



*Illustration – Änderungen vorbehalten*

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 die Immobilie 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 (Zahlungsunfähigkeit 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 Sachwertinvestitionen<sup>1</sup>

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 70.200 private und institutionelle Anleger rund 10,3 Milliarden Euro Eigenkapital in Beteiligungsangebote von Hannover Leasing investiert. Gegenwärtig verwaltet das Unternehmen Vermögenswerte in Höhe von rund 9,8 Milliarden Euro. (Stand: 30.06.2018)



**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

<sup>1</sup> Quelle: [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de)

## Investition in eine neue Büroimmobilie und eine neue Hotelimmobilie

### › Multi-Tenant – Gemischt genutzt

Die Büroflächen sind zu annähernd 100 % an vier Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung, Technik und Wirtschafts- und Steuerberatung vermietet im Einzelnen (siehe Mietvertragsübersicht S. 14).

### › Verkehrsgünstige Lage und gute Erreichbarkeit

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

### › Neubau einer Büroimmobilie

Das Bürogebäude mit ca. 9.205 m<sup>2</sup> wird zum Zeitpunkt der Fertigstellung an vier Mieter langfristig vermietet.



BÜRO

› **20 Jahre Pachtvertrag,  
keine Sonderkündigungsrechte**

Das Hotelgebäude ist vollständig an die niederländische Hotelentwicklungs- und managementgesellschaft Odyssey Hotel Group (OHG) Holding B.V. für 20 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption verpachtet.

› **Risikogemischter Fonds**

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

› **Neubau einer Hotelimmobilie**

Das Hotel wird nach Fertigstellung unter der Marke »Moxy by Marriot« mit 178 Zimmern, Restaurant und Konferenzräumen betrieben.



**HOTEL**

## Darmstadt – Standort der Immobilie

### Darmstadt

Standort des Anlageobjektes ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt. Darmstadt steht für Wissenschaft und Forschung, für Kunst und Kultur. Mit knapp 160.000 Einwohnern ist Darmstadt die viertgrößte Stadt Hessens und Teil der Metropolregion Rhein-Main.

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 40.000 Studenten beträgt der Anteil der Studenten an der Gesamtbevölkerung mehr als 25 Prozent. Mit über 30 Einrichtungen für Wissenschaft und Forschung, wie beispielsweise dem Raumflugkontrollzentrum ESOC gilt Darmstadt als interessanter Wissenschaftsstandort.

Die Bevölkerung wächst kontinuierlich. In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl um mehr als 12 Prozent gestiegen. Auch für die kommenden Jahre prognostiziert Thomas Daily einen Bevölkerungswachstum von rund 6,5 Prozent bis zum Jahr 2030.



*Mathildenhöhe Darmstadt*



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.

Die Arbeitslosenquote ist mit 4,3 % (08/2018) für eine Großstadt niedrig.

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

### Zahlen und Fakten



160.000  
Einwohner



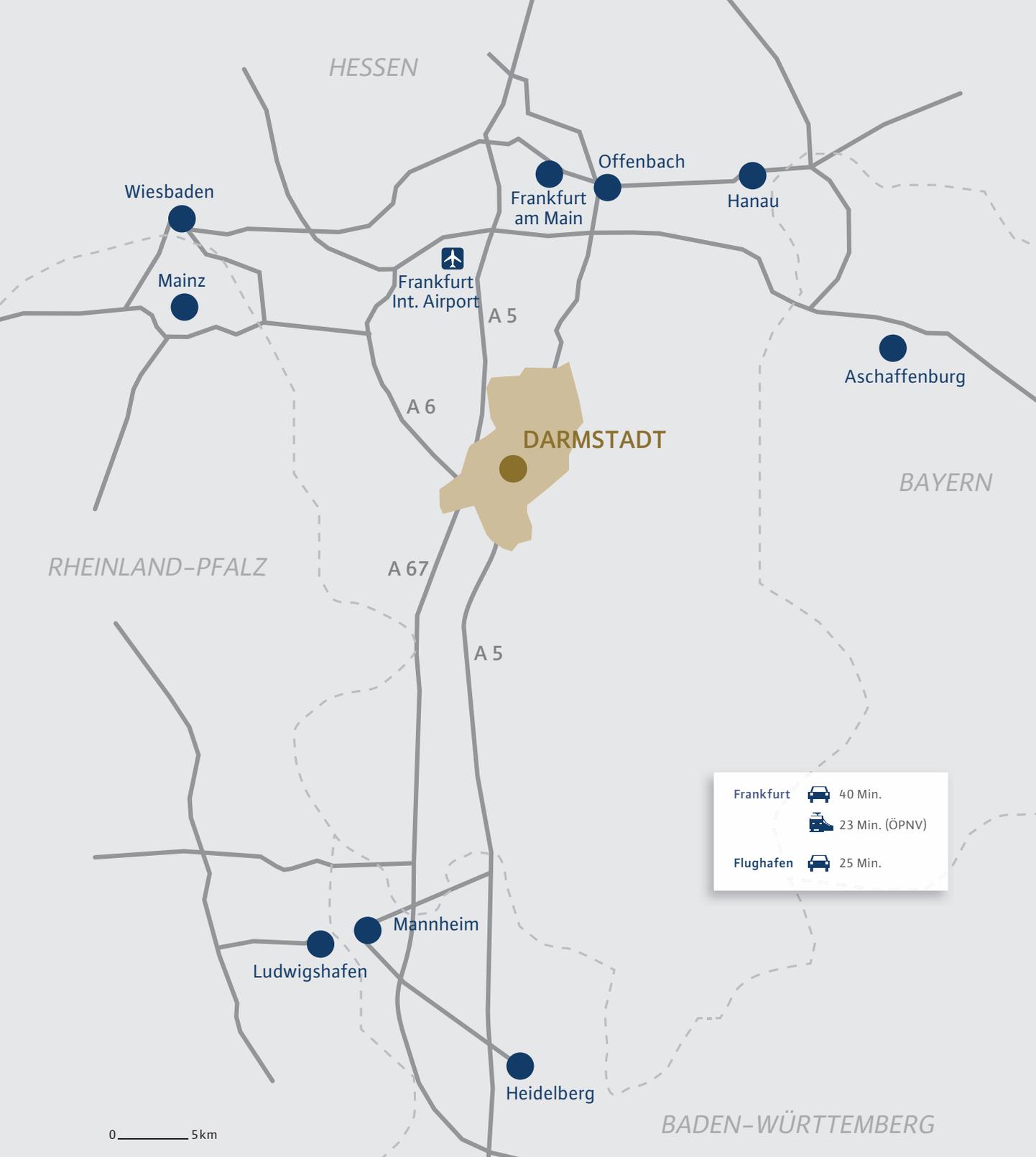
40.000  
Studenten



Universitätsstadt  
seit 1877



Arbeitslosen-  
quote: 4,3 %



## 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 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 Anlage 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.

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.



Hauptbahnhof Darmstadt



- 8 min. zum Hauptbahnhof
- 3 min. zum Parkhaus Ida-Rhodes-Str. 5
- 10 Min. in die Stadtmitte (ÖPNV)

# Büromarkt Darmstadt

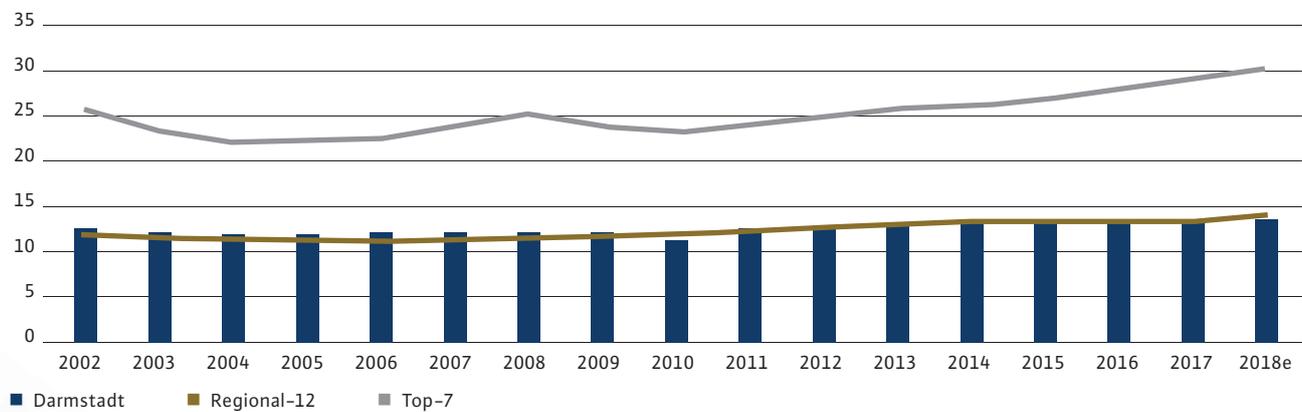
Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung und der großen Anzahl wissenschaftlicher Einrichtungen verfügt Darmstadt gemessen an der Bevölkerungszahl mit 1,62 Mio. m<sup>2</sup> über einen überdurchschnittlichen Büroflächenbestand. Der Bedarf an Büroarbeitsplätzen hat in den vergangenen zehn Jahren für einen 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 2,5 %. Der Büroflächenumsatz erreicht im Regelfall etwa 45.000 m<sup>2</sup> im Jahr. 2017 wurde somit mit 50.000 m<sup>2</sup> ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt.

Die Marktmieten in Darmstadt unterlagen in den letzten 10 Jahren lediglich geringen Schwankungen, was die stabile Nachfragesituation bestätigt. Colliers gibt im aktuellen Marktbericht für Büroflächen in Darmstadt eine Spitzenmiete von 13,50 €/m<sup>2</sup> und eine Durchschnittsmiete von 10,40 €/m<sup>2</sup> an.

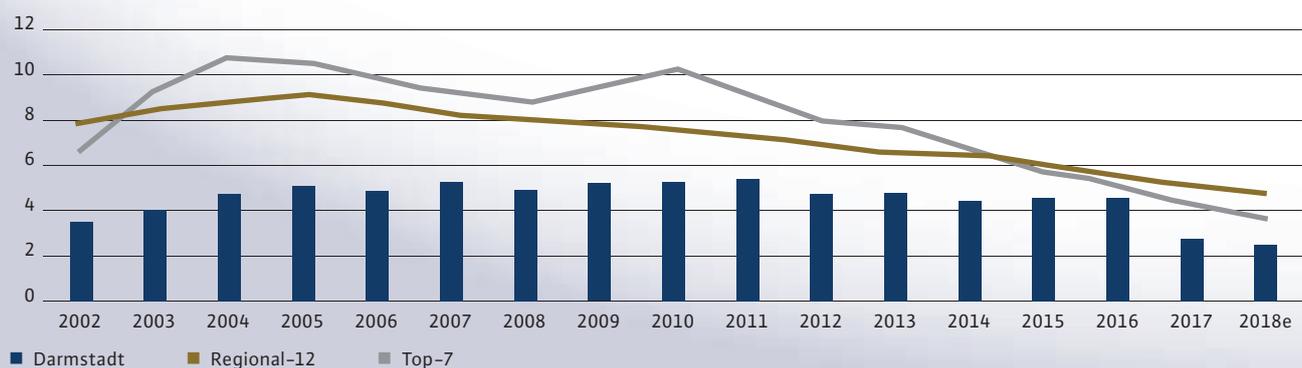


Illustration – Änderungen vorbehalten

## Spitzenmiete für Büroflächen je Quadratmeter



## Leerstandsquote in Prozent



Quelle: Regionale Immobilienzentren Deutschland 2018, DG Hyp

# 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.

Wie in vielen deutschen Städten wurde in den letzten zehn Jahren ein anhaltender Strukturwandel auf dem Darmstädter Hotelmarkt vollzogen. Viele kleinere und privat geführte

Hotels wurden geschlossen und gleichzeitig größere Hotels eröffnet.

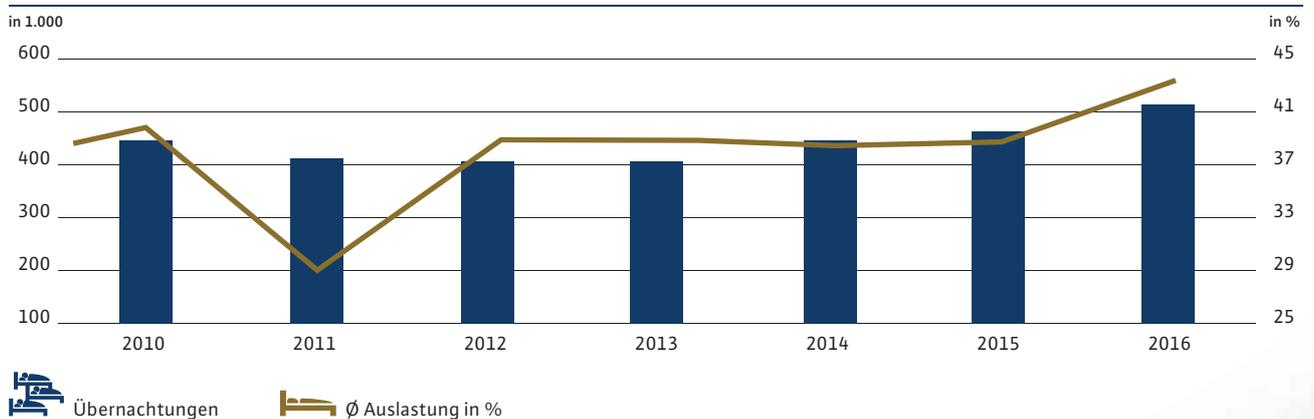
Die Auslastung liegt bei 43,3 %, bei Häusern mit mehr als 25 Zimmern bei 62,7 %. Die mittlere Aufenthaltsdauer blieb in den Jahren von 2010 bis heute konstant bei durchschnittlich zwei Tagen. Dabei kommen 80 % der Besucher aus beruflichen Gründen in die Stadt.

## Beherbergungsstatistik für Hotels in Darmstadt

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Hotels	16	16	16	16	16	16	15
Betten	3.022	2.988	2.835	2.835	3.151	3.249	3.224
Übernachtungen	440.938	407.229	402.914	402.914	442.450	459.475	509.495
Ø Aufenthaltsdauer (Tage)	2,0	2,0	1,9	1,9	1,8	1,9	2,0
Ø Auslastung	40,0 %	29,1 %	38,9%	38,9%	38,5%	38,8 %	43,3 %

Quelle: Bulwien Gesa AG, Riwis Online 2018

## Übernachtungen und Auslastung – Hotels in Darmstadt



Bulwien Gesa AG, Riwis Online 2018

## Zahlen und Fakten

  
 Ø Auslastung 2016:  
 43,3 %

  
 Übernachtungen 2016:  
 509.495

  
 Anstieg  
 Übernachtungen  
 2,6 % jährlich

## Das Anlageobjekt

Das Bürogebäude (L-förmiger Baukörper) verfügt nach Fertigstellung über sieben Vollgeschosse und wird über zwei Haupteingänge erschlossen. Die Eingangsbereiche werden als zweigeschossige Lobby ausgeführt. Das Gebäude verfügt über zwei Haupteerschließungskerne mit Aufzügen, sodass eine kleinteilige Vermietung bzw. Teilung der Regelgeschosse in jeweils vier Büroeinheiten, welche unterschiedliche Größen aufweisen (250 m<sup>2</sup> bis 430 m<sup>2</sup>), ermöglicht wird. Dies führt zu einem diversifizierten Flächenangebot. Die Gesamtbürofläche beträgt ca. 9.200 m<sup>2</sup>.

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

Die Fassade des Bürohauses besteht aus einer Fensterebene mit bodentiefer Verglasung, vorgehängten Natursteinplatten aus einem hellbeige farbigen Stein sowie einer Absturzsicherung aus Glas. Die Fassade erfüllt die Anforderungen der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen EnEV 2016.

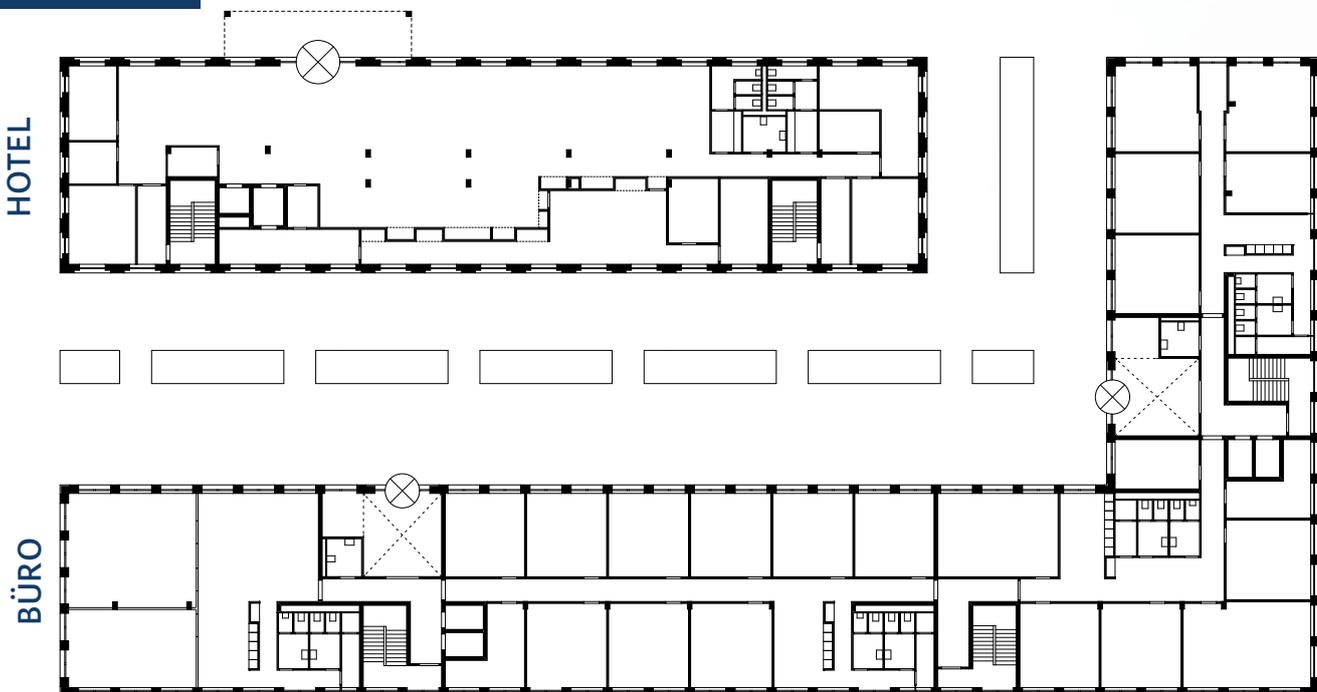
Im Erdgeschoss des Hotelgebäudes wird ein Open Lobby-Konzept mit Restaurant und Lounge/Bar Bereich umgesetzt. In den sechs Obergeschossen werden insgesamt 178 Zimmer eingerichtet. Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser.

Die Regelgeschosse 1. – 6. OG werden als reine Hoteletagen mit einer Grundfläche von 805 m<sup>2</sup> genutzt. Pro Geschoss ergeben sich 30 Hotelzimmer mit je einem Badezimmer. Insgesamt verfügt das Gebäude über etwa 5.758 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF).

Neben einem kompakt dimensionierten Wirtschaftsbereich zählen fünf Außenstellplätze zum Hotel. Weitere Pkw-Stellplätze stehen in großer Anzahl in einem fußläufig entfernten Parkhaus zur Verfügung.

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

### GRUNDRISS



### Zahlen und Fakten



Mietfläche gesamt:  
rd. 14.850 m<sup>2</sup>



Parkplätze:  
118



Hotelfläche:  
5.758 m<sup>2</sup>



Bürofläche:  
9.205 m<sup>2</sup>



Zimmer:  
178



QUARTIERWEST  
DARMSTADT



Illustration – Änderungen vorbehalten



## Hotel – 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 Gästerlebnis 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.

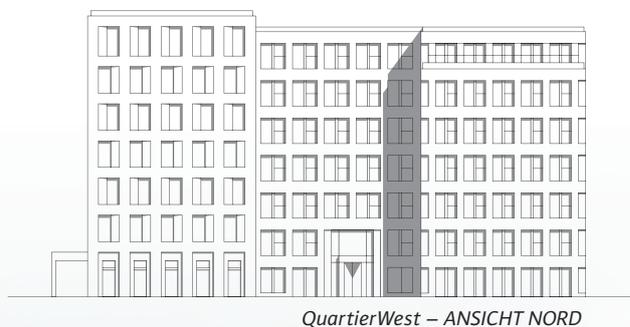
Das starke Wachstum der Marke basiert hauptsächlich auf dem zugrunde liegenden Franchise-Charakter. Die Eigentümer erkennen das Leistungspotenzial der Marke, welches einen schnellen Marktzugang, Zugriff auf exzellente globale Plattformen sowie Unterstützung durch das branchenweit führende Treueprogramm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

Illustration – Änderungen vorbehalten

# Vermietung

Die Immobilien sind bereits zu 99,4 % vermietet. Rund 57,3 % 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. Eine Übersicht über die Mieter/den Pächter sowie deren Vertragsdaten gibt die folgende Tabelle »Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten«.



## Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.02.2019 – PROGNOSE –

	Hotel- zimmer Anzahl	Büro in m <sup>2</sup>	Lager/ Archiv in m <sup>2</sup>	Pkw- Stellplätze Anzahl	in Euro pro Monat	Mietertrag in Euro pro Jahr	Anteil an Mietertrag	Laufzeit in Jahren ab Übergabe	Verlängerungs- optionen	Mietanpassung/ Wertsicherung
OHG HOLDING B. V.	178		0	5 Außen	93.521	1.122.254 <sup>1</sup>	42,7 %	20	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI in Höhe von 100 % des VPI <sup>2</sup> , frühestens jedoch 36 Monate nach Pachtbeginn
KREBS + KIEFFER Ingenieure GmbH		6.040	309	47 Innen 21 Außen	81.724	980.682	37,3 %	12	2 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI <sup>2</sup> erstmalig 2021
Plexus Deutschland GmbH		1.962	28	16 Innen 3 Außen	26.010	312.123	11,9 %	10	3 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI <sup>2</sup> erstmalig 2021
Unit Gesellschaft für Projektent- wicklung mbH		599		9 Innen	8.164	97.962	3,7 %	7	1 x 3 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 100 % des VPI <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> erstmalig 2024
unvermietet/ Reserve		0	9	12 Innen	1.252	15.020	0,6 %			
	178	9.205	346	118	218.901	2.626.807	100,0%	14,7 <sup>3</sup>		

<sup>1</sup> ab dem 25. Monat nach Pachtbeginn; (Pacht im 1. Jahr 842.300 Euro, Pacht im 2. Jahr 950.060 Euro)

<sup>2</sup> VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex

<sup>3</sup> Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich auf rund 14,7 Jahre – ohne Berücksichtigung des Sonderkündigungsrechts von KREBS+ KIEFFER für die Mieteinheit 3 (»ME3«) Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

# Die Mieter

## BÜRO

**KREBS + KIEFER** ist eines der führenden unabhängigen Ingenieurbüros in Deutschland. Mit insgesamt 15 Standorten und über 550 Mitarbeitern ist das Unternehmen regional vor Ort präsent. 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 182 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

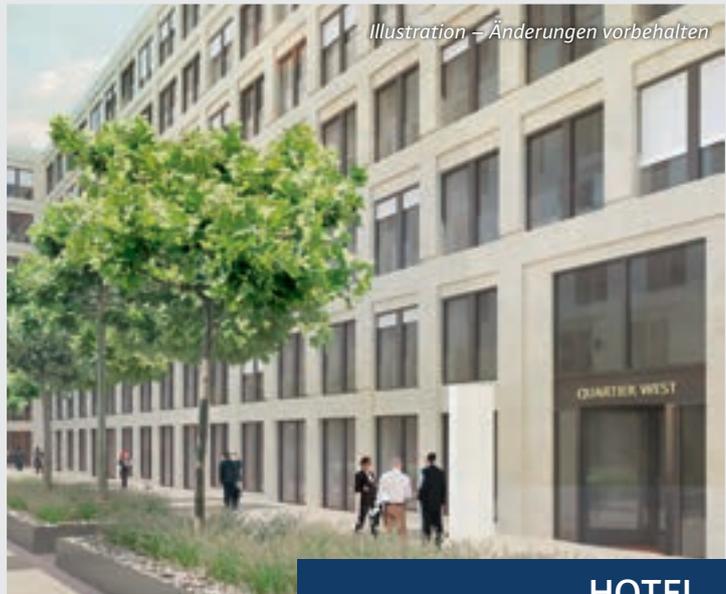
Die **Plexus Corporation** ist ein Auftragsfertiger von elektronischen Baugruppen und Geräten für die Bereiche Netzwerktechnik, Drahtlosnetzwerke, Medizintechnik, Wehrtechnik und Luftfahrt-Sicherheitstechnik. Der Unternehmenssitz befindet sich in Neenah, Wisconsin, USA. Darüber hinaus hat Plexus Fertigungs- und Vertriebsstandorte in Nordamerika, Mexiko, Deutschland, Schottland, Rumänien, China und Malaysia. Plexus wurde 1980 gegründet. Plexus beschäftigt rund 16.000 Mitarbeiter weltweit und erwirtschaftete 2017 bei einem Jahresumsatz von rund 2.528 Mio. USD einen Gewinn nach Steuern in Höhe von 112 Mio. USD.

Der Creditreformindex von Plexus Deutschland GmbH liegt bei 215 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

Das Unternehmen **Unit Gesellschaft** für Projektentwicklung mbH wurde 1998 gegründet, eingetragener Geschäftszweck ist die Projektentwicklung, der Erwerb, die Beplanung und Vermarktung von Grundstücken. Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH ist der Projektentwickler und mittelbarer Verkäufer des Quartier West Darmstadt.

Der Creditreformindex von Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH liegt bei 223 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

Die **CH. Becker GmbH & Co. KG** ist eine Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft. Der Creditreformindex von CH. Becker GmbH & Co. KG liegt bei 265 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).



Das Hotelgebäude ist vollständig an die niederländische Hotelentwicklungs- und managementgesellschaft **Odyssey Hotel Group (OHG) Holding B.V.** für 20 Jahre zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption verpachtet.

OHG betreibt das Hotel unter der Marke »Moxy by Marriott« im Rahmen eines Franchisevertrages. Dadurch profitiert der Pächter/Franchisenehmer von dem sehr vertriebsstarken Marriott-Reservierungssystem und dem teilnehmerstärksten Kundenbindungsprogramm. Die 2013 lancierte lifestyle- und designorientierte Economy Hotelmarke Moxy expandiert derzeit international sehr dynamisch und umfasst aktuell elf geöffnete Betriebe sowie (inkl. Darmstadt) fünf für 2018/2019 angekündigte Hotelprojekte in Deutschland.

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. Mit Stand 2017 waren dies 6.080 Hotels und Resorts mit 1.200.000 Hotelzimmern in 122 Ländern weltweit.

Die Pacht wird jährlich zum 1. Januar entsprechend der prozentualen Veränderung des VPI angepasst, nicht jedoch vor Ablauf von 36 Monaten.

Der Creditreformindex von OHG HOLDING B. V. liegt bei 191 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 20.06.2018).

QuartierWest – QUERSCHNITT



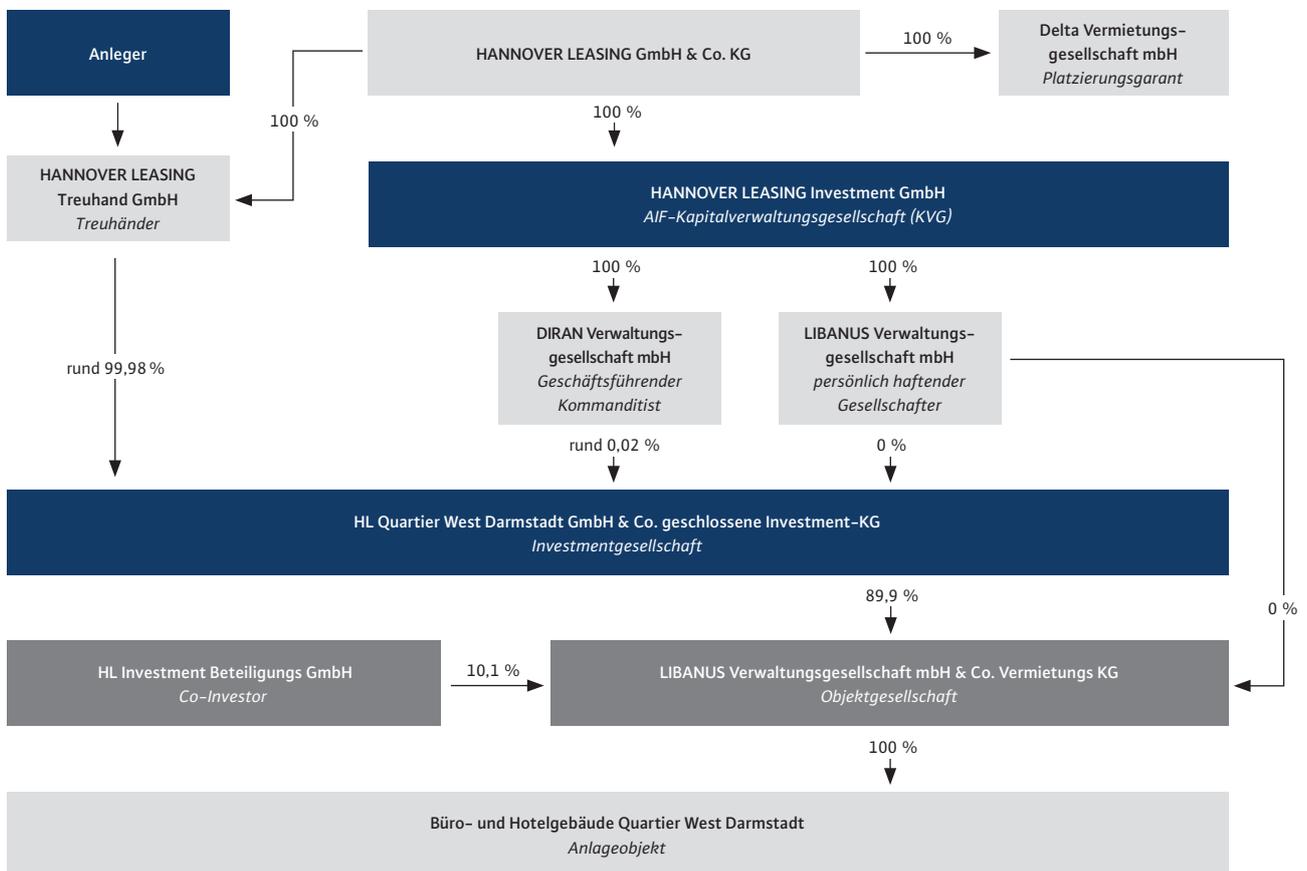
# Beteiligungsangebot – Überblick

## Beteiligung an der Investmentgesellschaft

<b>Investmentgesellschaft und Investmentvermögen</b>	HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
<b>AIF-Kapitalverwaltungs-gesellschaft (KVG)</b>	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.
<b>Anlagestrategie</b>	Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist die Beteiligung 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.
<b>Anlageziel</b>	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.
<b>Anlegerkreis<sup>1</sup></b>	Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als <ul style="list-style-type: none"> <li>– natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben und die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen,</li> <li>– 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.</li> </ul>
<b>Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)</b>	Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 10.000 Euro. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
<b>Treuhandkommanditist</b>	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.
<b>Laufzeit</b>	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.
<b>Platzierungsgarant</b>	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.
<b>Verwahrstelle</b>	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.

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

## Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)<sup>1</sup>



## Vermögensgegenstand<sup>2</sup>

<b>Anlageobjekt</b>	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. Die Büroimmobilie bietet rund 9.205 m <sup>2</sup> und das Hotelgebäude verfügt über rd. 5.758 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF). Die Gebäude entstehen auf einem ca. 8.051 m <sup>2</sup> großen Grundstück und verfügen insgesamt über 118 Stellplätze (89 in der Tiefgarage und 29 oberirdische Stellplätze).
<b>Vermietung</b>	Rund 57,3 % der Einnahmen werden aus der Vermietung des Bürogebäudes erzielt, rd. 42,7 % der Einnahmen entfallen auf die Verpachtung des Hotelgebäudes.
<b>Gesamtmiete (Soll)</b>	2.626.806,82 Euro

<sup>1</sup> Vereinfachte Darstellung der Beteiligungsstruktur; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 2.1 »Investmentgesellschaft«

<sup>2</sup> Verkaufsprospekt Kapitel 4 »Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung«

## Gesamtfinanzierung des AIF<sup>1</sup>

<b>Gesamtinvestitionskosten<sup>2</sup></b>	rd. 63,09 Millionen Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.624.750 Euro)
<b>Eigenkapital</b>	32,5 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
<b>Emissionskapital</b>	32,495 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	28.967.456 Millionen Euro
<b>Finanzierende Bank</b>	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft
<b>Laufzeit</b>	fest bis 31.01.2029
<b>Zinssatz</b>	2,17 % p. a. fest
<b>Tilgung</b>	nach 3 tilgungsfreien Monaten 1 % p. a. / rd. 9,75 % auf rd. 25,96 Millionen Euro

## Kalkulierter Kauf- und Verkaufspreis<sup>3</sup>

<b>Kaufpreis</b>	54,25 Millionen Euro
<b>Ankaufsrendite/-faktor</b>	4,80 % / 20,85
<b>Kalkulierter Verkaufsfaktor</b>	19,5

## Kosten<sup>4</sup>

### Einmalige Kosten vor der Anlage

<b>Ausgabeaufschlag<sup>5</sup></b>	5 % der Kommanditeinlage
<b>Initialkosten<sup>6</sup></b>	einmalig bis zu 9,151 % der Kommanditeinlage
<b>Gesamtkostenquote aus Initialkosten und Ausgabeaufschlag<sup>7</sup></b>	bis zu 13,477 % des Ausgabepreises
<b>Laufende Kosten (zu erwartende Gesamtkostenquote)<sup>8</sup></b>	bis zu 0,976 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
<b>Vergütung bei Veräußerung der Immobilie<sup>9</sup></b>	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.

<sup>1</sup> Vereinfachte Darstellung der Gesamtfinanzierung; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 4.11 »Darlehensvertrag«

<sup>2</sup> kumuliert über alle Gesellschaftsebenen. Siehe Kapitel 8.2 Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

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

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

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> 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 Umsatzsteuer 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 PROGNOSE<sup>1</sup> –

	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
<b>Mittelverwendung</b>					
Anschaffungs- und Herstellungskosten	57.793.837	97,46 %	57.728.980	169,20 %	177,65 %
Immobilienwert	54.248.922	91,48 %	54.188.044	158,82 %	166,76 %
Erwerbsnebenkosten	3.544.915	5,98 %	3.540.937	10,38 %	10,90 %
<b>Initialkosten</b>	<b>1.035.000</b>	<b>1,75 %</b>	<b>1.033.839</b>	<b>3,03 %</b>	<b>3,18 %</b>
Konzeption Objektgesellschaft	600.000	1,01 %	599.327	1,76 %	1,84 %
Fremdkapitalvermittlung	435.000	0,73 %	434.512	1,27 %	1,34 %
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>230.300</b>	<b>0,39 %</b>	<b>230.042</b>	<b>0,67 %</b>	<b>0,71 %</b>
Liquiditätsreserve	240.863	0,41 %	240.592	0,71 %	0,74 %
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>59.300.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>59.233.453</b>	<b>173,60 %</b>	<b>182,28 %</b>
<b>Mittelherkunft</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>30.300.000</b>	<b>51,10 %</b>	<b>30.265.997</b>	<b>88,71 %</b>	<b>93,14 %</b>
Bareinlage Investmentgesellschaft	30.265.997	51,04 %	30.265.997	88,71 %	93,14 %
Bareinlage Co-Investor	34.003	0,06 %	-	-	-
<b>Fremdkapital</b>	<b>29.000.000</b>	<b>48,90 %</b>	<b>28.967.456</b>	<b>84,90 %</b>	<b>89,14 %</b>
<b>Gesamtfinanzierung Objektgesellschaft</b>	<b>59.300.000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>59.233.453</b>	<b>173,60 %</b>	<b>182,28 %</b>

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

## Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft – teilweise PROGNOSE<sup>1</sup> –

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitionskosten	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
<b>Mittelverwendung</b>				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	30.265.997	88,69 %	88,71 %	93,14 %
Kapitalerhöhung Objektgesellschaft	30.265.997	88,69 %	88,71 %	93,14 %
<b>Ausgabeaufschlag und Initialkosten</b>	<b>3.564.525</b>	<b>10,45 %</b>	<b>10,45 %</b>	<b>10,97 %</b>
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 %
<b>Finanzierungskosten</b>	<b>1.000</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Sonstige Anlaufkosten</b>	<b>11.900</b>	<b>0,03 %</b>	<b>0,03 %</b>	<b>0,04 %</b>
Liquiditätsreserve	281.328	0,82 %	0,82 %	0,87 %
<b>Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>34.124.750</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,01 %</b>	<b>105,02 %</b>
<b>Mittelherkunft</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>32.500.000</b>	<b>95,24 %</b>	<b>95,25 %</b>	<b>100,02 %</b>
Emissionskapital	32.495.000	95,22 %	95,24 %	100,00 %
Geschäftsführender Kommanditist	5.000	0,01 %	0,01 %	0,02 %
<b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>1.624.750</b>	<b>4,76 %</b>	<b>4,76 %</b>	<b>5,00 %</b>
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>34.124.750</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,01 %</b>	<b>105,02 %</b>

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

# Ermittlung und Verwendung der Erträge

## Mögliche Auszahlungen an den Anleger vor Steuern

laufende Auszahlungen <sup>1</sup>	durchschnittlich 4,1 % p. a. (erstmalig März 2020 zeitanteilig für Geschäftsjahr 2019)
Gesamtauszahlung <sup>3</sup>	146,4 % (42,7 % lfd. Auszahlung <sup>1</sup> zzgl. 103,7 % aus Schlussauszahlung <sup>2</sup> ) Steuerpflichtiger Anteil <sup>4</sup> der Gesamtauszahlung rund 19,2 %
prognostizierter Verkaufserlös	rund 59.336.524 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 werden 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 Auszahlungen<sup>1</sup>:

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

#### Schlussauszahlung<sup>2</sup>:

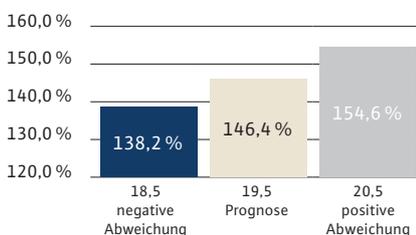
2029: rund 103,7 %

#### Gesamtauszahlung<sup>3</sup>:

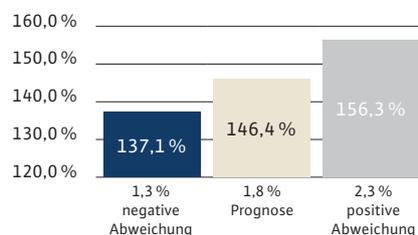
2019 – 2029: rund 146,4 %

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

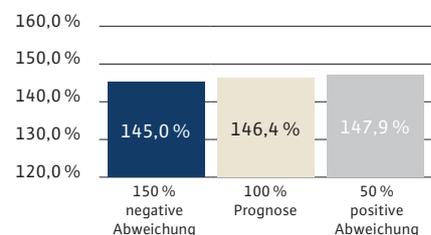
#### Abweichender Verkaufsfaktor



#### Abweichende Inflationsrate



#### Instandhaltung und Instandsetzung



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

<sup>2</sup> Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts

<sup>3</sup> Die Gesamtauszahlung setzt sich aus den laufenden Auszahlungen und der Schlussauszahlung zusammen

<sup>4</sup> Vereinfachte Darstellung der Steuern; siehe Verkaufsprospekt Kapitel 9 »Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften«

### Risikohinweis:

Prognosen sind kein verlässlicher 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 Kommanditbeteiligung in Höhe von 10.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 500 Euro – Prognose<sup>1</sup> –

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	- 29	0	200	200	- 10.300
2020	132	62	400	338	- 9.962
2021	179	85	400	315	- 9.647
2022	208	99	400	301	- 9.346
2023	211	100	400	300	- 9.046
2024	199	94	450	356	- 8.690
2025	233	110	450	340	- 8.351
2026	209	99	450	351	- 8.000
2027	260	123	450	327	- 7.674
2028	274	130	450	320	- 7.354
2029	46	22	10.591	10.570	3.216
<b>Summe</b>	<b>1.920</b>	<b>925</b>	<b>14.641</b>	<b>13.716</b>	

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

<sup>1</sup> Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

## Steuern<sup>2</sup>

<b>Einkunftsart</b>	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.
<b>Steuerliches Ergebnis</b>	Die Investmentgesellschaft unterliegt als steuerlich transparente Personengesellschaft nicht selbst der Einkommensteuer. Eine Besteuerung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Gesellschafter.
<b>Veräußerung der Immobilie</b>	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.
<b>Gewerblicher Grundstückshandel (§ 15 EStG)</b>	Konzeptionsgemäß wird bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot und einer angemessenen 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.
<b>Erbschafts- und Schenkungssteuerlicher Wert</b>	Ca. 72,49 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag)

<sup>2</sup> 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) – PROGNOSE<sup>1</sup> – (Angaben in Tausend Euro)

	Summe	2019	2020	2021	2022
<b>Liquiditätsergebnis</b>					
1 Miet-/Pachteinnahmen	28.358	1.570	2.441	2.628	2.742
2 Stundungszinsen	1.578	139	151	151	151
3 Veräußerungserlös nach Kosten	59.337	0	0	0	0
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>89.272</b>	<b>1.709</b>	<b>2.592</b>	<b>2.780</b>	<b>2.894</b>
4 nicht umlagef. Bewirtschaftungskosten	428	24	37	40	41
5 Instandhaltung/Instandsetzung	1.045	28	43	57	71
6 Vermietungskosten	297	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
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>38.557</b>	<b>785</b>	<b>1.126</b>	<b>1.150</b>	<b>1.161</b>
10 Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	50.715	924	1.466	1.630	1.732
11 Veränderung der Liquiditätsreserve	- 241	- 86	- 48	- 54	49
12 Stand der Liquiditätsreserve	241	155	107	53	102
<b>Auszahlung der Objektgesellschaft</b>	<b>50.956</b>	<b>1.010</b>	<b>1.515</b>	<b>1.683</b>	<b>1.683</b>
<b>davon anteilig an die Investmentgesellschaft</b>	<b>48.836</b>	<b>908</b>	<b>1.362</b>	<b>1.513</b>	<b>1.513</b>

## Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE<sup>1</sup> – (Angaben in Tausend Euro)

	Summe	2019	2020	2021	2022
<b>Liquiditätsergebnis</b>					
1 Auszahlung aus Objektgesellschaft	48.836	908	1.362	1.513	1.513
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>48.836</b>	<b>908</b>	<b>1.362</b>	<b>1.513</b>	<b>1.513</b>
2 Verwaltungskosten	1.288	102	113	114	116
3 nicht abzugsfähige Vorsteuer	245	19	21	22	22
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>1.533</b>	<b>121</b>	<b>134</b>	<b>136</b>	<b>138</b>
	0				
4 Liquiditätsergebnis der Investmentgesellschaft	47.303	787	1.228	1.378	1.376
5 Veränderung der Liquiditätsreserve	- 281	137	- 72	78	76
6 Stand der Liquiditätsreserve	281	418	346	424	499
<b>Auszahlung der Investmentgesellschaft</b>	<b>47.585</b>	<b>650</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>
<b>in % des Eigenkapitals</b>	<b>146,4 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>	<b>4,0 %</b>

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

<sup>1</sup> 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
2.765	2.829	2.892	2.916	2.997	3.043	1.534	0
151	151	151	151	151	151	76	0
0	0	0	0	0	0	0	59.337
<b>2.916</b>	<b>2.981</b>	<b>3.043</b>	<b>3.067</b>	<b>3.149</b>	<b>3.195</b>	<b>1.610</b>	<b>59.337</b>
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
<b>1.179</b>	<b>1.290</b>	<b>1.236</b>	<b>1.349</b>	<b>1.253</b>	<b>1.253</b>	<b>815</b>	<b>25.961</b>
1.738	1.691	1.807	1.718	1.896	1.942	795	33.375
54	- 77	40	- 49	44	90	- 131	- 75
157	80	120	71	115	205	75	0
<b>1.683</b>	<b>1.767</b>	<b>1.767</b>	<b>1.767</b>	<b>1.852</b>	<b>1.852</b>	<b>926</b>	<b>33.450</b>
<b>1.513</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>	<b>1.665</b>	<b>1.665</b>	<b>832</b>	<b>33.098</b>
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Verkauf
1.513	1.589	1.589	1.589	1.665	1.665	832	33.098
<b>1.513</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>	<b>1.665</b>	<b>1.665</b>	<b>832</b>	<b>33.098</b>
117	119	121	122	124	126	114	0
22	23	23	23	24	24	22	0
<b>140</b>	<b>142</b>	<b>144</b>	<b>146</b>	<b>147</b>	<b>150</b>	<b>136</b>	<b>0</b>
1.374	1.447	1.445	1.443	1.517	1.515	696	33.098
74	- 15	- 17	- 19	55	52	- 35	- 593
573	558	540	521	576	628	593	0
<b>1.300</b>	<b>1.463</b>	<b>1.463</b>	<b>1.463</b>	<b>1.463</b>	<b>1.463</b>	<b>731</b>	<b>33.691</b>
4,0 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	4,5 %	2,3 %	103,7 %

## 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](http://www.hannover-leasing.de) bzw. [www.hl-investment.de](http://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 Beitrittsvereinbarung 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, Büro Max Dudler, Marriott International

© HANNOVER LEASING Investment GmbH, Stand: September 2018

**AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft**  
HANNOVER LEASING Investment GmbH  
Wolfratshauer Straße 49  
82049 Pullach  
T +49 (0)89 21 104 0  
F +49 (0)89 21 104 325  
[fonds@hannover-leasing.de](mailto:fonds@hannover-leasing.de)  
[www.hl-investment.de](http://www.hl-investment.de)