980 gegründet. Plexus beschäftigt rund 19.000 Mitarbeiter weltweit und erwirtschaftete im 09/2018 abgelaufenen Geschäftsjahr bei einem Jahresumsatz von rund 2.874 Millionen US-Dollar ein operatives Ergebnis in Höhe von rund 118 Millionen US-Dollar.

Der Creditreformindex von Plexus Deutschland GmbH liegt bei 219 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.07.2019).

Das Unternehmen **Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH** wurde 1998 gegründet. Eingetragener Geschäftszweck ist die Projektentwicklung, der Erwerb, die Bepanung und Vermarktung von Grundstücken. Der Creditreformindex von Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH liegt bei 222 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 24.07.2019).

Die **CH. Becker GmbH & Co. KG** ist eine Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft. Der Creditreformindex von CH. Becker GmbH & Co. KG liegt bei 248 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 24.08.2019).

HOTEL

Das Hotelgebäude ist vollständig an die **Odyssey Darmstadt I GmbH** für 20 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption verpachtet.

Die Gesellschaft betreibt das Hotel unter der Marke »Moxy by Marriott« im Rahmen eines Franchisevertrags. Dadurch profitiert der Pächter/Franchisenehmer von dem Marriott-Reservierungssystem und dem Kundenbindungsprogramm »Marriott Rewards«. Die lifestyle- und designorientierte Economy Hotelmarke »Moxy« expandiert derzeit national und international und umfasst aktuell in Deutschland 14 geöffnete Betriebe. Für 2019 sind drei weitere Hotelöffnungen in Dortmund, Düsseldorf und Hamburg angekündigt (Quelle: <http://moxy-hotels.marriott.com/de/hotels/>).

Nach der Übernahme von Starwood Hotels & Resorts in 2016 ist Marriott International die weltweit größte Hotelkette mit dem derzeit stärksten Vertriebssystem. Zu Marriott gehören 30 Marken mit unterschiedlichen Konzepten bzw. Zielgruppen und über 7.000 Hotels in 131 Ländern und Regionen.

Der Creditreformindex der Odyssey Darmstadt I GmbH liegt bei 288 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 25.07.2019).

Der Creditreformindex des Patronatsgebers PARADEPAARD BEHEER B.V. liegt bei 129 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.07.2019).

Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.09.2019 – PROGNOSE –

	Hotel- zimmer Anzahl	Büro in m ²	Lager/ Archiv in m ²	Pkw- Stellplätze Anzahl	Mietvertrag			Laufzeit in Jahren ab Übergabe	Verlän- gerungs- optionen	Mietanpassung/ Wertsicherung
					in Euro pro Monat	in Euro pro Jahr (netto)	Anteil an Mietvertrag			
Odyssey Darmstadt I GmbH	178		0	5 Außen 11 Innen	94.511	1.134.134 ¹	43,2 %	20	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI in Höhe von 100 % des VPI ² , frühestens jedoch 36 Monate nach Pachtbeginn
KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH		6.040	309	47 Innen 21 Außen	81.724	980.687	37,4 %	12	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI ² erstmalig 2021
Plexus Deutschland GmbH		1.962	57	14 Innen 3 Außen	26.035	312.417	11,9 %	10	3 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI ² erstmalig 2021
Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH		599	5	9 Innen	8.191	98.296	3,7 %	7	1 x 3 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI ² erstmalig 2021
CH. BECKER GmbH & Co. KG		604		5 Innen	8.230	98.765	3,8 %	5	1 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI ² erstmalig 2024
Lager/Archiv Hausmeister		0	10		62	746	0,0 %			
	178	9.205	381	115	218.754	2.625.045	100,0 %	14,2³		

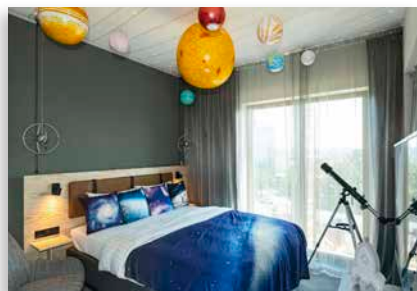
¹ ab dem 25. Monat nach Pachtbeginn inkl. Stellplätze

² VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex

³ Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich auf rund 14,2 Jahre – ohne Berücksichtigung des Sonderkündigungsrechts von KREBS+ KIEFFER für die Mieteinheit 3 (»ME3«) Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.



Hotelloobby



Beispiel Hotelzimmer



Hotelloobby

Das Konzept »Moxy by Marriott«

Moxy Hotels ist die Erlebnis-Markte von Marriott International, die im September 2014 ihr Marktdebüt hatte. Moxy Hotels verzeichnete bereits in den letzten Jahren ein starkes Wachstum und setzt seine weltweite Expansion fort. Ziel ist es, die Präsenz innerhalb der nächsten drei Jahre in mehr als 40 neuen Destinationen zu verstärken. Voraussichtlich sollen in Europa bis Ende 2020 über 50 neue Hotels eröffnet werden. Neben dem Wachstum in Deutschland und Großbritannien ist auch der Eintritt in weitere wichtige Europäische Destinationen einschließlich Frankreich, Portugal und den Niederlanden geplant.

Mit lebhaften Lobbys mit Bar-Atmosphäre, gemütlichen Zimmern, einer 24/7 Grab'n'Go-Station, zahlreichen Plug-Ins für elektronische Geräte sowie kostenlosem WiFi möchte Moxy

kostenbewusste Reisende mit einem durchdachten, lebhaften und unterhaltsamen Gästelerlebnis überraschen. Die Marke versteht sich als Boutique-Hotelkonzept für die neue Generation von Reisenden. Jung und innovativ kombiniert sie stylisches Design mit Serviceangeboten und das zum günstigen Preis.

Das starke Wachstum der Marke basiert hauptsächlich auf dem zugrunde liegenden Franchise-Konzept. Die Eigentümer erkennen das Leistungspotenzial der Marke, welches einen schnellen Marktzugang, Zugriff auf exzellente globale Plattformen sowie Unterstützung durch das branchenweit führende Treueprogramm Marriott Rewards verspricht.

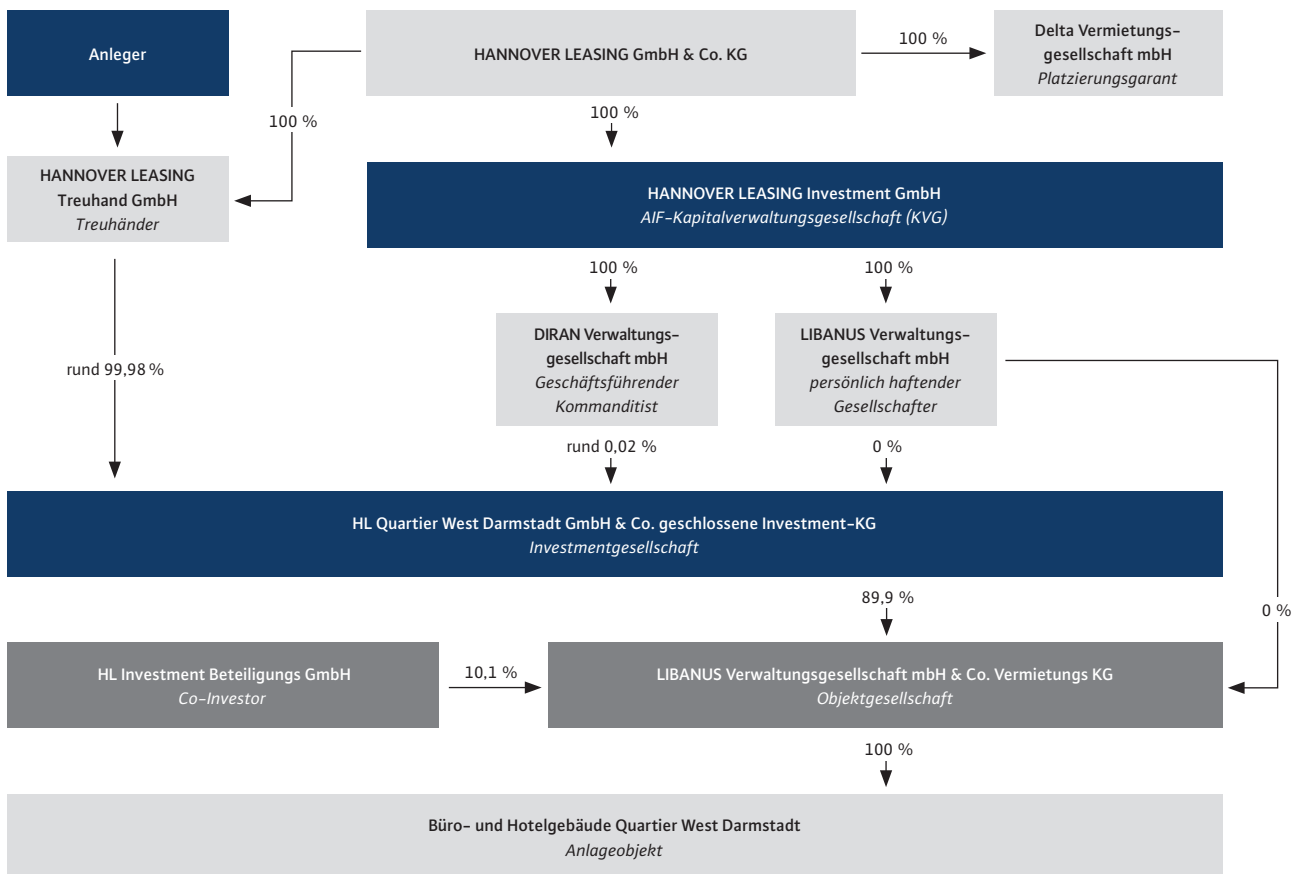
Beteiligungsangebot – Überblick

Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaft und Investmentvermögen	HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
AIF-Kapitalverwaltungs-gesellschaft (KVG)	HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach Die KVG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Sie übernimmt die Anlage und Verwaltung des Vermögens für die Investmentgesellschaft. Der KVG obliegt insofern insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die Übernahme administrativer Tätigkeiten.
Anlagestrategie	Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist die Beteiligung in Höhe von 89,9 % an der Objektgesellschaft, die eine Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt (zusammen das »Anlageobjekt«) errichtet. Das Anlageobjekt ist bei Erwerb langfristig vermietet und soll am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden.
Anlageziel	Das Anlageziel der Investmentgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.
Anlegerkreis¹	Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als <ul style="list-style-type: none"> – natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben und die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen, – juristische Personen, Personengesellschaften (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftungen, die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet sind, die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben und/oder deren Einkommen nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.
Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)	Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 10.000 Euro. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
Treuhandkommanditist	HANNOVER LEASING Treuhand GmbH mit Sitz in Pullach Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft beteiligt sich der Anleger zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft. Nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber hat der Anleger jederzeit die Möglichkeit, sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.
Laufzeit	Die Dauer der Investmentgesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 30.06.2029 (»Grundlaufzeit«). Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Der Anleger hat kein Recht, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft zurückzugeben. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
Platzierungsgarant	Delta Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz in Pullach Der Platzierungsgarant übernimmt gegenüber der Investmentgesellschaft die Garantie, sich bis zur Höhe des gesamten einzuwerbenden Eigenkapitals an der Investmentgesellschaft zu beteiligen, sofern das erforderliche Eigenkapital nicht vollständig eingeworben werden kann.
Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH mit Sitz in München Die Verwahrstelle unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.

¹ Zu den weiteren Kriterien des Anlegerkreises siehe Verkaufsprospekt Kapitel 2.1.7 »Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers«

Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)¹



Vermögensgegenstand²

Anlageobjekt	Die Investmentgesellschaft hält 89,9 % und die HL Investment Beteiligungs GmbH (»Co-Investor«) 10,1 % an der Objektgesellschaft, die eine Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt (zusammen das »Anlageobjekt«) errichtet hat. Die Büroimmobilie bietet rund 9.205 m ² und das Hotelgebäude verfügt über rd. 5.758 m ² Bruttogrundfläche (BGF). Die Gebäude stehen auf einem ca. 8.051 m ² großen Grundstück und verfügen insgesamt über 115 Stellplätze (86 Stellplätze in der Tiefgarage und 29 oberirdische Stellplätze).
Vermietung	Rund 56,8 % der Einnahmen werden aus der Vermietung des Bürogebäudes erzielt, rd. 43,2 % der Einnahmen entfallen auf die Verpachtung des Hotelgebäudes.
Gesamtmiete (Soll)	2.625.045 Euro

¹ Vereinfachte Darstellung der Beteiligungsstruktur; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 2.1 »Investmentgesellschaft«

² Verkaufsprospekt Kapitel 4 »Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung«

Gesamtfinanzierung des AIF¹

Gesamtinvestitionskosten²	rd. 63,09 Millionen Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.624.750 Euro)
Eigenkapital	32,5 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
	Emissionskapital 32,495 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag) Geschäftsführender Kommanditist 5.000 Euro
Langfristiges Fremdkapital	28,97 Millionen Euro
Finanzierende Bank	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft
Laufzeit	fest bis 31.01.2029
Zinssatz	2,17 % p. a. fest
Tilgung	nach 3 tilgungsfreien Monaten 1 % p. a. / rd. 9,75 % auf rd. 25,96 Millionen Euro

Kalkulierter Kauf- und Verkaufspreis³

Kaufpreis	54,23 Millionen Euro
Ankaufsrendite/-faktor	4,84 % / 20,65
Kalkulierter Verkaufsfaktor	19,5

Kosten⁴

Einmalige Kosten vor der Anlage

Ausgabeaufschlag⁵	5 % der Kommanditeinlage
Initialkosten⁶	einmalig bis zu 9,151 % der Kommanditeinlage
Gesamtkostenquote aus Initialkosten und Ausgabeaufschlag⁷	bis zu 13,477 % des Ausgabepreises
Laufende Kosten (zu erwartende Gesamtkostenquote)⁸	bis zu 0,976 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Vergütung bei Veräußerung der Immobilie⁹	einmalig 1,19 % des Verkaufspreises

Dem Anleger können 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. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

¹ Vereinfachte Darstellung der Gesamtfinanzierung; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 4.11 »Darlehensvertrag«

² kumuliert über alle Gesellschaftsebenen. Siehe Kapitel 8.2 Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft

³ Vereinfachte Darstellung des Kaufpreises und des Verkaufs; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 4.4 »Kaufvertrag« und Abschnitt 8.3.3 »Veräußerung des Anlageobjekts«

⁴ 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.

⁵ Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage und dient zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung. Der hier angegebene Ausgabeaufschlag ist ein Höchstbetrag. Auf die Erhebung des Ausgabeaufschlags kann im Einzelfall verzichtet werden oder er fällt geringer aus. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie bei Ihrem Finanzberater erfragen.

⁶ In der Beitrittsphase werden der Investmentgesellschaft einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,151 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten).

⁷ Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,477 % des Ausgabepreises.

⁸ 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 gemäß § 7 der Anlagebedingungen 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 Haftungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters sowie Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Die Kosten, die auf Ebene der Objektgesellschaft anfallen, sind in der Gesamtkostenquote enthalten. Die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten sowie hierauf etwaige nicht als Vorsteuer geltend zu machenden Umsatzsteuern werden hierbei nicht berücksichtigt. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr deutlich schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

⁹ Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des Verkaufspreises der Immobilie bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe 1,19 % des diesem zugrunde liegenden Immobilienwerts vor Abzug aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Transaktionsgebühr versteht sich inklusive etwaiger Umsatzsteuern in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %.

Risikohinweis:

Sofern die Investmentgesellschaft 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 Bank das Recht, sofern nachhaltig bestimmte Finanzkennzahlen verletzt werden, bankübliche Sicherheiten zu verlangen oder das Darlehen zu kündigen und fällig zu stellen und ggf. die Zwangsvollstreckung zu betreiben.

Investitions- und Finanzplan der Objektgesellschaft – teilweise PROGNOSE¹ –

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitionskosten	Anteil der Investment- gesellschaft in Euro	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung					
Anschaffungs- und Herstellungskosten	57.774.143	97,43%	57.709.308	169,14%	177,59%
Immobilienwert	54.229.228	91,45%	54.168.371	158,76%	166,70%
Erwerbsnebenkosten	3.544.915	5,98%	3.540.937	10,38%	10,90%
Initialkosten	1.035.000	1,75%	1.033.839	3,03%	3,18%
Konzeption Objektgesellschaft	600.000	1,01%	599.327	1,76%	1,84%
Fremdkapitalvermittlung	435.000	0,73%	434.512	1,27%	1,34%
Finanzierungskosten	230.300	0,39%	230.042	0,67%	0,71%
Liquiditätsreserve	260.557	0,44%	260.265	0,76%	0,80%
Gesamtinvestitionskosten	59.300.000	100,00%	59.233.453	173,60%	182,28%
Mittelherkunft					
Eigenkapital	30.300.000	51,10%	30.265.997	88,71%	93,14%
Bareinlage Investmentgesellschaft	30.265.997	51,04%	30.265.997	88,71%	93,14%
Bareinlage Co-Investor	34.003	0,06%	-	-	-
Fremdkapital	29.000.000	48,90%	28.967.456	84,90%	89,14%
Gesamtfinanzierung	59.300.000	100,00%	59.233.453	173,60%	182,28%

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft – teilweise PROGNOSE¹ –

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitionskosten	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	30.265.997	88,69%	88,71%	93,14%
Kapitalerhöhung Objektgesellschaft	30.265.997	88,69%	88,71%	93,14%
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	3.564.525	10,45%	10,45%	10,97%
Verkaufs- und Werbeunterlagen	178.500	0,52%	0,52%	0,55%
Einrichtung Verwahrstelle	5.950	0,02%	0,02%	0,02%
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	2.762.075	8,09%	8,10%	8,50%
Konzeption des Investmentvermögens	238.000	0,70%	0,70%	0,73%
Platzierungsgarantie	380.000	1,11%	1,11%	1,17%
Finanzierungskosten	1.000	0,00%	0,00%	0,00%
Sonstige Anlaufkosten	11.900	0,03%	0,03%	0,04%
Liquiditätsreserve	281.328	0,82%	0,82%	0,87%
Gesamtinvestitionskosten	34.124.750	100,00%	100,01%	105,02%
Mittelherkunft				
Eigenkapital	32.500.000	95,24%	95,25%	100,02%
Emissionskapital	32.495.000	95,22%	95,24%	100,00%
Geschäftsführender Kommanditist	5.000	0,01%	0,01%	0,02%
Ausgabeaufschlag	1.624.750	4,76%	4,76%	5,00%
Gesamtfinanzierung	34.124.750	100,00%	100,01%	105,02%

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Ermittlung und Verwendung der Erträge

Mögliche Auszahlungen an den Anleger vor Steuern

laufende Auszahlungen ¹	durchschnittlich 4,1 % p. a. (erstmalig März 2020 zeitanteilig für Geschäftsjahr 2019)
Gesamtauszahlung ³	146,3 % (42,7 % lfd. Auszahlung ¹ zzgl. 103,6 % aus Schlussauszahlung ²) Steuerliches Ergebnis ⁴ bezogen auf die Kommanditeinlage rund 19,2 %
prognostizierter Verkaufserlös	rund 59.305.292 Euro / Verkaufsfaktor 19,5
Prognosezeitraum	10 Jahre, 5 Monate (01.02.2019 bis 30.06.2029)

Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2016 als Vorratsgesellschaft gegründet. Die Ergebnisse der Jahre 2016/2017 wurden vor Beitritt des ersten Anlegers durch die Altgesellschafter ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen sind nachfolgend drei Szenarien einer potenziellen künftigen Wertentwicklung dargestellt. Jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft wesentliche Einflussgröße wurde variiert. Vergleichsparameter ist die über eine Laufzeit von rund zehn Jahren prognostizierte Gesamtauszahlung an die Anleger in Prozent ihrer Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Der jeweils mittlere Wert bildet die Basiskalkulation für die Investmentgesellschaft.

Die Szenarien stellen in dem jeweils dargestellten negativen Fall nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Es kann auch zu darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Ebenso können auch mehrere Abweichungen kumuliert eintreten. Hierdurch können sich die Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken. Der Einfluss von weiteren hier nicht genannten Faktoren auf die Entwicklung des Investmentvermögens kann nicht ausgeschlossen werden. Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

Warnhinweis:

Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

- PROGNOSE -

Laufende Auszahlungen¹:

2019 – 2029: durchschnittlich 4,1 % p. a.

Schlussauszahlung²:

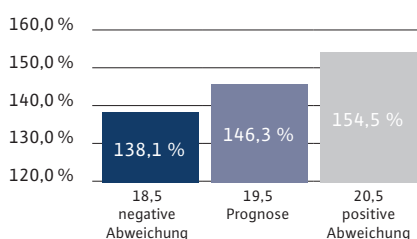
2029: rund 103,6 %

Gesamtauszahlung³:

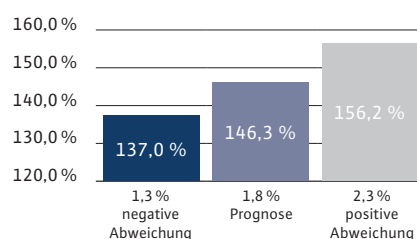
2019 – 2029: rund 146,3 %

Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen.

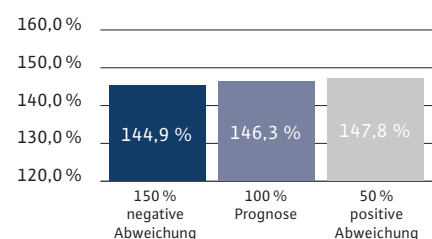
Abweichender Verkaufsfaktor



Abweichende Inflationsrate



Instandhaltung und Instandsetzung



¹ Auszahlung p. a. bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ab Übernahme des Anlageobjekts

² Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts

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

Risikohinweis:

Prognosen sind kein verllässlicher Indikator. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Es besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Investmentgesellschaft, sofern das Kommanditkapital nicht platziert werden kann und der Platzierungsgarant seiner Verpflichtung aus der Platzierungsgarantie nicht nachkommt. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen

Beispielrechnung für eine Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 500 Euro – Prognose¹ –

Unterstellter Beitritt per 01.02.2019

Beteiligungsquote Investmentgesellschaft:	0,031%
Höchststeuersatz Anleger:	45,00%
Persönlicher Steuerprogression inkl. Solidaritätszuschlag:	47,48%

Jahr	Steuerliches Ergebnis in Euro	Steuerzahlung in Euro	Auszahlung inkl. Veräußerung in Euro	Liquiditätsergebnis nach Steuern in Euro	Kapitalbindung in Euro
2019	-31	0	200	200	-10.300
2020	130	62	400	338	-9.962
2021	178	85	400	315	-9.646
2022	208	99	400	301	-9.345
2023	211	100	400	300	-9.045
2024	198	94	450	356	-8.689
2025	232	110	450	340	-8.349
2026	209	99	450	351	-7.999
2027	260	123	450	327	-7.672
2028	273	130	450	320	-7.352
2029	45	22	10.581	10.559	3.208
	0	0	0	0	
Summe	1.913	924	14.631	13.707	

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Steuern²

Einkunftsart	Der Anleger erzielt konzeptionsgemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Vermietung des Anlageobjekts, wenn er als natürliche Person ausschließlich in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung im steuerlichen Privatvermögen hält.
Steuerliches Ergebnis	Die Investmentgesellschaft unterliegt als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Gesellschafter.
Veräußerung der Immobilie	Sofern die Investmentgesellschaft das Anlageobjekt bzw. ein Anleger seine Beteiligung, die er im Privatvermögen hält, veräußert, wäre der Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage einkommensteuerfrei zu vereinnahmen, wenn die Investmentgesellschaft – wie konzeptionell vorgesehen – das Anlageobjekt mehr als zehn Jahre gehalten hat und wenn die zehnjährige Haltedauer auch auf Ebene des Anlegers erfüllt ist.
Gewerblicher Grundstückshandel (§ 15 EStG)	Konzeptionsgemäß wird bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot und einer angenommenen Haltedauer von Gesellschaftsanteilen an der Investmentgesellschaft für eine Zeitspanne von mehr als zehn Jahren weder der Verkauf des Grundstücks noch der Verkauf eines Gesellschaftsanteils einen gewerblichen Grundstückshandel begründen.
Erbschafts- und Schenkungssteuerlicher Wert	Rd. 72,55 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag)

² Vereinfachte Darstellung der Steuern; siehe Verkaufsprospekt Kapitel 9 »Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften«

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.

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Objektgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE¹ – (Angaben in Tausend Euro)

	Summe	2019	2020	2021	2022
Liquiditätsergebnis					
1 Miet-/Pachteinnahmen	28.331	1.562	2.435	2.626	2.741
2 Stundungszinsen	1.578	139	151	151	151
3 Veräußerungserlös nach Kosten	59.305	0	0	0	0
Summe Einnahmen	89.214	1.701	2.587	2.778	2.892
4 nicht umlagef. Bewirtschaftungskosten	427	24	37	40	41
5 Instandhaltung / Instandsetzung	1.045	28	43	57	71
6 Vermietungskosten	298	0	0	0	0
7 Verwaltungskosten	1.471	116	126	134	130
8 Fremdkapitalzinsen	6.316	479	634	626	620
9 Fremdkapitaltilgung	29.000	138	285	293	300
Summe Ausgaben	38.557	785	1.125	1.150	1.161
10 Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	50.657	916	1.461	1.628	1.731
11 Veränderung der Liquiditätsreserve	-261	-94	-54	-55	47
12 Stand der Liquiditätsreserve	261	167	113	58	105
Auszahlung der Objektgesellschaft	50.917	1.010	1.515	1.683	1.683
davon anteilig an die Investmentgesellschaft	48.801	908	1.362	1.513	1.513

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE¹ – (Angaben in Tausend Euro)

	Summe	2019	2020	2021	2022
Liquiditätsergebnis					
1 Auszahlung aus Objektgesellschaft	48.801	908	1.362	1.513	1.513
Summe Einnahmen	48.801	908	1.362	1.513	1.513
2 Verwaltungskosten	1.287	102	113	114	116
3 nicht abzugsfähige Vorsteuer	245	19	21	22	22
Summe Ausgaben	1.532	121	134	136	137
4 Liquiditätsergebnis der Investmentgesellschaft	47.269	787	1.228	1.378	1.376
5 Veränderung der Liquiditätsreserve	-281	137	-72	78	76
6 Stand der Liquiditätsreserve	281	418	346	424	500
Auszahlung der Investmentgesellschaft	47.550	650	1.300	1.300	1.300
in % des Eigenkapitals	146,3%	2,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

¹ Verkaufsprospekt Kapitel 8 »Ermittlung und Verwendung der Erträge«

Risikohinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung. Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu ihrer Insolvenz führen.

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Verkauf
2.764	2.828	2.890	2.914	2.996	3.042	1.534	0
151	151	151	151	151	151	76	0
0	0	0	0	0	0	0	59.305
2.915	2.979	3.041	3.066	3.147	3.193	1.609	59.305
42	43	44	44	45	46	23	0
85	133	135	138	140	143	73	0
0	54	0	108	0	0	136	0
133	141	137	140	148	145	120	0
613	608	599	592	585	579	379	0
306	311	320	327	334	340	84	25.961
1.179	1.290	1.236	1.349	1.253	1.253	815	25.961
1.736	1.689	1.806	1.717	1.894	1.940	794	33.344
53	-78	38	-51	42	89	-132	-67
158	80	118	67	110	199	67	0
1.683	1.767	1.767	1.767	1.852	1.852	926	33.411
1.513	1.589	1.589	1.589	1.665	1.665	832	33.063
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Verkauf
1.513	1.589	1.589	1.589	1.665	1.665	832	33.063
1.513	1.589	1.589	1.589	1.665	1.665	832	33.063
117	119	121	122	124	126	114	0
22	23	23	23	24	24	22	0
140	142	144	146	147	150	136	0
1.374	1.447	1.445	1.443	1.517	1.515	696	33.063
74	-15	-17	-19	55	53	-35	-594
573	558	541	522	576	629	594	0
1.300	1.463	1.463	1.463	1.463	1.463	731	33.657
4,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	2,3%	103,6%

Rechtliche Hinweise

Diese Produktinformation beschreibt neben dem Verkaufsprospekt nach § 268 Abs. 1 KAGB einige ausgewählte Aspekte dieser Beteiligung am geschlossenen inländischen Publikums-AIF »HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG« und stellt nicht den Verkaufsprospekt dar.

Die in dieser Produktinformation enthaltenen Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung kann nicht auf Basis des vorliegenden Dokuments »Produktinformation«, sondern ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospekts nach § 268 Abs. 1 KAGB inkl. dessen Anlagen (etwaige Nachträge, Aktualisierungen, Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Nettoinventarwert und ggf. Jahresbericht) sowie der wesentlichen Anlegerinformationen (WAI) nach § 268 Abs. 1 KAGB getroffen werden.

Der Verkaufsprospekt (einschließlich etwaiger Nachträge) sowie die WAI in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind während der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals der Investmentgesellschaft kostenlos und in deutscher Sprache auf der Internetseite www.hannover-leasing.de bzw. www.hl-investment.de erhältlich oder können bei HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach angefordert werden.

Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle genannten Unterlagen in der jeweils gültigen Fassung aufmerksam zu lesen und sich gegebenenfalls von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Die in dieser Produktinformation enthaltenen Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung des geschlossenen inländischen Publikums-AIF »HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG«.

Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig. Künftige Änderungen der steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen sind nicht auszuschließen.

Bildnachweis: Getty Images, Barbara Staubach Fotografie, Büro Max Dudler, Marriott International

© HANNOVER LEASING Investment GmbH, Stand: September 2019