

Quartier West, Darmstadt

Dritte Aktualisierung vom 15.08.2019

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

Dieses Dokument ist an potenzielle Anleger der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend »Investmentgesellschaft«) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt vom 14.09.2018 auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 15.08.2019 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

Mit dieser dritten Aktualisierung vom 15.08.2019 gibt die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend »KVG«) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzes die folgende Aktualisierung im Hinblick auf die bereits veröffentlichten Verkaufsunterlagen bekannt:

- Verkaufsprospekt (Stand 14.09.2018),
- Erste Aktualisierung (Stand 01.01.2019) sowie
- Zweite Aktualisierung (Stand 01.02.2019)

Zur besseren Nachvollziehbarkeit haben wir die Änderungen in diesem Dokument hervorgehoben.

2.1 Investmentgesellschaft

2.1.4 Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens

(siehe Verkaufsprospekt Seite 6)

Geschäftsführender Kommanditist

Geschäftsführender Kommanditist ist die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 18.06.2014 gegründet und am 26.06.2014 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212674 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der Geschäftsführende Kommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind **Sebastian Hartrott** und **Marcus Menne**, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Der Geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.2 Kapitalverwaltungsgesellschaft

2.2.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat

(siehe Verkaufsprospekt Seite 8)

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind **Sebastian Hartrott**, **Marcus Menne** und **Michael Taufiqui-von Ahlefeldt-Dehn** jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder der Geschäftsführung **Sebastian Hartrott** und **Marcus Menne** sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglieder der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sowie von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Hannover Leasing Unternehmensgruppe. **Michael Taufiqui-von Ahlefeldt-Dehn** ist zugleich **Director Fundmanagement** der **CORESTATE Capital Advisors GmbH**.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern der Geschäftsführung außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind

- Dr. Axel Wieandt (Vorsitz), Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A., wohnhaft Königstein im Taunus,
- Barbara Busch, Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Wirtschaftsprüferin, geschäftsansässig Frankfurt,
- Lars Schnidrig, **Chief Executive Officer (CEO)** der **CORESTATE Capital Holding S.A.**, geschäftsansässig Luxemburg.

Die Mitglieder des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG sind

- Dr. Axel Wieandt (Vorsitz), Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A., wohnhaft Königstein im Taunus,
- **Martin Bassermann, Chief Financial Officer (CFO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,**
- **Thomas Landschreiber, Chief Investment Officer (CIO) der CORESTATE Capital Holding S.A., geschäftsansässig Luxemburg,**

- Lars Schnidrig, **Chief Executive Officer (CEO)** der **CORE-STATE Capital Holding S.A.**, geschäftsansässig Luxemburg.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens von den Mitgliedern des Aufsichtsrats außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

2.5 Platzierungsgarant und Patronatsgeber

2.5.3 Patronatserklärung

(siehe Verkaufsprospekt Seite 14)

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG hat als Sicherheit für sämtliche Ansprüche der Investmentgesellschaft aus der Platzierungsgarantie gegenüber der Investmentgesellschaft unwiderruflich die uneingeschränkte Verpflichtung übernommen sicherzustellen, dass der Platzierungsgarant derart geleitet und finanziell ausgestattet wird, dass er stets in der Lage ist, allen gegenwärtigen und künftigen Verbindlichkeiten aus der Platzierungsgarantie fristgemäß und vollumfänglich nachzukommen, und dass der Investmentgesellschaft die gezahlten Beträge, insbesondere auch bei einer Insolvenz des Platzierungsgaranten, endgültig verbleiben. Die Patronatserklärung endet, sobald gegenüber dem Platzierungsgaranten keine Ansprüche aus der Platzierungsgarantie mehr bestehen. Eine Änderung der Beteiligungsverhältnisse zwischen dem Patronatsgeber und dem Platzierungsgaranten lässt diese Patronatserklärung unberührt. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist ausgeschlossen. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Auf die Patronatserklärung findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Gerichtsstand ist München.

Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie für das einzuwerbende Eigenkapital der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 70856 eingetragen. Die Gründung des Patronatsgebers erfolgte mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Hannover unter der Nummer HRA 23712 am 16.07.1981 unter der Firma HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG. Das voll eingezahlte Kommanditkapital des Patronatsgebers beträgt 28.000.000 Euro und wird von seinen Kommanditisten wie folgt gehalten:

- CORESTATE Capital Group GmbH, Frankfurt am Main (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg), 94,9 %
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, 5,1 %.

Persönlich haftender Gesellschafter des Patronatsgebers ist die HANNOVER LEASING Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Der Patronatsgeber ist eine Kommandit-

gesellschaft in der Form einer GmbH & Co. KG nach deutschem Recht.

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist ein Finanzdienstleistungsinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1a Satz 2 Nr. 10 Kreditwesengesetz (KWG) und unterliegt als solches der Aufsicht durch die BaFin bzw. die Bundesbank.

Die Geschäfte des Patronatsgebers werden allein durch den Persönlich haftenden Gesellschafter geführt. Er vertritt den Patronatsgeber allein. Mitglieder der Geschäftsführung des Persönlich haftenden Gesellschafters sind **Sebastian Hartrott** und **Marcus Menne**, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauer Straße 49 in 82049 Pullach. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Der persönlich haftende Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.7 Verflechtungen der Investmentgesellschaft

(siehe Verkaufsprospekt ab Seite 16)

HANNOVER LEASING Investment GmbH (KVG)

Funktion

Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie Vertragspartner der Investmentgesellschaft im Rahmen der Konzeption des Investmentvermögens, der Erstellung der Verkaufs- und Werbeunterlagen, der Eigenkapital- und der Fremdkapitalvermittlung.

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die KVG ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält 100 % der Anteile an der DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH und an der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Personelle Verflechtungen

Sebastian Hartrott und **Marcus Menne** (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

Michael Taufiqi-von Ahlefeldt-Dehn (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Director Fundmanagement der CORESTATE Capital Advisors GmbH

Klaus Steixner (Prokurist) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Thomas Leidenberger (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der KVG

Laurentius Rucker (Prokurist) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Paul Miki Walch (Abteilungsleiter) ist zudem

- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Dr. Axel Wieandt (Vorsitzender des Aufsichtsrats) ist zudem

- Senior Advisor der CORESTATE Capital Holding S.A.
- Vorsitzender des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Lars Schnidrig (Mitglied des Aufsichtsrats) ist zudem

- Chief Executive Officer (CEO) der CORESTATE Capital Holding S.A.
- Mitglied des Beirats der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

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

Funktion

Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft des Investmentvermögens

Kapitalmäßige Verflechtungen

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist die Investmentgesellschaft ein Konzernunternehmen der Hannover Leasing Gruppe im Sinne des § 18 AktG i. V. m. § 290 ff HGB. Mehrheitsgesellschafter ist die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH, die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH ist Minderheitsgesellschafter. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als Muttergesellschaft der KVG stellt einen Konzernabschluss nach den in der Europäischen Union geltenden International Financial Reporting Standards (IFRS) auf. In diesen Konzernabschluss sind die HL Investment Beteiligungs GmbH und die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als 100-prozentige Tochterunternehmen sowie die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH und die Investmentgesellschaft als mittelbar über die KVG im Mehrheitsbesitz stehende Tochterunternehmen einzubeziehen. Mit Beitritt des ersten Treugebers / Anlegers wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich Treuhandkommanditist. Der Treuhandkommanditist hält die Kommanditeinlagen der Anleger auf fremde Rechnung. Die Investmentgesellschaft ist nach den seit dem 01.01.2014 in der EU gültigen Regelungen des IFRS 10 »Konzernabschlüsse« weiterhin in den Konzernabschluss der

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG einzubeziehen, solange die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG unmittelbar oder mittelbar Entscheidungsmacht über die Investmentgesellschaft hat, sie aus der Investmentgesellschaft variable Rückflüsse erhält und mittels der Entscheidungsmacht die Höhe der Rückflüsse beeinflussen kann (vgl. IFRS 10.7). Davon ist auszugehen, solange der Platzierungsgarant, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, nicht weniger als 50 % der Anteile hält oder der Platzierungsstand der Investmentgesellschaft noch unter 50 % liegt.

Personelle Verflechtungen

Mitglieder der Geschäftsführung sind die Geschäftsführer des Geschäftsführenden Kommanditisten (Sebastian Hartrott und Marcus Menne) und die Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters (Klaus Steixner und Laurentius Rucker). Insofern wird auf die personellen Verflechtungen der jeweiligen Gesellschaft in diesem Kapitel verwiesen.

DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH

Funktion

Geschäftsführender Kommanditist der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von rund 0,02 % an der Investmentgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Sebastian Hartrott und Marcus Menne (Mitglieder der Geschäftsführung) sind zudem jeweils

- Mitglied der Geschäftsführung der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

Funktion

Persönlich haftender Gesellschafter der Investmentgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der KVG.

Personelle Verflechtungen

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der Delta Vermietungsgesellschaft mbH
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH
- Prokurist der KVG

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Funktion

Treuhandkommanditist

Kapitalmäßige Verflechtungen

Der Treuhandkommanditist ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Er hält zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens einen eigenen Kommanditanteil in Höhe von 500 Euro an der Investmentgesellschaft. Der Treuhandkommanditist scheidet mit Beitritt des letzten Treugeberkommanditisten mit seinem eigenen Anteil aus der Investmentgesellschaft aus.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HL Investment Beteiligungs GmbH

Paul Miki Walch (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Abteilungsleiter der KVG

LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG

Funktion

Objektgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein Tochterunternehmen der HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Sie ist die alleinige Eigentümerin des Anlageobjekts »Büro- und Hotelgebäude Quartier West Darmstadt«.

HL Investment Beteiligungs GmbH

Funktion

Kommanditist/Co-Investor der Objektgesellschaft

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Sie hält einen Kommanditanteil in Höhe von mindestens 10,1 % an der Objektgesellschaft.

Personelle Verflechtungen

Helmut Patschok (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Klaus Steixner (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Prokurist der KVG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Funktion

Darlehensgeber der Eigenkapital-Zwischenfinanzierung und Patronatsgeber im Rahmen der Platzierungsgarantie

Kapitalmäßige Verflechtungen

Das Kommanditkapital der Gesellschaft wird zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens noch von den folgenden Kommanditisten gehalten:

- CORESTATE Capital Group GmbH, Frankfurt am Main (ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der CORESTATE Capital Holding S.A., Luxemburg), 94,9 %
- Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale, Frankfurt am Main, 5,1 %

Die Gesellschaft hält 100 % der Anteile an der KVG, am Treuhandkommanditisten und am Platzierungsgaranten.

Personelle Verflechtungen

Hinsichtlich der personellen Verflechtungen kann auf die Ausführungen bei der KVG verwiesen werden.

Delta Vermietungsgesellschaft mbH

Funktion

Platzierungsgarant

Kapitalmäßige Verflechtungen

Die Gesellschaft ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG.

Personelle Verflechtungen

Thomas Leidenberger (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der KVG

Laurentius Rucker (Mitglied der Geschäftsführung) ist zudem

- Prokurist der KVG
- Prokurist der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG
- Mitglied der Geschäftsführung der LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH

4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

(siehe Verkaufsprospekt Seite 19)

Die Investmentgesellschaft investiert unter Beachtung ihrer Anlagegrundsätze und -grenzen in den Anlagebedingungen mittelbar über eine Beteiligung in Höhe von bis zu 89,9 % an der Objektgesellschaft in eine neu zu errichtende Büroimmobilie in der Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A und eine neu zu errichtende Hotelimmobilie in der Georg-Ohm-Straße 1 in 64295 Darmstadt, die bei Erwerb langfristig vermietet sind und am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden sollen.

Das Grundstück ist im Grundbuch von Darmstadt Bezirk 6 des Amtsgerichts Darmstadt, Blatt 15859, mit einer Gesamtfläche von 8.051 m² wie folgt eingetragen:

- Flur 43, Flurstück Nr. 1/68, Gebäude- und Freifläche, Georg-Ohm-Straße 1, Heinrich-Hertz-Straße 2, 2A.

Mit dem Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.02.2019 wurde die Objektgesellschaft am 08.04.2019 als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.09.2019 – PROGNOSE – (siehe Verkaufsprospekt Seite 38)

	Hotel- zimmer Anzahl	Büro in m ²	Lager/ Archiv in m ²	Pkw- Stellplätze Anzahl	Mieterttrag			Laufzeit in Jahren ab Übergabe	Verlän- gerungs- optionen	Mietanpassung/ Wertsicherung
					in Euro pro Monat	in Euro pro Jahr (netto)	Anteil an Mieterttrag			
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 VPI2, frühestens jedoch 36 Monate nach Pachtbeginn
KREBS + KIEFFER 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 VPI2 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 VPI2 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 VPI2 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 VPI2 erstmalig 2024
Lager/Archiv Hausmeister		0	10		62	746	0,0 %			
	178	9.205	381	115	218.754	2.625.045	100,0 %	14,2 ³		

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.

4.3.2 Beschreibung des Anlageobjekts (siehe Verkaufsprospekt Seite 20)

Bürogebäude

Das Bürogebäude (L-förmiger Baukörper) verfügt über sieben Vollgeschosse und wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Die Eingangsbereiche werden als zweigeschossige Lobby ausgeführt. Das Gebäude verfügt über zwei Haupterschließungskerne mit Aufzügen, sodass eine kleinteilige Vermietung bzw. Teilung der Regelgeschosse in vier Büroeinheiten von 250 m² bis 430 m² möglich ist. Dies führt zu einem diversifizierten Flächenangebot. Die Gesamtbürofläche beträgt ca. 9.200 m². Durch das Achsraster sowie der Grundrissgestaltung können verschiedene Bürotypen (Kombi-, Großraumoder Zellenbüro) umgesetzt werden.

Das Bürogebäude wurde im Januar 2019 fertiggestellt und zum 01.02.2019 von der Objektgesellschaft übernommen. Das Anlageobjekt ist voll vermietet.

Hotel – Moxy by Marriott

Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes wird das für Moxy typische Open Lobby-Konzept mit Restaurant- und Lounge/Bar Bereich umgesetzt. In den sechs Obergeschossen werden 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 oberirdisch über etwa 5.758 m² Bruttogrundfläche. Neben einem kompakt dimensionierten Wirtschaftsbereich zählen fünf Außenstellplätze sowie elf Tiefgaragenstellplätze zum Hotel. Weitere Pkw-Stellplätze stehen in großer Anzahl in einem fußläufig entfernten Quartier-Parkhaus zur Verfügung.

Die Fassade des Hotelgebäudes erhält die gleiche hinterlüftete Natursteinfassade wie das Bürogebäude.

Das Hotelgebäude wurde im Ende 2018 fertiggestellt und am 30.01.2019 eröffnet. Die Übernahme durch die Objektgesellschaft ist zum 01.02.2019 erfolgt.

4.5.2 Angaben zu den Hauptmietern (Siehe Verkaufsprospekt ab Seite 39)

Odyssey Darmstadt I GmbH

(Patronatsgeber PARADEPAARD BEHEER B.V.)

Das Hotelgebäude ist vollständig an die Odyssey Darmstadt I GmbH verpachtet. Die Gesellschaft wurde mit Datum vom 05.12.2017 geründet und 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 2013 lancierte lifestyle- und designorientierte Economy Hotelmarke »Moxy« expandiert derzeit national und international und

umfasst aktuell in Deutschland 14 geöffnete Betriebe sowie drei weitere angekündigte Hoteleröffnungen für 2019 in Dortmund, Düsseldorf und Hamburg (Quelle: <http://moxy-hotels.marriott.com/de/hotels/>).

Das Hotelgebäude verfügt seit Fertigstellung Ende 2018 über 178 Gästezimmer, ein Restaurant mit Bar mit 100 bis 120 Sitzplätzen sowie weiteren Sonder- und Nebenräumen. Ferner sind fünf Außenstellplätze zur ausschließlichen Nutzung für den Hotelbetrieb Gegenstand des Pachtvertrags. Zusätzlich wurden elf Stellplätze in der Tiefgarage angemietet.

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).

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH

KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH ist eines der führenden unabhängigen Ingenieurbüros in Deutschland. Mit insgesamt 16 Standorten in Deutschland sowie 3 Standorten im Ausland ist das Unternehmen sowohl regional als auch international sehr gut aufgestellt. Der Unternehmenssitz befindet sich in Darmstadt. Seit 1950 plant, steuert, überwacht und prüft das Unternehmen Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Hochbauten und Industrieanlagen für private Bauherren, die öffentliche Hand, institutionelle Investoren oder Architekten im In- und Ausland und sorgt somit für eine nachhaltige Qualität der Bauwerke. Mit seinen inzwischen über 550 Mitarbeitern zählt KREBS + KIEFER zu den kontinuierlich wachsenden Ingenieurunternehmen Deutschlands.

KREBS + KIEFER hat im Bürogebäude vom EG bis zum 6. OG insgesamt 6.040 m² Büro- und Konferenzflächen, 309 m² Archivflächen sowie 47 Tiefgaragenstellplätze und 21 Außenstellplätze angemietet und trägt damit einen Anteil in Höhe von 37,4 % der Mieteinnahmen. Das Mietverhältnis begann mit Übergabe der Flächen zum 01.02.2019 und ist für die Dauer von zwölf Jahren fest abgeschlossen.

Der Creditreformindex von KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH liegt bei 176 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.07.2019).

Plexus Deutschland GmbH

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 Nordamerika, Mexiko, Deutschland, Schottland, Rumänien, China und Malaysia. Plexus Corporation wurde 1980 gegründet und beschäftigt rund 19.000 Mitarbeiter weltweit. Die Plexus Deutschland GmbH wurde am 9. Juli 2009 gegründet, der Sitz der Gesellschaft ist Darmstadt. Die Anteile an der Gesellschaft werden von Plexus International Service Inc, Las Vegas, USA, gehalten.

Plexus Deutschland GmbH hat 1.962 m² Büroflächen und 57 m² Archivflächen sowie 14 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze angemietet. Der Anteil am Mietertrag beläuft sich auf 11,9 %. Das Mietverhältnis begann mit Übergabe der Flächen zum 01.02.2019 und ist für die Dauer von zehn Jahren fest abgeschlossen.

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

Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Die Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH mietet im 1. OG 599 m² Büro- und Konferenzflächen sowie 5 m² Archivflächen und 9 Tiefgaragenstellplätze an. Das Mietverhältnis begann mit Übergabe der Flächen zum 01.02.2019 und ist für die Dauer von sieben Jahren fest abgeschlossen.

Der Creditreformindex von Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH liegt bei 222 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 24.07.2019).

CH. Becker GmbH & Co. KG

Die Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft CH. Becker GmbH & Co. KG hat 604 m² Büroflächen und 5 Tiefgaragenstellplätze angemietet. Das Mietverhältnis begann mit Übergabe der Flächen zum 01.02.2019 und ist für die Dauer von fünf Jahren fest abgeschlossen.

Der Creditreformindex von CH. Becker GmbH & Co. KG liegt bei 248 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 24.07.2019).

4.11 Darlehensvertrag

4.11.1 Vertragspartner / Vertragsgegenstand / Konditionen (Siehe Verkaufsprospekt Seite 42)

Die Objektgesellschaft (nachfolgend »Darlehensnehmer«) hat am 24.04.2018 einen Darlehensvertrag mit der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Rosenstraße 2, 20095 Hamburg (nachfolgend »Bank«) abgeschlossen. Das Darlehen in Höhe von 29.000.000 Euro dient ausschließlich und in voller Höhe zur Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjekts. Der Darlehensvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.07.2029. Die Auszahlung des Darlehens in Höhe von 29.000.000 Euro ist zum 01.02.2019 erfolgt.

8.2 Investitions- und Finanzplan des Investmentvermögens

(Siehe Verkaufsprospekt ab Seite 69)

Der endgültige Kaufpreis des Anlageobjekts beläuft sich auf 54.229.228 Euro (Immobilienwert) statt wie bisher angegeben auf 54.248.922 Euro. Dadurch haben sich im Investitions- und Finanzplan der Objektgesellschaft sowie in der kumulierte Darstellung über alle Gesellschaftsebenen die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die Liquiditätsreserve wie folgt verändert:

Investitions- und Finanzplan der Objektgesellschaft – teilweise PROGNOSE¹ –

Anschaffungs- und Herstellungskosten	57.774.143
Immobilienwert	54.229.228
Liquiditätsreserve	260.557

Investitions- und Finanzplan des Emittenten kumuliert über alle Gesellschaftsebenen – teilweise PROGNOSE¹ –

Anschaffungs- und Herstellungskosten	57.709.308
Liquiditätsreserve	541.593

8.3 Erläuterungen der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE¹

(Siehe Verkaufsprospekt Seite 71)

Die Investmentgesellschaft strebt ab Übernahme des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft ab dem 01.02.2019 über die Laufzeit des Investmentvermögens eine durchschnittliche Auszahlung von 4,1 % p. a. auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. Die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehen von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus Veräußerungserlös der Immobilien, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund 146,3 % aus.

8.3.3 Veräußerung des Anlageobjekts

Der angestrebte Verkaufspreis der Immobilien zum Ende der Laufzeit des Investmentvermögens beläuft sich auf rund 60.156.860 Euro. Bezogen auf die für das Jahr 2029 prognostizierte Jahresnettomiete in Höhe von rund 3.084.967 Euro entspricht der Verkaufspreis einem Faktor von rund 19,5. Nach Abzug der Transaktionskosten in Höhe von 1 % bzw. 601.569 Euro zzgl. etwaiger Umsatzsteuer sowie kalkulierte Revitalisierungskosten in Höhe von 250.000 Euro verbleibt ein Veräußerungserlös von rund 59.305.292 Euro. (siehe auch »Transaktions- und Investitionskosten« Seite 59 unter Abschnitt 6.3.7) Ferner berücksichtigt die Position die Einzahlung der gestundeten Kommanditeinlage des Co-Investors in Höhe von 3.366.293,60 Euro.

8.3.4 Tilgung langfristiges Darlehen

(Siehe Verkaufsprospekt Seite 72)

Das Darlehen wird ab Auszahlung zum 01.02.2019 nach drei tilgungsfreien Monaten annuitätisch mit 1 % p. a. getilgt. Die Restschuld des Darlehens zum Ende der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist mit rund 25.961.364 Euro bzw. rund 89,52 % des ursprünglichen Darlehensbetrags kalkuliert.

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Objektgesellschaft und der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE¹ –

Durch den endgültigen Kaufpreis des Anlageobjekts in Höhe von 54.229.228 Euro sowie den abweichenden Mietertrag in Höhe von 2.625.045 Euro p. a. (bisher kalkuliert 2.626.807 Euro p. a.) ergeben sich in den jeweiligen Wirtschaftlichkeitsrechnungen geringfügige Abweichungen, sodass die Gesamtauszahlung sich um 0,1 % auf 146,3 % reduziert.

10. Auslagerung und Dienstleistungen

(Siehe Verkaufsprospekt Seite 80)

Die Angaben unter Kapital »10.1.2 Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe« werden wie folgt ergänzt:

Kaufmännisches Facility Management

Auslagerungsunternehmen

ATOS Property Management GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Syrinstraße 38, 89073 Ulm

Handelsregister

HRB 721774, Amtsgericht Ulm

Technisches infrastrukturelles Facility Management

Auslagerungsunternehmen

Sauter FM GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Werner-Haas-Straße 8-10, 86153 Augsburg

Handelsregister

HRB 22955, Amtsgericht Augsburg

10.2 Dienstleister der KVG

10.2.1 Recht und Steuern

Die KVG wird sich bei Bedarf durch externe qualifizierte Dienstleister (Rechtsanwälte, Steuerberater) unterstützen lassen. Die KVG hat mit Sonntag & Partner, Partnerschaftsgesellschaft mbB einen Vertrag für die laufende Steuerberatung abgeschlossen.

Angaben zum Vertragspartner

Sitz / Geschäftsanschrift

Schertlinstr. 23, 86159 Augsburg

Handelsregister

Amtsgericht Augsburg; Partnerschaftsregister Nr. 60

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

11.2 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung der Investmentgesellschaft einschließlich des Jahresberichts wurde Sonntag & Partner, Partnerschaftsgesellschaft mbB, geschäftsansässig in der Schertlinstraße 23, 86159 Augsburg, beauftragt. Im Übrigen ist für die Wahl des Abschlussprüfers die Gesellschafterversammlung zuständig.

12. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

(siehe Verkaufsprospekt Seite 82)

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (»EGBGB«) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags oder eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen dem Anleger vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen.

Allgemeine Informationen

Investmentgesellschaft

Firma

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

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210

Handelsregister

HRA 104979, Amtsgericht München

Geschäftsführer

Zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft sind die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH (persönlich haftender Gesellschafter) und die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH (Geschäftsführender Kommanditist), jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach berechtigt. Die LIBANUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199533 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Klaus Steixner und Laurentius Rucker, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach. Die DIRAN Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212674 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Sebastian Hartrott und Marcus Menne, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach.

Vertretungsberechtigung

Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft werden zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist. Der Geschäftsführende Kommanditist und der persönlich haftende Gesellschafter werden jeweils durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Hauptgeschäftstätigkeit

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«), insbesondere gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB in Anteile oder Aktien an solchen Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zu deren Bewirtschaftung erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, zum Nutzen der Anleger.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend »KVG«)

Firma

HANNOVER LEASING Investment GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach, Deutschland
Telefon (089) 2 11 04-0
Telefax (089) 2 11 04-210
E-Mail fonds@hannover-leasing.de
Internet www.hannover-leasing.de

Handelsregister

HRB 199550, Amtsgericht München

Geschäftsführung

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Sebastian Hartrott, Marcus Menne und Michael Taufiqui-von Ahfeldt-Dehn jeweils geschäftsansässig Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Vertretungsberechtigung

Die KVG wird durch zwei ihrer Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.

Hauptgeschäftstätigkeit

Gegenstand des Unternehmens der KVG ist, abgesehen von Geschäften, die ausschließlich zur Anlage des eigenen Vermögens der Gesellschaft erforderlich sind, die kollektive Vermögensverwaltung nach § 1 Abs. 19 Nr. 24 KAGB von geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß §§ 261 bis 272 KAGB, wenn die Gesellschaft für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF u. a. in Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 1 KAGB investiert.