IMMOBILIEN-INVESTMENT

Denkmal, Münster

Geschlossener inländischer Publikums-AIF
HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

HANNOVER LEASING

Werbemitteilung
Produktinformation
Stand 10.08.2017

Rechtliche Hinweise

Die in dieser Produktinformation enthaltenen Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen kein Angebot und keine Anlageberatung sowie kein Verkaufsprospekt dar. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf Grundlage des Verkaufsprospekts inkl. dessen Anlagen (etwaige Nachträge, Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag) sowie der wesentlichen Anlegerinformationen getroffen werden. Diese sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung 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, Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach angefordert werden.

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 Zahlungspflichten gegenüber Dritten, der Investmentgesellschaft, den Gesellschaftern und den übrigen Anlegern sowie aufgrund von Zahlungsverpflichtungen aus einer ggf. 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 Immobilie 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 zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden kann.

› Kreditrisiken

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 finanzierende Bank das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten von der Investmentgesellschaft zu verlangen oder das Darlehen zu kündigen und fällig zu stellen und ggf. die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Es besteht weiterhin das Risiko eines negativen Leverage-Effekts, der dann eintritt, wenn die Gesamtkapitalrendite der Investition im Zeitablauf unter den Zinssatz des Darlehens fällt. Dies kann zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen.

› Liquiditätsrisiken

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

› Gegenparteirisiken

- 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 mietvertraglichen Verpflichtungen, der Mieteinnahmen (z. B. Zahlungsunfähigkeit von Mietern) sowie der Anschlussvermietung und eines möglichen Leerstands.

› Operationelle und steuerliche Risiken

- Immobilienspezifische Risiken, wie unvorhersehbare Baumängel und Altlasten, können zu einer Wertminderung der Immobilie führen.
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten können höher als prognostiziert sein.
- Eingeschränkte Möglichkeit von baulichen Veränderungen aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes.
- 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 am Investmentvermögen 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.

Der Anleger trägt 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 30 Jahre Sachwertinvestitionen	3
Investition in eine gemischt genutzte Immobilie in Münster	4
Münster – Standort des Anlageobjekts	6
Makrolage und Mikrolage	8
Büroimmobilienmarkt Münster	10
Das Anlageobjekt	12
Vermietung des Anlageobjekts	13
Die Mieter	14
Beteiligungsangebot – Überblick	16
Ermittlung und Verwendung der Erträge	20
Wirtschaftlichkeitsrechnung	22
Rechtliche Hinweise	24

HANNOVER LEASING – über 30 Jahre Sachwertinvestitionen[1]

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. Dabei sollten sie auch prüfen, welche Ergebnisse seine in der Vergangenheit aufgelegten Fonds insgesamt erwirtschaftet haben.

Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG wurde 1981 gegründet und besteht seit 1996 in ihrer heutigen Struktur. Ihr Gesellschafterkreis hat sich 2017 geändert. Die CORESTATE Capital Holding S.A. (CORESTATE), ein vollintegrierter Immobilien-Investmentmanager und Co-Investor, hatte im Dezember 2016 den Kauf von 94,9 % der Anteile an der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG einschließlich der zur HANNOVER LEASING-Gruppe gehörenden Konzerngesellschaften bekannt gegeben. Der Vollzug der Transaktion stand unter dem Vorbehalt des Abschlusses des Inhaberkontrollverfahrens durch die BaFin, das im Juni 2017 erfolgreich abgeschlossen wurde. Damit konnte der Vollzug der Transaktion Anfang Juli 2017 erfolgen. Verkäufer sind im Wesentlichen die Mehrheitsgesellschafter Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) und die Hessisch-Thüringische Sparkassen-Beteiligungsgesellschaft (HTSB). Die Helaba bleibt als Minderheitsgesellschafter 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. Gleichzeitig hat CORESTATE bestätigt, das Bestandsgeschäft verantwortungsvoll fortzuführen.

Insgesamt haben mehr als 69.700 private und institutionelle Anleger rund 10,1 Milliarden Euro Eigenkapital in Beteiligungsangebote von Hannover Leasing investiert. Gegenwärtig verwaltet das Unternehmen Vermögenswerte in Höhe von rund 12,6 Milliarden Euro. (Stand: 31.12.2016)

Büro- und Hotelimmobilie Freiburg
Hauptmieter: Straumann GmbH,
Foremost Hospitality AG
Gesamtinvestition: 47,3 Mio. Euro

Justiz- und Verwaltungszentrum, Wiesbaden
Hauptmieter: Land Hessen
Gesamtinvestition: 145,4 Mio. Euro

Die Direktion Münster
Hauptnutzer: Deutsche Bahn,
Bundespolizei
Gesamtinvestition: 50,9 Mio. Euro

[1] Quelle: www.hannover-leasing.de

Investition in eine gemischt genutzte Immobilie in Münster

Kernsaniertes Büro- und Geschäftshaus

Bei dem Anlageobjekt »Denkmal« handelt es sich um ein in den fünfziger Jahren als Verwaltungsgebäude der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe errichtetes und 2007/08 kernsaniertes Büro- und Geschäftshaus mit rund 5.980 m² Mietfläche verteilt auf sechs Etagen.

Städtebauliche Bedeutung

Aufgrund seiner Architektur, der dominanten Lage und der Sichtbeziehungen zu Promenade und Altstadt erlangte das Gebäude eine besondere städtebauliche Bedeutung und wurde daher 1994 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Standort in zentraler Lage

Das Objekt »Denkmal« liegt im Teilmarkt »Bahnhofsviertel« und damit in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof.

Vollvermietung

Die Büro- und Gewerbeflächen der Immobilie sind zu 100 % vermietet.

Das Denkmal – Haupteingang

Drittverwendungsfähig

Die Flächen verfügen über eine hohe Flexibilität, die sowohl traditionelle Bürostrukturen als auch sogenannte Open Space Nutzungen ermöglicht.

Multi-Tenant – Gemischt genutzt

Die Immobilie verfügt über insgesamt zwölf eigenständige und hochwertig ausgebaute Mieteinheiten, die unter anderem von Rechtsanwälten, Ärzten und einer Geschäftsbank genutzt werden. Im ersten Obergeschoss befindet sich zudem eine rund 681 m² große Studiofläche, die an Kieser Training vermietet ist.

Risikogemischter Fonds

Durch die diversifizierte Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise investiert der Fonds somit nach dem Grundsatz der Risikomischung.

Münster – Standort des Anlageobjekts[1]

Innenstadt Münster

Stadt Münster

Die kreisfreie Stadt Münster in Westfalen ist Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirks im Bundesland Nordrhein-Westfalen und zugleich Oberzentrum des Münsterlandes. Die Regionalhauptstadt Münster bildet das Wirtschafts-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. 60.000 Studenten an zahlreichen Hochschuleinrichtungen geben der Stadt ein junges und internationales Flair. In der auch als Fahrradhauptstadt bekannten Stadt kommen auf die rund 305.000 Einwohner zirka 500.000 Fahrräder.

Bevölkerungswachstum

Die Bevölkerungszahl von Münster wächst seit Ende der 1990er Jahre kontinuierlich an. In den vergangenen fünf Jahren wuchs die Stadt im Vergleich sowohl mit der Region als auch mit den übrigen B-Städten überdurchschnittlich stark. Gleiches gilt für den Landes- und Deutschlandvergleich. Dieses stabile Wachstum ist bedingt durch ein langanhaltendes natürliches Bevölkerungswachstum ebenso wie durch einen positiven Wanderungssaldo. Der Anteil der 15- bis 29-Jährigen ist mit 25,2 % überdurchschnittlich hoch (Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalen 17,9 %), was auf den Universitätsstandort zurückzuführen ist.

Die Einwohnerprognose für Münster fällt ebenfalls positiv aus: Ähnlich wie für den Durchschnitt aller B–Standorte wird der Stadt ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum mit abnehmender Wachstumsrate vorhergesagt. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum liegt jedoch deutlich höher als der Durchschnitt des Landes Nordrhein-Westfalen mit 0,4 %.

1 Quelle: Bulwiengesa / RIWIS online 2017; Stadt Münster

Wirtschaftsstruktur

Münster bildet traditionell einen bedeutenden Universitätsstandort. Mit insgesamt acht Hochschulen gilt Münster heute als eine der größten Universitätsstädte in Deutschland. Hinzu kommen namhafte Forschungseinrichtungen wie z. B. ein Max-Planck-Institut. Münster positioniert sich auf diesem Wege aktuell u. a. als Forschungs- und Entwicklungsstandort in den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und Energietechnologie. Wichtige Säulen der Beschäftigtenstruktur stellen das Erziehungs- und Gesundheitswesen, höherwertige, unternehmensbezogene Dienstleistungen und der Groß- und Einzelhandel dar. Daneben hat Münster eine solide gewerblich-industrielle Basis (u. a. in den Branchen Lacke und Farben). Vor allem gilt Münster als Verwaltungs- sowie als Versicherungs- und Finanzstandort. Im wirtschaftlich solide aufgestellten Münsterland bildet die Stadt außerdem das wirtschaftliche Zentrum. Eine positive Beschäftigtenentwicklung sowie eine stabile, im Vergleich niedrige, Arbeitslosenquote von 5,7 % (Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalen 7,7 %) unterstreichen die wirtschaftliche Stabilität des Standorts.

Zahlen und Fakten

305.000
Einwohner

Offizielles Gründungsjahr der Stadt: 793

60.000
Studenten

500.000
Fahrräder

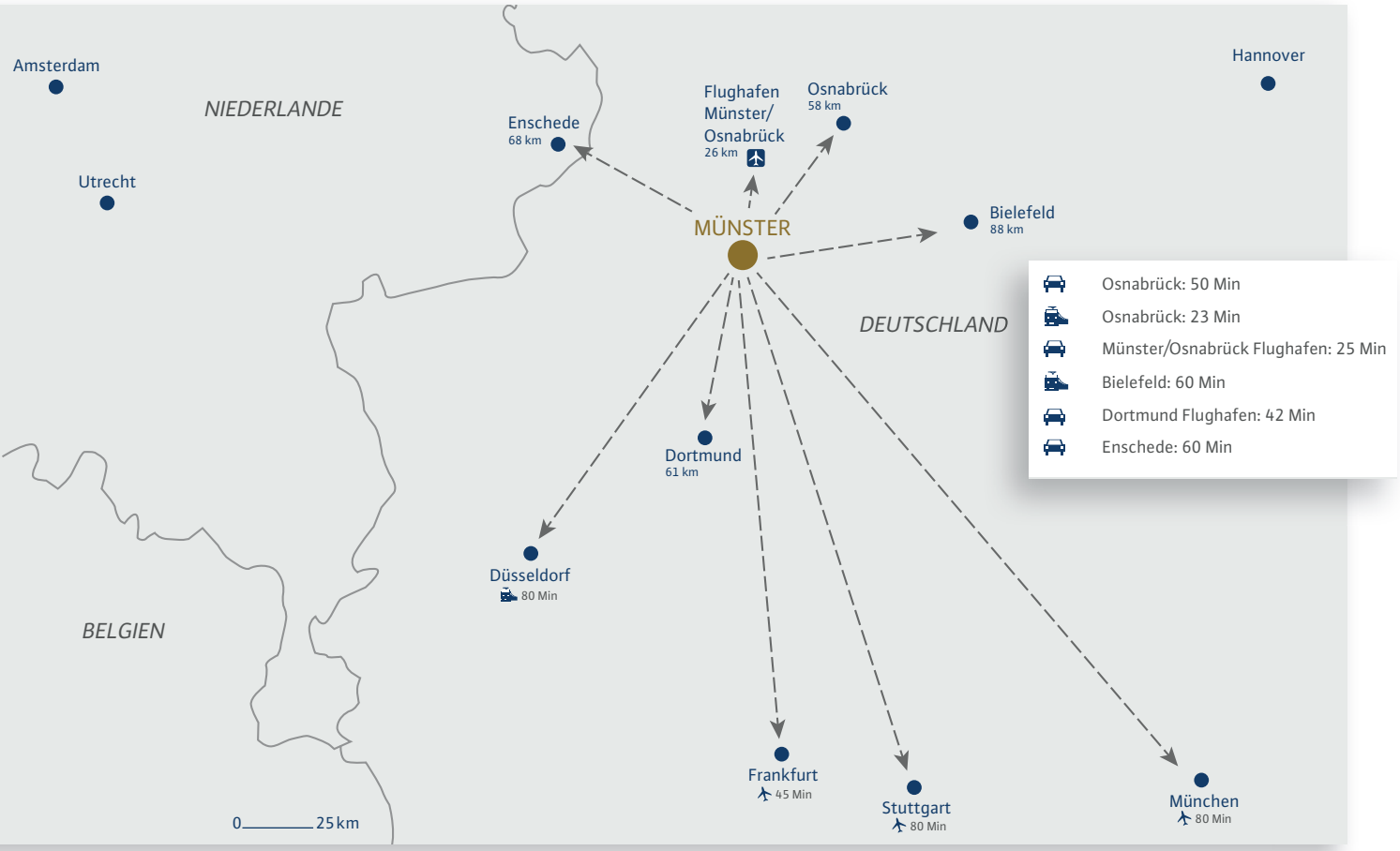
Hafen Münster

Makrolage und Mikrolage

Makrolage

Die etwa 30 Fahrminuten nördlich des Ruhrgebiets gelegene Stadt Münster ist ein traditioneller Universitätsstandort und gilt als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum des Münsterlandes. Münster ist ein beliebtes Ziel für Städtetouristen, v.a. aufgrund seiner geschichtsträchtigen (u. a. Westfälischer Frieden) historisch rekonstruierten Altstadt. Die Stadt hat mit der A1 und der A43 eine direkte und schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet. Münster ist außerdem ICE–Haltepunkt und ein wichtiger IC/EC–Knotenpunkt zwischen Hamburg, Frankfurt und Berlin. Zudem verfügt Münster mit dem im Umland gelegenen International Airport Münster / Osnabrück über eine Anbindung an den nationalen und internationalen Luftverkehr. Dadurch ist die Stadt ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt im nordwestdeutschen Raum. In der näheren Umgebung liegen Osnabrück, etwa 58 km nördlich, Dortmund, etwa 61 km südlich sowie Bielefeld, etwa 88 km östlich. Die niederländische Stadt Enschede ist nur etwa 68 Kilometer entfernt.

Standort Münster



› Gute Erreichbarkeit

Die historische Altstadt ist innerhalb weniger Minuten erreichbar und zum Hauptbahnhof sind es nur vier Gehminuten. Mit täglich ca. 55.000 Bahnreisenden und 41.000 Busgästen ist das Bahnhofsviertel die Mobilitätsdrehscheibe in Münster und im Münsterland. Das sehr gute ÖPNV-Angebot wird ergänzt durch ein umfangreiches Stellplatzangebot für Autos, Fahrräder haben hier sogar eigene Fahrradparkhäuser.

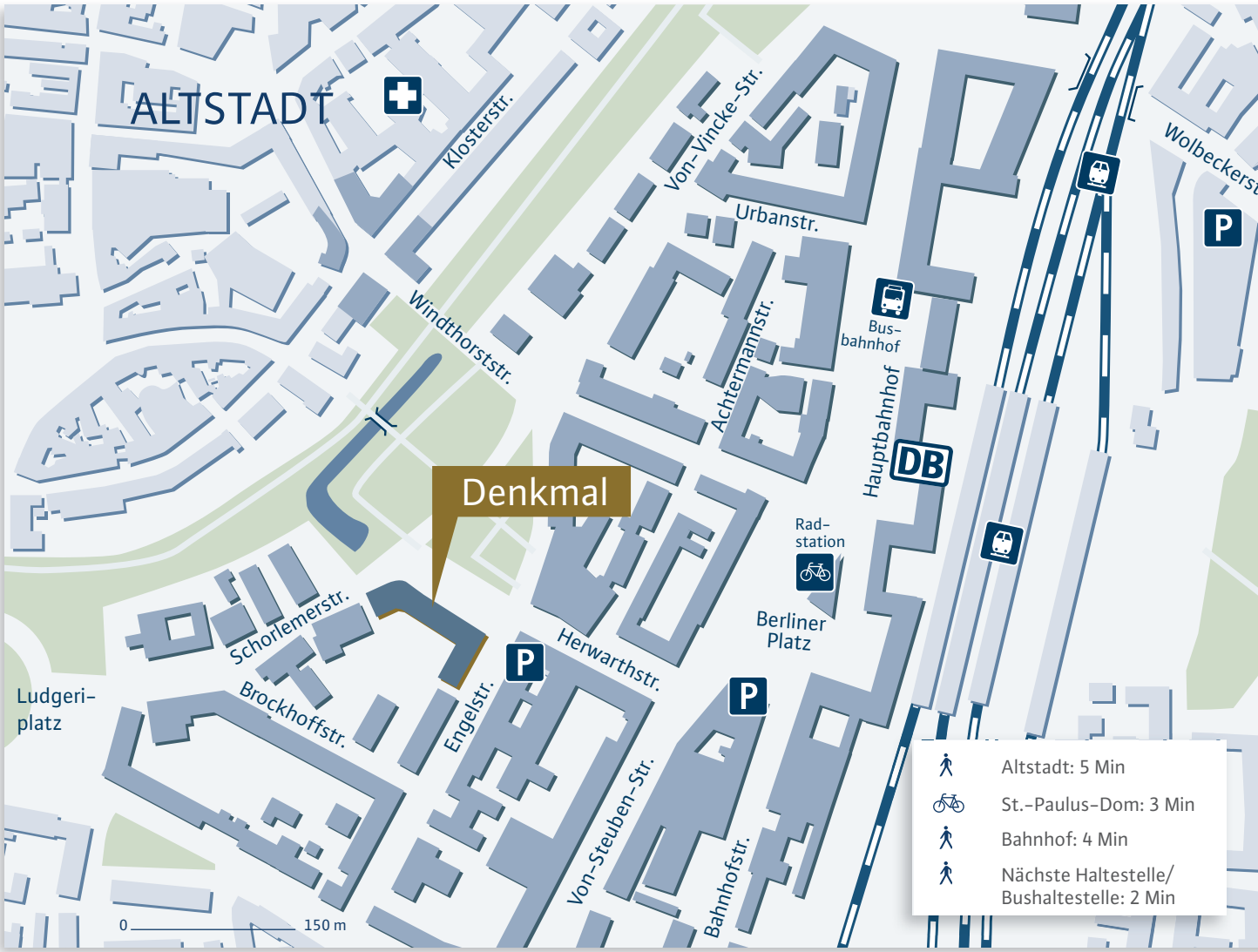
› Kulturelle und gastronomische Highlights

Das »Bahnhofsviertel« verfügt über ein breit gefächertes Angebot an kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Neben internationalen Restaurants gibt es hier stadtbekannte Cafés und Bistros. Zahlreiche kulturelle Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung, wie die Musikhochschule, das GOP-Varieté, Cuba Cultur oder das Museum für Lackkunst, liegen innerhalb des Quartiers.

Mikrolage

Das Objekt »Denkmal« liegt in der Schorlemerstraße 26, 48143 Münster, an der Grenze der Bürolagen City und Cityrand im Teilmarkt »Bahnhofsviertel« und damit in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und zum Hauptbahnhof. Der Teilmarkt »Bahnhofsviertel« hat aufgrund einer Stadtteilinitiative in den letzten Jahren eine sehr positive Aufwertung erfahren.

Standort der Immobilie



Bedeutender Arbeits- und Dienstleistungsstandort

Das Bahnhofsviertel mit seinen umfangreichen Büro- und Dienstleistungsflächen bietet Raum für zahlreiche Arbeitsplätze. Gegenüber der Fondsimmobilie liegt das Parkhaus »Engelenschanze« mit 480 Parkplätzen. Wer Geschäftskunden beherbergen möchte, kann dies voraussichtlich ab Ende 2017 im Hotel Atlantic tun, das über 250 Zimmer verfügen wird.

Lebendiges Quartier mit großen Potenzialen für urbanes Wohnen

Als junges Quartier mit zunehmender Aufenthaltsqualität bietet das Bahnhofsviertel seinen Bewohnern ein attraktives Umfeld. Die Handelsgeschäfte auf der Windthorst- und Bahnhofstraße sorgen für ein umfangreiches Versorgungsangebot. Zudem zeichnet sich das Bahnhofsviertel durch eine hohe Dichte an Fachärzten und weiteren Gesundheitsdienstleistern aus.

Büroimmobilienmarkt Münster[1]

Der Büromarkt Münster stellt im regionalen Kontext den wichtigsten Büromarkt des Umfeldes dar. Osnabrück beispielsweise verfügt noch nicht einmal über die Hälfte des Münsteraner Flächenbestandes von gut 2,2 Millionen m². Im Vergleich zu den übrigen B–Standorten zählt Münster zu den kleineren Büromärkten. In der jüngeren Vergangenheit verzeichnete die Stadt einen signifikanten Aufschwung, der sich u.a. in steigenden Umsatzzahlen und Mieten sowie sinkendem Leerstand manifestierte.

Zahlen und Fakten

2.202.000 m²
Büroflächenbestand

3,0 %
Leerstandsrate

14,0 €/m²
Spitzenmiete

Die Bürobeschäftigtenquote ist verglichen mit dem Durchschnittswert der B–Standorte überdurchschnittlich. Die branchenspezifische Struktur der Bürobeschäftigten wird vor allem von der Öffentlichen Verwaltung, dem Technologie-Medien- und Telekommunikationssektor und dem Gesundheits- und Sozialwesen dominiert.

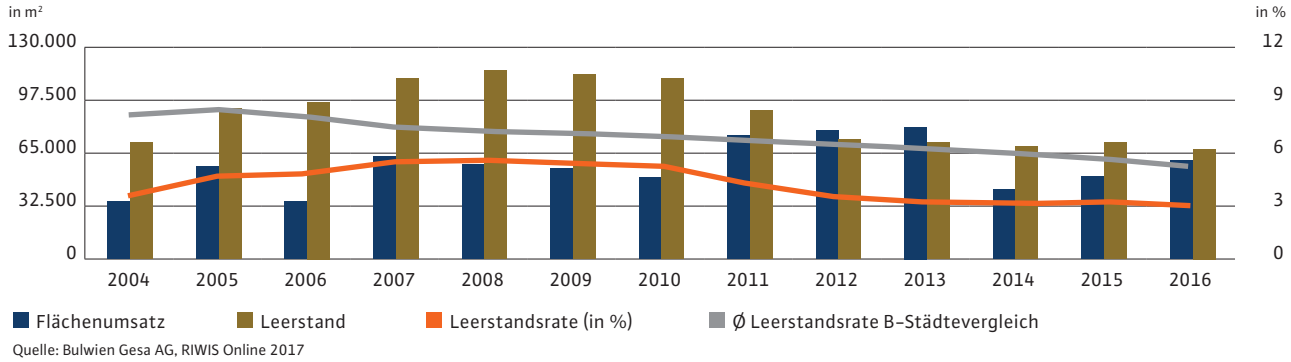
Leerstand

Der Leerstand ist im Vergleich der B–Städte unterdurchschnittlich und konzentriert sich auf ältere nicht sanierte Bestandsobjekte. Insgesamt beschreibt der Münsteraner Büromarkt ein eher kleinteiliges, durch lokale Nutzer geprägtes, wenig spekulatives Marktgeschehen. Die Leerstandsrate ist in der Vergangenheit stetig gesunken und weist Ende 2016 mit 3,0 % einen sehr niedrigen Stand auf. Damit liegt die für Münster registrierte Leerstandsrate rund drei Prozentpunkte unter dem durchschnittlichen Wert der übrigen B-Städte.

Flächenumsatz

Die jährliche Büroflächennachfrage in Münster beträgt im Zehn-Jahres-Vergleich durchschnittlich rund 61.000 m². Im Jahr 2016 lag der Flächenumsatz mit 60.000 m² knapp darunter. Traditionell verteilen sich die Flächenumsätze in Münster auf mehrere Branchen.

Flächenumsatz und Leerstand: Münster



Quelle: Bulwien Gesa AG, RIWIS Online 2017

1 Quelle: Bulwiengesa, RIWIS online 2017

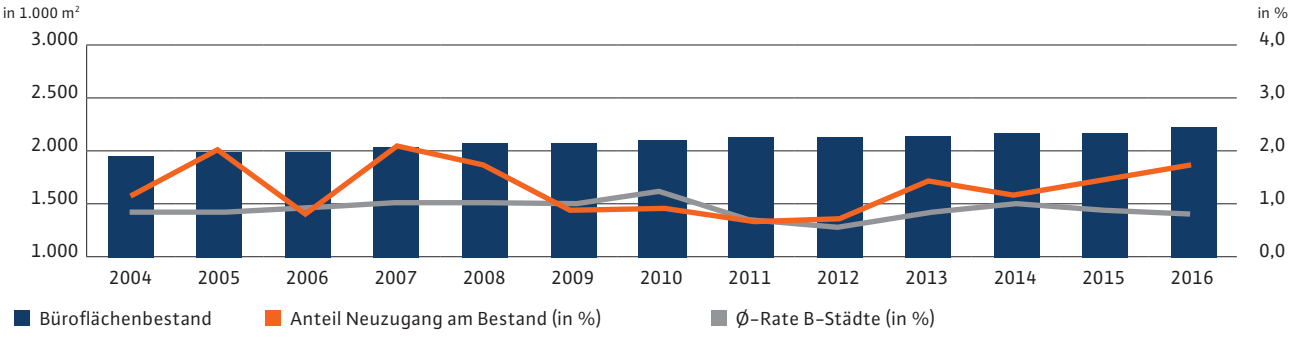
Blick aus der Fondsimmobilie

Das Denkmal

Mietentwicklung

Die Spitzenmiete hat mittlerweile die 14 Euro–Marke überschritten und wird in der City und im Hafen generiert. Daneben stellen die Bürozentren »Technologiepark Münster« und »Loddenheide« wichtige Teilmärkte dar, die in der jüngeren Vergangenheit auch für steigende Fertigstellungszahlen auf dem Münsteraner Büromarkt verantwortlich waren. Auch die Durchschnittsmiete in der Innenstadt konnte mit einem Wert von monatlich 10,00 Euro/m² gegenüber den Vorjahren spürbar zulegen. Aufgrund der anhaltenden Flächenknappheit verlagert sich die Nachfrage in die Randlagen der Stadt. Daher sind auch dort Mietsteigerungen zu verzeichnen.

Büroflächenbestand und Neuzugang: Münster



Quelle: Bulwien Gesa AG, RIWIS Online 2017

Das Anlageobjekt

Die Fondsimmobilie

Zahlen und Fakten

- rd. 5.980 m² Mietfläche
- 33 Parkplätze
- Drittverwendungsfähigkeit
- Zentrale Lage

Am 24. März 2017 hat HANNOVER LEASING das Anlageobjekt »Denkmal« in der Schorlemerstraße in Münster von einer privaten Objektgesellschaft erworben.

Die Immobilie wurde Anfang der fünfziger Jahre als Verwaltungsgebäude der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe errichtet und 2007/08 kernsaniert und erweitert.

Das Bürohaus besticht durch seine Architektur, seine dominante Lage und seine Sichtbeziehung zu Promenade und Altstadt. 1994 wurde das Gebäude wegen seiner besonderen städtebaulichen Bedeutung als erstes modernes Bürogebäude der Nachkriegszeit in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen.

Das Anlageobjekt bietet rd. 5.980 m² Mietfläche verteilt auf sechs Etagen. Die insgesamt zwölf eigenständigen und hochwertig ausgebauten Mieteinheiten werden unter anderem von Rechtsanwälten, Ärzten und einer Geschäftsbank genutzt. Die Flächen verfügen über eine hohe Flexibilität, die sowohl traditionelle Bürostrukturen als auch sogenannte Open Space Nutzungen ermöglicht. Den Mietern stehen 33 eigene Pkw-Stellplätze am Gebäude zur Verfügung.

Der Haupteingang liegt an der Schorlemerstraße 26. Das Gebäude ist im Inneren durch ein zentral gelegenes Haupttreppenhaus und durch ein Nebentreppenhaus erschlossen. Im Bereich des verglasten Haupttreppenhauses befinden sich zwei Personenaufzüge. Vom Gartengeschoss aus wurde ein behindertengerechter Zugang zum Haupttreppenhaus erstellt.

Im Zuge der umfassenden Gebäudesanierung 2007/2008 wurden die denkmalgeschützten Stahlfenster und -türen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalschutz gegen eine optisch vergleichbare Neukonstruktion in Aluminium ausgetauscht (Fenster in Isolierverglasung, Schallschutzklasse III). Alle Fenster der Ostfassade sowie der Südfassade bzw. des Innenhofs verfügen über einen außenliegenden Sonnenschutz inklusive der erforderlichen Steuerung und Windwächter.

Die leicht geschwungene Fassade in ihrem Gesamterscheinungsbild wurde vollständig erhalten und lediglich einer notwendigen bauphysikalischen und baukonstruktiven Sanierung unterzogen. Die ursprüngliche, beengte Eingangssituation an der Schorlemer Straße wurde durch einen gläsernen Windfang, der unter ein zehn Meter weit herausragendes Vordach gestellt wurde, ersetzt.

Die vielachsige Fassade des Bürohauses ist leicht konkav gewölbt und nordwestlich in einem weiten Bogen geführt; der kürzere Ostflügel ist im rechten Winkel angesetzt. Die Front zeichnet sich durch das hochrechteckige Raster des Stahlbetonskeletts aus, dabei ist das erste Obergeschoss höher als die anderen Geschosse. Die Fenster sind über geziegelte Brüstungen eingelassen. Über dem leicht vorragenden Dach ist ein zurückspringendes fünftes Geschoss aufgesetzt.

Die Innenräume sind zweiseitig um die Mittelflure angelegt. Zum rückwärtigen Hof hin tritt das verglaste Haupttreppenhaus mit einer Wendeltreppe halbrund hervor.

Vermietung des Anlageobjekts

Zahlen und Fakten

Multi-Tenant

Vollvermietung

Mietermix

Aufgrund der diversifizierten Nutzungsstruktur der Immobilie (Büro, Arztpraxen, Studio) in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur (Anwaltskanzlei, Stiftung, Medienagentur, diverse Ärzte, Fitness-Studio und Kreditinstitut) ist bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet.

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Mietverhältnissen der Immobilie erzielt die Investmentgesellschaft bei planmäßigem Verlauf anfänglich einen jährlichen Mietertrag aus dem Anlageobjekt von rund 957.603 Euro. Die Erträge sind hierbei stark nach Branche und Nutzungsart diversifiziert. Rund 68,9 % der Einnahmen werden aus der Vermietung der Büroflächen erzielt , rund 13 % entfallen auf die Vermietung von Praxen und rund 11,9 % entfallen auf die Vermietung des Fitness-Studios. Die verbleibenden rund 6,2 % der Einnahmen werden aus der Vermietung von Archivflächen und von Stellplätzen generiert.

Multi-Tenant

Die so genannte Multi-Tenant-Struktur, also die Vermietung mit unterschiedlichen Nutzungsarten an mehrere unterschiedliche Nutzer, stellt eine starke Diversifizierung der Vermietungssituation dar. Darüber hinaus erlauben die zeitlich gestaffelten Mietvertragslaufzeiten und die unterschiedlichen Flächengrößen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten zukünftig eine Risikoreduktion durch Diversifikation im Rahmen einer Nachvermietung. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge für die Immobilie beträgt zum 01.05.2017 rund 4,4 Jahre.

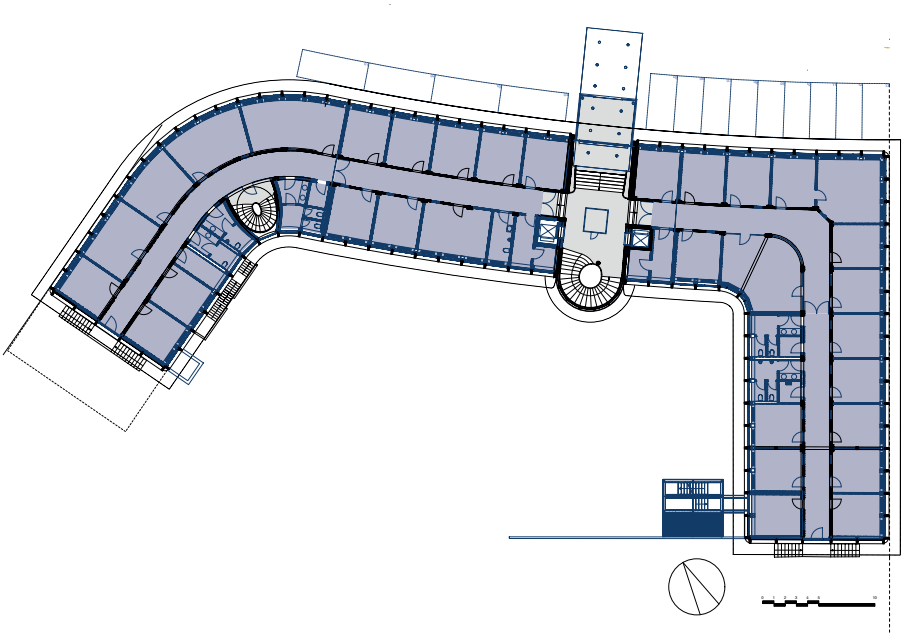
Indexierung

Mit Ausnahme eines Mietvertrages (Heinz Gahrmann, Anteil an Gesamtmiete 0,5 %) sind sämtliche Mietverträge über Indexierungen wertgesichert. Die Mietanpassungen werden überwiegend jährlich entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindexes (VPI) vorgenommen. Darüber hinaus enthalten nahezu alle Mietverträge Verlängerungsoptionen für die Mieter. Die Tabelle auf Seite 14/15 gibt eine Übersicht über die Mieter sowie deren Mietvertragsdaten.

Sonderkündigungsrechte

Es liegen keine Vereinbarungen über Sonderkündigungsrechte in den abgeschlossenen Mietverträgen vor.

Grundriss: Erdgeschoss



Flächen- und Ertragsverteilung nach Nutzungsarten 01.05.2017 – teilweise Prognose –

Nutzung	Fläche in m² bzw. Anzahl	Flächenanteil in % der Gesamtmietfläche	Anteil an Mietertrag in %	Mietertrag in Euro p.a.	Durchschnittliche Miete in Euro/m² bzw. Stellplatz
Büro	4.263	71,3 %	68,9 %	659.731	12,90
Praxis	724	12,1 %	13,0 %	124.732	14,36
Fitness	681	11,4 %	11,9 %	114.341	14,00
Archiv	314	5,2 %	3,0 %	28.424	7,54
Parken	33		3,2 %	30.375	76,71
	5.982	100,0 %	100,0 %	957.603	

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

Die Mieter

Mönig und Partner Rechtsanwälte

Die 1984 in Münster (Hauptsitz) gegründete Kanzlei Mönig und Partner Rechtsanwälte ist mittlerweile mit weiteren Büros in Bochum, Düsseldorf und Dortmund im gesamten Bundesgebiet für ihre Mandanten tätig. Zu den juristischen Schwerpunkten zählen Medizinrecht, Handels- und Gesellschaftsrecht, Tierarztrecht, Bank- und Kapitalmarktrecht, Arbeitsrecht, Steuerrecht, Baurecht, Architektenrecht sowie Verwaltungsrecht. Darüber hinaus ist die Kanzlei auf dem Gebiet der Insolvenz- und Sanierungsberatung tätig.

Der Creditreformindex von Mönig und Partner Rechtsanwälte liegt bei 182 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 02.11.2016).

Krafttraining Halle / S. GbR (Kieser Training)

Die internationale Marke Kieser Training steht seit über 45 Jahren für gesundheitsorientiertes Krafttraining. Die Krafttraining Halle/S. GbR, NL Münster betreibt im Franchise-System unter dem Markennamen Kieser Training ein Fitnessstudio mit Schwerpunkt therapeutisches Krafttraining.

Der Creditreformindex der Krafttraining Halle/S. GbR liegt bei 263 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

ZVM Zweckverband SPNV Münsterland

Die Planung, Organisation und Ausgestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs ist in Nordrhein-Westfalen eine Selbstverwaltungsaufgabe der Kreise und kreisfreien Städte. Zur Aufgabenwahrnehmung für den Schienenpersonennahverkehr haben die Stadt Münster und die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt und Warendorf in 1995 den Zweckverband SPNV Münsterland (ZVM) als Körperschaft öffentlichen Rechts gegründet.

Der Creditreformindex des ZVM liegt bei 201 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

Christoph-Dornier-Stiftung

Die Christoph-Dornier-Stiftung für Klinische Psychologie an der Philipps-Universität Marburg ist eine private Stiftung bürgerlichen Rechts. Die 1989 auf Initiative des Kunstmalers Christoph Dornier, Zürich, gegründete Stiftung hat sich als verfassungsgemäßes Ziel die Förderung der Klinischen – heilbehandelnden – Psychologie in Praxis und Forschung gesetzt.

Der Creditreformindex der Christoph-Dornier-Stiftung für Klinische Psychologie liegt bei 184 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.05.2017 – PROGNOSE –

	Mietfläche in m²	Anteil Fläche in %	Archivfläche in m²
Mönig und Partner Rechtsanwälte	1.557	27,5%	22,4
Krafttraining Halle/S. GbR (Kieser Training)	681	12,0%	0,0
ZVM Zweckverband SPNV Münsterland (1. OG)	170	3,0%	0,0
ZVM Zweckverband SPNV Münsterland (2. OG)	547	9,7%	128,5
Christoph-Dornier-Stiftung für klinische Psychologie	587	10,4%	0,0
HypoVereinsbank / Private Banking & Wealth Management	549	9,7%	0,0
K+G Konzeption und Gestaltung Agentur für Kommunikation GmbH & Co. KG	540	9,5%	0,0
Prof. Dr. Dr. Meyer, MKG-Klinik Münster	322	5,7%	66,5
MIB GmbH Medizin-Information & Beratung	282	5,0%	0,0
IMC Kliniken GmbH & Co. KG	231	4,1%	96,9
Zahnarztpraxis Hüttenbrink	171	3,0%	0,0
Heinz Gahrmann Unternehmensberatung	32	0,6%	0,0
	5.668	100,0%	314

1 VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex
2 Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich zum 01.05.2017 auf rund 4,4 Jahre
Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

HypoVereinsbank / Private Banking & Wealth Management

Mieter seit 2007

HypoVereinsbank (HVB) ist eine Marke der UniCredit Bank AG, einer deutschen, rechtlich eigenständigen Bank mit Sitz in München. Mietvertragspartner ist die HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG, München, – eine Immobilienbesitz und -Managementgesellschaft der UniCredit Bank AG.

Der Creditreformindex der HVB Gesellschaft für Gebäude mbH & Co. KG liegt bei 216 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 03.11.2016).

K+G Konzeption und Gestaltung Agentur für Kommunikation GmbH & Co. KGK

Mieter seit 2013

K+G ist eine inhabergeführte Agentur für Kommunikation mit Sitz in Münster.

Der Creditreformindex von K+G liegt bei 222 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

Prof. Dr. Dr. Ulrich Meyer (MKG Praxis)

Mieter seit 2008

Der Mieter hat im Objekt Räumlichkeiten für den Betrieb einer Praxisklinik für Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie angemietet.

Der Creditreformindex von Ulrich Meyer Kieferchirurgie liegt bei 199 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 24.04.2017).

MIB GmbH Medizin-Information & Beratung

Mieter seit 2007

Gegenstand des Unternehmens ist die Erarbeitung und Aufarbeitung von medizinischem Wissen, medizinischem und medizintechnischem Know-how und die kommerzielle Verwertung. Weiterhin wird eine Online-Fortbildungsplattform exklusiv für Zahnmediziner, Mediziner und Studenten angeboten.

Der Creditreformindex der MIB GmbH liegt bei 214 und bedeutet »gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

IMC Kliniken GmbH & Co. KG

Mieter seit 2013

Das International Medical College IMC wurde 2003 als Spin-off der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster gegründet.

Der Creditreformindex der IMC Kliniken GmbH & Co. KG liegt bei 291 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

Zahnarztpraxis Hüttenbrink

Mieter seit 2007

Herr Hüttenbrink nutzt als niedergelassener Zahnarzt eine Mietfläche von 171 m² im Gartengeschoss sowie zwei Pkw-Stellplätze im Innenhof.

Der Creditreformindex der Zahnarztpraxis Hüttenbrink beträgt 197 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 25.04.2017).

Pkw-Stellplätze Anzahl	Mietertrag (ohne USt) in Euro p.m.	Mietertrag (ohne USt) in Euro p.a.	Anteil an Mietertrag	Ende Mietvertrag Festlaufzeit (Vertrag)	Restlaufzeit in Jahren	Verlängerungsoptionen
12	19.341	232.090	24,2%	31.03.2022	4,92	2 x 5 Jahre
2	9.657	115.887	12,1%	13.09.2022	5,37	1 x 5 Jahre
1	2.419	29.033	3,0%	31.12.2018 Kündigungsfrist 6 Monate		2 x 5 Jahre
2	8.694	104.331	10,9%	31.12.2018	1,67	2 x 5 Jahre
2	8.772	105.263	11,0%	31.12.2020 Jährliche Kündigungsmöglichkeit mit 12 Monaten Kündigungsfrist	3,67	2 x 5 Jahre
5	7.843	94.122	9,8%	31.07.2020	3,25	1 x 3 Jahre
2	6.791	81.490	8,5%	31.07.2023	6,25	2 x 5 Jahre
2	5.436	65.226	6,8%	31.12.2022	5,67	3 x 5 Jahre
0	3.788	45.456	4,7%	31.12.2022	5,67	2 x 5 Jahre
3	4.180	50.155	5,2%	28.02.2023	5,83	3 x 5 Jahre
2	2.513	30.159	3,1%	31.12.2022	5,67	3 x 5 Jahre
0	366	4.391	0,5%	unbefristet, Kündigungsfrist 3 Mon. zum Monatsende		keine
33	**79.800**	**957.603**	**100,0%**		**4,42[2]**	

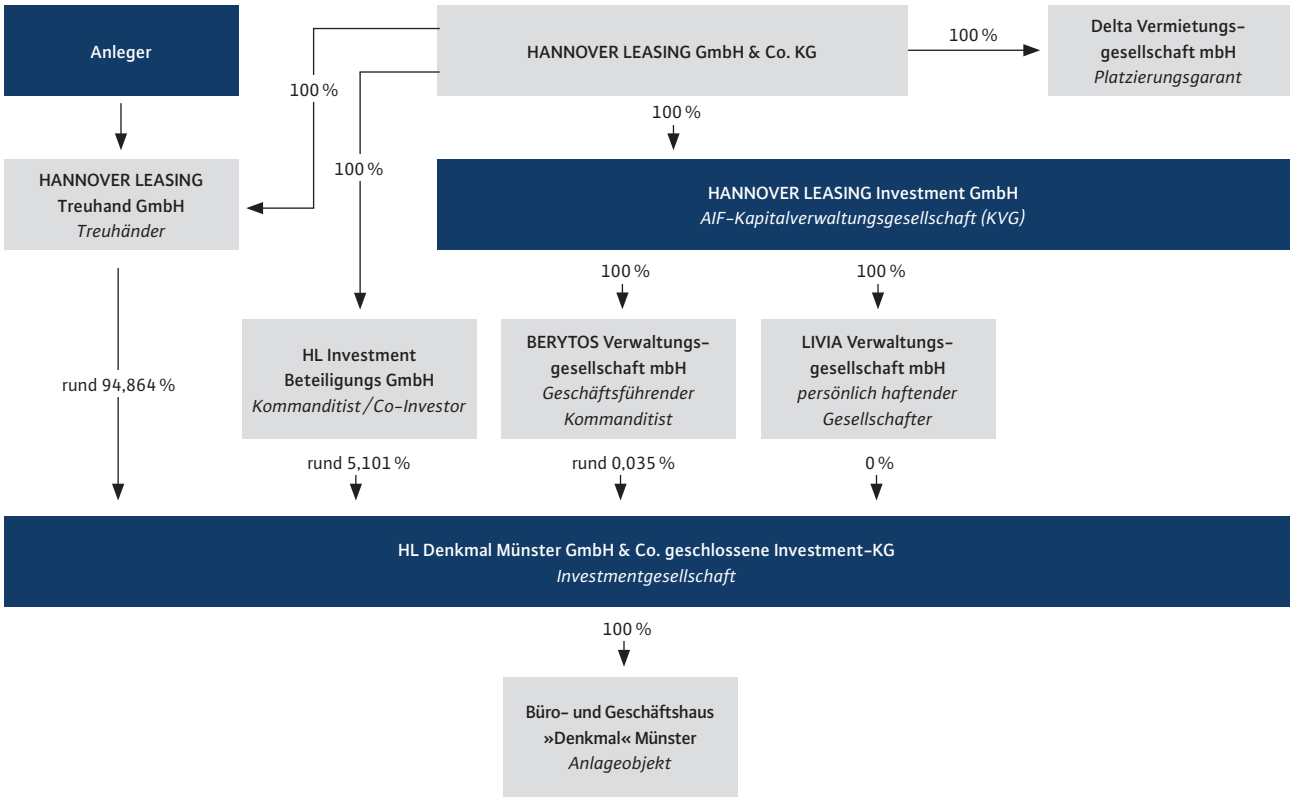
Beteiligungsangebot – Überblick

Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaft und Investmentvermögen	HL Denkmal Münster 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 Portfolio-verwaltung, das Risikomanagement sowie die Übernahme administrativer Tätigkeiten.
Anlagestrategie	Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der unmittelbare Erwerb und das Halten einer gemischt genutzten Immobilie in der Schorlemerstraße 26 in 48143 Münster, die bei Erwerb vollständig an eine Vielzahl von Mietern vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Gemäß Anlagestrategie wird eine Haltedauer der Immobilie von mindestens zehn Jahren angestrebt.
Anlageziel	Anlageziel der Investmentgesellschaft ist es, 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.
Anlegerkreis[1]	Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als – natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben und die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen, – juristische Personen, Personenhandelsgesellschaften 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 Zeichnungs-beträge 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 Investmentgesell-schaft. 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 31.12.2027 (»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	CACEIS Bank S.A., Germany Branch 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]



Vermögensgegenstand[2]

Anlageobjekt	Die Investmentgesellschaft investiert in eine Büro- und Gewerbeimmobilie in der Schorlemer-straße 26 in 48143 Münster. Die Immobilie bietet rund 5.980 m² Mietfläche verteilt auf sechs Etagen. Den Mietern stehen 33 eigene Pkw-Stellplätze am Gebäude zur Verfügung.
Drittverwendung	Die Flächen verfügen über eine hohe Flexibilität, die sowohl traditionelle Bürostrukturen als auch sogenannte Open Space Nutzungen ermöglicht.
Nutzungsmix	Rund 68,9 % der Einnahmen werden durch die Vermietung der Büroflächen erbracht, rund 13 % entfallen auf die Vermietung von Praxen und rund 11,9 % entfallen auf die Vermietung des Fit-ness-Studios. Die verbleibenden rund 6,2 % der Einnahmen werden aus der Vermietung von Archiv-flächen und Stellplätzen generiert.
Vermietung	Insgesamt ist das Objekt an elf Mietparteien vermietet. Der im Haus vertretene Branchenmix um-fasst u. a. Rechtsanwälte, Ärzte, Banken sowie Fitness. Der Vermietungsstand liegt bei 100 %. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit beträgt 4,4 Jahre zum 01.05.2017.
Grundsatz der Risikomischung	Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten und der unterschiedlichen Mieterstruktur der Immobilie ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.
Gesamtmiete (Soll)	957.603 Euro

[1] Vereinfachte Darstellung der Beteiligungsstruktur; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 2.1 »Investmentgesellschaft« und Abschnitt 7.2.2 »Hauptmerkmale des Co-Investors«
[2] Verkaufsprospekt Kapitel 4 »Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung«

Gesamtfinanzierung des AIF[1]

Gesamtinvestitionskosten	rd. 22,71 Millionen Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 609.500 Euro)
Eigenkapital	12,85 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
Emissionskapital	12,19 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
Gründungsgesellschafter	660.000 Euro
Langfristiges Fremdkapital	9,25 Millionen Euro
Finanzierende Bank	Sparkasse Münsterland Ost
Laufzeit	fest bis 30.05.2027
Zinssatz	1,55 % p. a. fest
Tilgung	0,5 % p. a. / rd. 6% auf rd. 8,7 Millionen Euro

Kalkulierter Kauf- und Verkaufspreis[2]

Kaufpreis	19,10 Millionen Euro
Ankaufsrendite / -faktor	5,01 % / 19,95
Kalkulierter Verkaufsfaktor	18,75

Kosten[3]

Einmalige Kosten vor der Anlage	
Ausgabeaufschlag[4]	5 % der Kommanditeinlage
Initialkosten[5]	einmalig bis zu 9 % der Kommanditeinlage
Gesamtkostenquote aus Initialkosten und Ausgabeaufschlag[6]	bis zu 13,5 % des Ausgabepreises
Laufende Kosten (zu erwartende Gesamtkostenquote)[7]	bis zu 1,096 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes
Vergütung bei Veräußerung der Immobilie[8]	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 »Darlehnsvertrag«
[2] Vereinfachte Darstellung des Kaufpreises und des Verkaufs; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 4.4 »Kaufvertrag« und Abschnitt 8.3.4 »Veräußerung der Immobilie«
[3] 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.
[4] 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.
[5] In der Beitrittsphase werden der Investmentgesellschaft einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten).
[6] Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 13,5 % des Ausgabepreises.
[7] Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Kosten gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten. Die ausführliche Darstellung und Erläuterung der laufenden Kosten entnehmen Sie bitte § 7 »Laufende Kosten« der Anlagebedingungen (Anlage I im Verkaufsprospekt).
[8] Die KVG erhält für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,19 % des jeweiligen Verkaufspreises der Immobilie vor Abzug aller Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Transaktionsgebühr versteht sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %.

Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft –PROGNOSE–[1]

	in Euro	in Prozent der Gesamt-investitionskosten	in Prozent des Eigenkapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	**20.786.372**	**91,53 %**	**154,44 %**	**170,52 %**
Kaufpreis der Immobilie	19.100.000	84,11 %	141,91 %	156,69 %
Anschaffungsnebenkosten	1.646.222	7,25 %	12,23 %	13,50 %
nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	40.150	0,18 %	0,30 %	0,33 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	**1.605.826**	**7,07 %**	**11,93 %**	**13,17 %**
Konzeption des Investmentvermögens	125.000	0,55 %	0,93 %	1,03 %
Verkaufs- und Werbeunterlagen	75.000	0,33 %	0,56 %	0,62 %
Eigenkapitalvermittlung (inkl. Ausgabeaufschlag)	1.036.150	4,56 %	7,70 %	8,50 %
Fremdkapitalvermittlung	175.000	0,77 %	1,30 %	1,44 %
Platzierungsgarantie	175.000	0,77 %	1,30 %	1,44 %
nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	19.676	0,09 %	0,15 %	0,16 %
Finanzierungskosten	**45.375**	**0,20 %**	**0,34 %**	**0,37 %**
Liquiditätsreserve	**271.927**	**1,20 %**	**2,02 %**	**2,23 %**
Gesamtinvestitionskosten	**22.709.500**	**100,00 %**	**168,72 %**	**186,30 %**
Mittelherkunft				
Eigenkapital	**12.850.000**	**56,58 %**	**95,47 %**	**105,41 %**
Emissionskapital	12.190.000	53,68 %	90,57 %	100,00 %
Gründungsgesellschafter	660.000	2,91 %	4,90 %	5,41 %
Ausgabeaufschlag	**609.500**	**2,68 %**	**4,53 %**	**5,00 %**
Fremdkapital	**9.250.000**	**40,73 %**	**68,72 %**	**75,88 %**
Gesamtfinanzierung Objektgesellschaft	**22.709.500**	**100,00 %**	**168,72 %**	**186,30 %**

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

[1] Vereinfachte Darstellung des Investitions- und Finanzplans der Investmentgesellschaft; siehe Verkaufspropekt Abschnitt 8.2 »Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft«

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.

Ermittlung und Verwendung der Erträge[1]

Mögliche Auszahlungen an den Anleger vor Steuern[1]

laufende Auszahlungen[2]	4 % p.a. jährlich bis März (erstmals März 2018 zeitanteilig für Geschäftsjahr 2017, 2023 liegt die Auszahlung bei 2 % p. a. wg. eventueller Nachvermietungskosten)
Gesamtauszahlung[2, 3, 4]	145,2 % (39 % lfd. Auszahlung zzgl. 106,2 % aus Verkauf)
prognostizierter Verkaufserlös	rund 22.313.700 Euro / Verkaufsfaktor 18,75
Prognosezeitraum	10 Jahre, 3 Monate (01.10.2017 bis 31.12.2027)

Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge unter verschiedenen Marktbedingungen

Das Investmentvermögen wird neu aufgelegt. Es liegen daher keine Daten zu früheren Wertentwicklungen vor. Unter Berücksichtigung verschiedener Marktbedingungen sind nachfolgend drei Szenarien einer potenziellen 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.

– PROGNOSE –

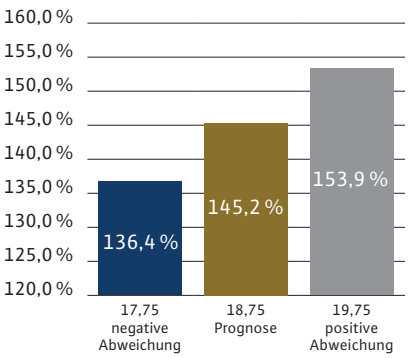
Laufende Auszahlungen[2]:
2017 – 2027: 4 % p. a. (2023: 2 % p.a.)

Schlussauszahlung[3]:
2027: rund 106,2 %

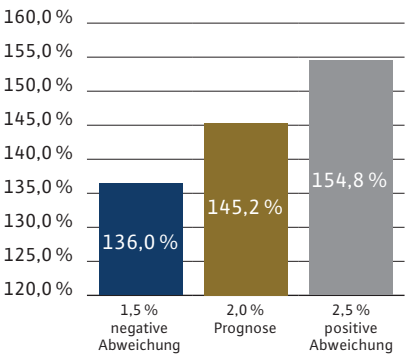
Gesamtauszahlung[4]:
2017 – 2027: rund 145,2 %

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

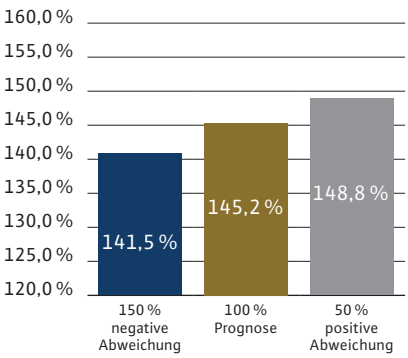
Abweichender Verkaufsfaktor



Abweichende Inflationsrate



Anschlussvermietungskosten



[1] Vereinfachte Darstellung der Ermittlung der Erträge; siehe Verkaufsprospekt Kapitel 8 »Ermittlung und Verwendung der Erträge«
[2] Auszahlung bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern für einen unterstellten Beitritt zum 01.10.2017
[3] Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts
[4] kumuliert

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 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.

Ergebnisrechnung für eine Beteiligung in Höhe von 10.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag i.H.v. 500 Euro) – Prognose[1–4] –

Unterstellter Beitritt per 01. Oktober 2017

Beteiligungsquote an der Fondsgesellschaft:	0,078%
Höchststeuersatz Anleger:	45,000%
Persönliche Steuerprogression inkl. Solidaritätszuschlag:	47,475%

Jahr	Steuerliches Ergebnis in Euro	Steuerzahlung in Euro	Auszahlung inkl. Veräußerung in Euro	Liquiditätsergebnis nach Steuern in Euro	Kapitalbindung in Euro
2017	47	22	100	78	-10.422
2018	182	86	400	314	-10.108
2019	159	75	400	325	-9.784
2020	195	93	400	307	-9.476
2021	148	70	400	330	-9.147
2022	93	44	400	356	-8.791
2023	-4	0	200	200	-8.591
2024	244	116	400	284	-8.307
2025	281	133	400	267	-8.040
2026	236	112	400	288	-7.752
2027	256	122	11.018	10.896	3.144
2028	0	0	0	0	
Summe	**1.836**	**874**	**14.518**	**13.644**	

Steuern[4]

Einkunftsart	Der Anleger erzielt konzeptionsgemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus der Vermietung der Immobilie, 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 die Immobilie 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 – die Immobilie 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.

[1] Anfängliche Auszahlung bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern für einen unterstellten Beitritt zum 01.10.2017
[2] Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts
[3] kumuliert
[4] Vereinfachte Darstellung der Steuern; siehe Verkaufsprospekt Kapitel 9 »Kurzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften«

Wirtschaftlichkeitsrechnung

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE[1] –
(Angaben in Tausend Euro)

		Summe	2017	2018	2019	2020
Liquditätsergebnis						
1	Mieteinnahmen	10.879,1	239,4	968,4	986,0	998,7
2	Kalkulierter Mietausfall	-108,9	-2,4	-9,7	-9,9	-10,0
3	Zinseinnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Veräußerung Immobilie	21.883,7	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe Einnahmen	**32.653,9**	**237,0**	**958,7**	**976,1**	**988,7**
5	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	217,6	4,8	19,4	19,7	20,0
6	Instandhaltung / Instandsetzung	478,1	10,5	42,7	43,6	44,4
7	Vermietungskosten	857,1	0,0	13,7	53,6	20,5
8	Verwaltungskosten	1.728,6	38,5	154,6	156,7	158,6
9	Nicht abzugsfähige Vorsteuer	322,8	5,3	22,7	26,9	24,0
10	Darlehenszinsen	1.428,3	35,8	142,7	142,0	141,2
11	Tilgung langfristiges Darlehen	9.238,3	11,6	46,9	47,7	48,4
	Summe Ausgaben	**14.270,8**	**106,5**	**442,7**	**490,2**	**457,1**
12	Liquiditätsergebnis der Investmentgesellschaft	18.383,3	130,6	516,0	486,0	531,6
13	Veränderung der Liquiditätsreserve	-272,0	2,1	2,0	-28,0	17,6
14	Stand der Liquiditätsreserve		274,0	276,1	248,1	265,7
	Auszahlung der Investmentgesellschaft	18.655,3	128,5	514,0	514,0	514,0

[1] Verkaufsprospekt Kapitel 8 »Ermittlung und Verwendung der Erträge«
Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

Risikohinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.
Es besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung.

Treppenhaus der Immobilie

Eingangsbereich eines Mieters

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Verkauf
1.010,4	1.035,3	1.081,2	1.106,9	1.129,2	1.150,5	1.173,1	0,0
-10,1	-10,4	-10,8	-11,1	-11,3	-11,5	-11,7	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21.883,7
1.000,3	1.024,9	1.070,4	1.095,8	1.117,9	1.139,0	1.161,4	21.883,7
20,2	20,7	21,6	22,1	22,6	23,0	23,5	0,0
45,3	46,2	47,2	48,1	49,1	50,0	51,0	0,0
83,0	167,7	319,7	49,5	23,3	91,5	34,6	0,0
160,9	162,7	163,9	166,2	169,1	172,3	225,1	0,0
30,4	39,1	54,3	28,1	26,0	33,1	32,9	0,0
140,4	139,7	138,9	138,1	137,3	136,5	135,7	0,0
49,2	49,9	50,7	51,5	52,3	53,1	54,0	8.723,0
529,4	626,0	796,3	503,6	479,7	559,5	556,8	8.723,0
470,8	399,0	274,1	592,2	638,3	579,4	604,6	13.160,7
-43,2	-115,0	17,1	78,2	124,3	65,4	90,6	-483,1
222,5	107,5	124,6	202,8	327,1	392,5	483,1	0,0
514,0	514,0	257,0	514,0	514,0	514,0	514,0	13.643,8

Geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als prognostiziert können für die Investmentgesellschaft zu Liquiditäts-engpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bis hin zu ihrer Insolvenz führen.

Treppe der Immobilie

Eingangsbereich eines Mieters

Rechtliche Hinweise

Diese Produktinformation beschreibt neben dem Verkaufsprospekt nach § 268 Abs. 1 KAGB einige ausgewählte Aspekte dieser Beteiligung am geschlossenen inländischen Publikums-AIF »HL Denkmal Münster 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, Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag) 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, Wolfratshauser 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 Denkmal Münster 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: Roland Borgmann, Barbara Staubach

© HANNOVER LEASING Investment GmbH, Stand: Juli 2017

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