



IMMOBILIEN-INVESTMENT

Hotel- und Büroimmobilie in Ulm

Geschlossener inländischer Publikums-AIF

HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Rechtliche Hinweise

Die in dieser Produktinformation enthaltenen Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen kein Angebot und keine Anlageberatung sowie keinen 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, Wolfratshauer 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 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 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 zudem 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. 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 Objektgesellschaft führen.

› 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.

› Gegenpartierisiken

– 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 (Zahlungsunfähigkeit von Mietern) sowie der Anschlussvermietung und eines möglichen Leerstands.

› Operationelle und steuerliche Risiken

– Es besteht ein Rückabwicklungsrisiko, wenn die Abnahme des Anlageobjekts nicht bis zum 30.06.2018 erfolgt ist oder der Vollzug des Kaufvertrags nicht bis zum 31.10.2018 stattgefunden hat.

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

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 35 Jahre Sachwertinvestitionen	3
Investition in eine Hotel- und Büroimmobilie in Ulm	4
Ulm – Standort der Immobilie	6
Makrolage und Mikrolage	8
Hotelimmobilienmarkt Deutschland	10
Hotel- und Büroimmobilienmarkt Ulm	11
Das Anlageobjekt	12
Vermietung	14
Die Mieter	15
Beteiligungsangebot – Überblick	16
Ermittlung und Verwendung der Erträge	20
Wirtschaftlichkeitsrechnung	22
Rechtliche Hinweise	24

HANNOVER LEASING – über 35 Jahre Sachwertinvestitionen¹

Für den Erfolg einer Sachwertinvestition kommt es in erster Linie auf die Auswahl und Qualität der konkreten Assets, eine solide Konzeption und ein professionelles, erfahrenes Management an. Insbesondere bei unternehmerischen Beteiligungen für private Anleger, zu denen geschlossene Publikums-AIF zählen, ist ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken entscheidend. Investoren sind daher gut beraten, sich umfassend über einen Initiator und dessen Produkte zu informieren, bevor sie sich für eine Investition entscheiden.

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

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

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

Insgesamt haben rund 70.000 private und institutionelle Anleger rund 10,2 Milliarden Euro Eigenkapital in Beteiligungsangebote von Hannover Leasing investiert. Gegenwärtig verwaltet das Unternehmen Vermögenswerte in Höhe von rund 11,5 Milliarden Euro. (Stand: 31.12.2017)



Denkmal Münster
Hauptmieter: Multi-Tenant
Gesamtinvestition: 22,7 Mio. Euro



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



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

¹ Quelle: www.hannover-leasing.de

Investition in eine Hotel- und Büroimmobilie in Ulm



Blick auf das Dichterviertel und die Fondsimmobilie (Illustration)



› **Neubau eines 4-Sterne-Plus-Hotel**

Der hochwertige Neubau mit insgesamt 8.118 m² wird nach Fertigstellung im Frühjahr 2018 im Wesentlichen als 4-Sterne-Plus-Hotel mit 148 Zimmern, Restaurant und Konferenzräumen genutzt.

› **25 Jahre Mietvertrag, keine Sonderkündigungsrechte**

Das Hotel ist langfristig verpachtet und wird als Leonardo Royal Hotel geführt.

› **Solider und professioneller Hotelbetreiber**

Hauptmieter ist die Sunflower Management GmbH & Co. KG, eine 100%ige Tochter der renommierten Fattal Hotel Gruppe mit über insgesamt 130 Hotels in Europa, davon 46 in Deutschland.

› **Verkehrsgünstige Lage und gute Erreichbarkeit**

Die Immobilie liegt nordwestlich der Altstadt und des Hauptbahnhofs sowie direkt am Verkehrsknotenpunkt der Ulmer Hauptverkehrsadern (B10/B19).

› **Sehr gute Wettbewerbsfähigkeit**

Standort, Betreiber und Hotelkonzept versprechen eine hohe Auslastung.

Ulm – Standort der Immobilie



Ulmer Münster

Stadt Ulm/Neu-Ulm

Die Stadt Ulm liegt an der östlichen Grenze von Baden-Württemberg zu Bayern. Zusammen mit ihrer Schwesterstadt Neu-Ulm bildet sie ein wichtiges überregionales Doppelzentrum zwischen Stuttgart und München mit rund 180.000 Einwohnern. Das Wahrzeichen der Region ist das Ulmer Münster mit dem höchsten Kirchturm der Welt (161,53 m). Ulm ist Sitz einer 1967 gegründeten Universität mit rund 10.654 Studierenden und einer Hochschule für Technik mit rund 4000 Studenten (Quellen: Universität Ulm, 2017; Hochschule Ulm, 2017). An der betriebswirtschaftlich orientierten Hochschule in Neu-Ulm sind aktuell rund 3.900 Studenten eingeschrieben (Quelle: Hochschule Neu-Ulm, 2017).

Wissenschaft und Wirtschaft bilden in Ulm eine perfekte Einheit. Unternehmen finden ideale Voraussetzungen, um in enger Kooperation mit den dort ansässigen Forschungsinstituten neue Produkte von der Idee bis zur Marktreife zu entwickeln.

Im neu entwickelten Stadtquartier »Dichterviertel« wird die geplante Fondsimmobilie, die sowohl Hotel- als auch Büroflächen bietet, gebaut.

Wirtschaftsstruktur

Mit über 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat die Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur. 65.000 Arbeitnehmer pendeln täglich in die Städte Ulm und Neu-Ulm.

Die Universität Ulm, mit fast 8.000 Mitarbeitern, ist in der Zwischenzeit der größte Arbeitgeber im Oberzentrum.

Die größten privaten Arbeitgeber der Region sind der Drogeriehändler Müller (ca. 3700 Mitarbeiter), das Rüstungsunternehmen Airbus Defence and Space (ca. 3000 Mitarbeiter) und das Arzneiunternehmen Teva Pharmaceutical Industries Ltd. (ca. 2500 Mitarbeiter) (Quellen: Airbus, 2017; IHK Ulm, 2016). Die Region verfügt über einen ausgewogenen Branchenmix: Etwa je ein Viertel der Beschäftigten in Ulm

arbeitet im produzierenden Gewerbe, im Dienstleistungssektor, im wissensintensiven Dienstleistungssektor oder öffentlichen Sektor. In Neu-Ulm ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungssektor etwas höher als in Ulm.

Durch eine aktive Standortpolitik ist es gelungen klein- und mittelständische Betriebe aufzubauen. Traditionelle Schwerpunkte, wie beispielsweise die Nutzfahrzeugbranche, der Maschinen- und Metallbau wurden um die zukunftsorientierten Schwerpunkte Informationstechnologien, Gesundheitswirtschaft und Pharmaindustrie erweitert. Einen besonderen Stellenwert hat die Logistik. Zahlreiche Einzelhändler wie REWE, Müller oder Peek & Cloppenburg unterhalten hier große Distributionszentren.

Der kräftige Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland hat im Jahr 2017 noch weiter zugenommen. Laut Statistisches Bundesamt lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im dritten Quartal 2017 (preis-, saison- und kalenderbereinigt) um 0,8 % höher als noch im Vorquartal. Durch die dynamische Expansion der deutschen Wirtschaft verbessert sich auch die bereits sehr gute Lage am Arbeitsmarkt weiter. Die aktuelle Konjunkturlage spiegelt sich ebenfalls in der Region Ulm und Neu-Ulm wider. Die Arbeitslosenquote liegt in Ulm

Zahlen und Fakten



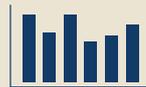
180.000
Einwohner¹



ca. 11.000
Studenten



Universitätsstadt
seit 1967



Arbeitslosenquote:
3,6 % (Ulm),
3,4 % (Neu-Ulm)

¹ Ulm und Neu-Ulm zusammen

mit 3,6 % als auch in Neu-Ulm mit 3,4 % deutlich unterhalb des deutschen Bundesdurchschnitts.

Blick aus dem Ulmer Münster in Richtung Dichterviertel



Makrolage und Mikrolage

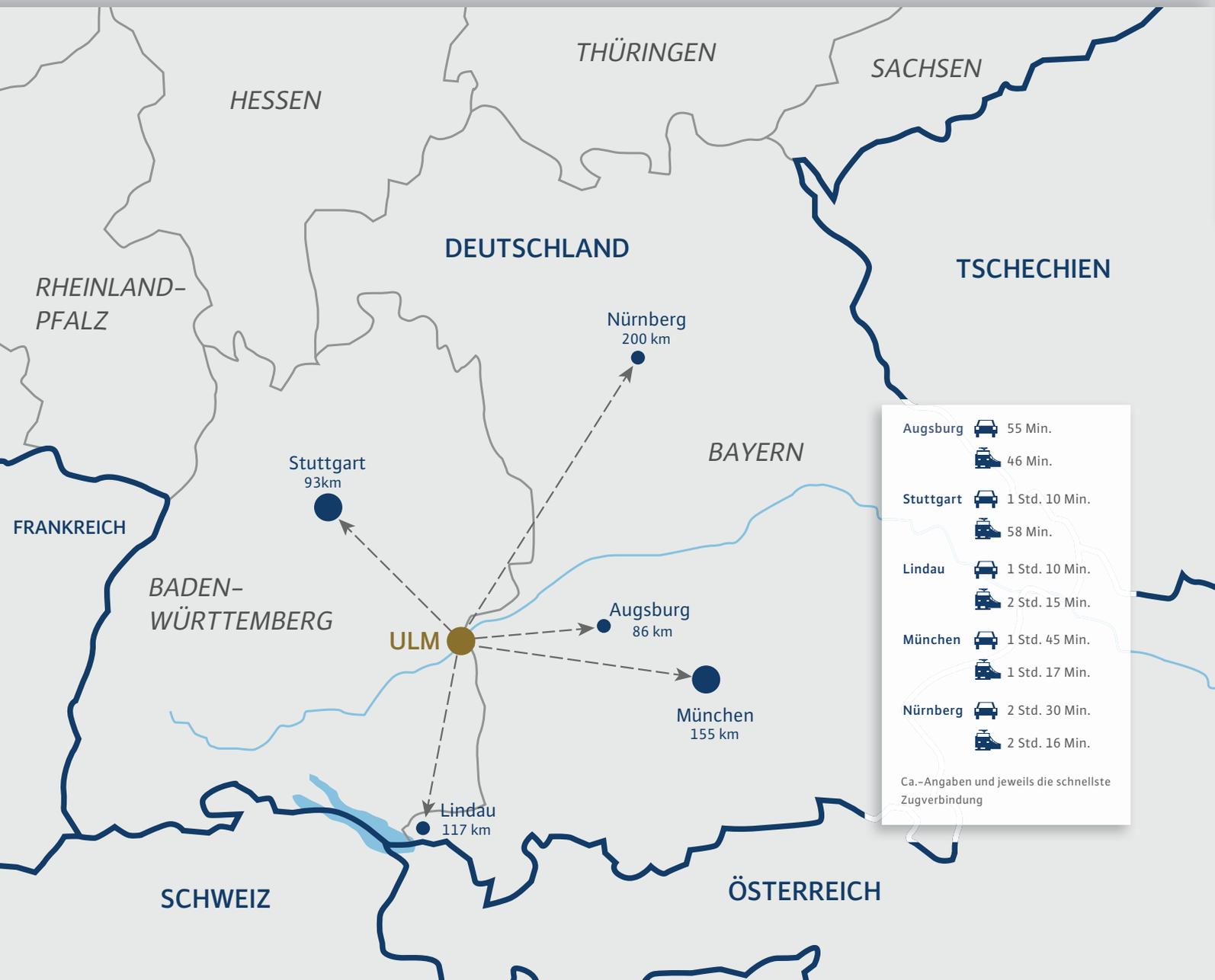
Ulm und Neu-Ulm

Die Städte liegen strategisch günstig auf der Achse München-Stuttgart. Nördlich von Ulm kreuzen sich die Autobahnen A8 Stuttgart-München und A7 Würzburg/Füssen/Lindau. Der Standort verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Nahverkehrsnetze der beiden Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern.

Über den Eisenbahnknoten Ulm ist auch der Einstieg in den Hochgeschwindigkeitsverkehr der Bahn gegeben: ICE, EC, IC verkehren im attraktiven Takt. Mit dem voraussichtlichen Abschluss der Bauarbeiten an der ICE-Neubaustrecke Stuttgart-Ulm im Jahr 2023 wird die Doppelstadt noch enger an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn angeschlossen sein. Die internationalen Flughäfen Stuttgart (80 km) und Memmingen (60 km) sind ebenfalls gut zu erreichen (Quelle: Stadt Ulm).



Ulmer Münster bei Nacht





Das Dichterviertel

Das Dichterviertel liegt zentral zwischen der Innenstadt und der Weststadt. Seinen Namen trägt das Viertel auf Grund der nach Dichtern benannten Straßen. Sowohl die Ulmer Altstadt als auch der Haupt- und Omnibusbahnhof liegen in fußläufiger Entfernung. Die Lage ist ideal für Bahnreisende und Pendler.

Das Dichterviertel soll sich zu einem lebendigen Wohnquartier mit vielfältigem Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen entwickeln. Hierfür wird ein ausgewogenes Angebot an frei-finanziertem sowie preiswertem und gefördertem Wohnungsbau Sorge tragen. Zur Belebung des Stadtquartiers sind neben der Wohnnutzung ebenfalls Dienstleistungs- und Büroflächen vorgesehen. Auch in den Randbereichen sind ergänzend zur Wohnnutzung Dienstleistungs- und Büroflächen möglich.

Zur Nahversorgung des Quartiers ist an der Schillerstraße ein kleinflächiger, in das Gebäude integrierter Lebensmittelmarkt vorgesehen. Auf Grund der zu erwartenden Einwohnerzahlen ist im neuen Stadtquartier auch eine Kindertagesstätte geplant. Zur verbesserten Anbindung des neuen

Stadtquartiers an die umliegenden Stadtbereiche werden die Fuß- und Radwegeverbindungen weiter ausgebaut.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen wird in der Tiefgarage unter den Gebäudeblöcken gedeckt.

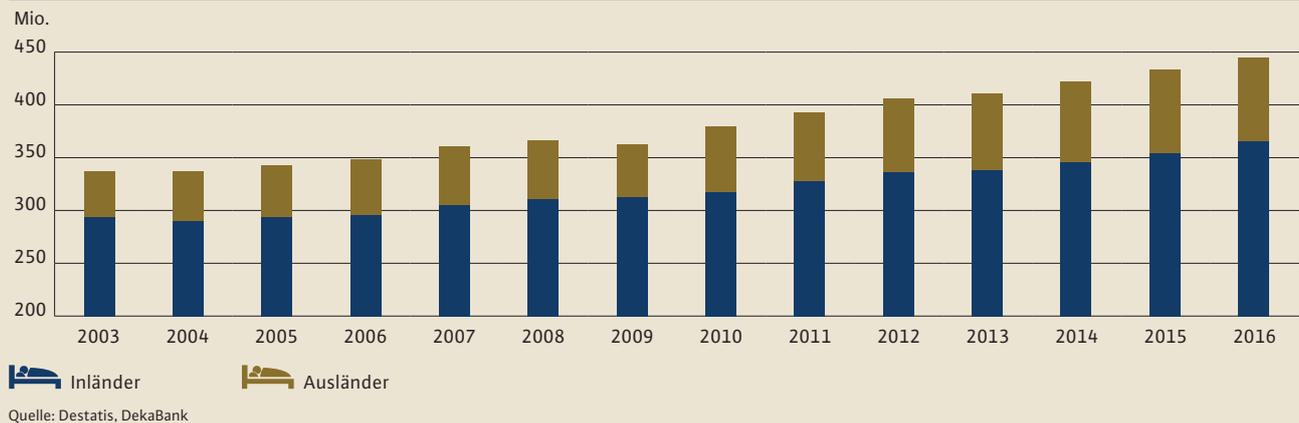
Hotelimmobilienmarkt Deutschland

Mit rund 450 Mio. Übernachtungen erwies sich 2016 als siebtes Wachstumsjahr in Folge. Dies entsprach einem Anstieg von 2,5 % gegenüber dem Vorjahr. Damit einhergehend verzeichnete die Branche ein Nettoumsatzplus von nominal 4,1 % (real 2,4 %), was einen Umsatz von € 25,9 Milliarden entspricht.

Grund für diese Entwicklung ist zum einen der schon länger anhaltenden Trend zum Urlaub im eigenen Land. Beliebt sind nicht mehr nur Berlin und München, sondern auch mittelgroße Städte, wie Freiburg, Heidelberg, Münster und Ulm. Zum Anderen sind es aber vor allem Geschäftsreisende, die für eine entsprechende Auslastung der Hotels sorgen.

Deutschland ist das wirtschaftliche Herz Europas und nach wie vor einer der weltweit führenden Kongress- und Tagungsorte. Das Land profitiert von seiner zentralen Lage in Europa und einer fortschrittlichen Infrastruktur mit leichtem Zugang zu den Nachbarländern. Nach Angaben der Global Business Travel Association repräsentierte Deutschland 2016 rund 20 % des westeuropäischen Marktes an Geschäftsreisen und ist nach wie vor der stärkste Markt in Europa. Große internationale Veranstaltungen, darunter Messen, sind besondere Faktoren, die die durchschnittliche Zimmerbelegung auf 70,6 % und den durchschnittlichen Zimmerpreis auf 103,02 Euro steigen lassen.

Übernachtungen Deutschland



In der Markenhotellerie sind 2016 laut der jährlichen Erhebung von PKF hotelexperts 115 neue Hotels mit zusammen 14.105 Zimmern eröffnet worden. Die Zahl der Marken erhöhte sich um 11 auf 126. Diese unterhalten zusammen 1.875 Häuser mit 271.105 Zimmern. Davon entfallen gut 44 % auf das Midscale-Segment (3 Sterne) und gut 25 % auf das Upscale- und Luxury-Segment (4 und 5 Sterne). Insgesamt gibt es in Deutschland rund 13.000 Hotels (ohne Hotel garnis).



Blick vom Ulmer Münster



Stadtbibliothek Ulm

Hotel- und Büroimmobilienmarkt Ulm

Hotelmarkt Ulm

Der Hotelmarkt Ulm ist primär durch Geschäftsreise- und Tagungstourismus und sekundär durch Freizeittourismus geprägt. Die zahlreichen global tätigen Unternehmen der Region und die sehr international ausgerichteten Hochschulen sorgen am Standort Ulm für eine große Nachfrage an Übernachtungen und Tagungen. Außerdem generiert die Messe Ulm mit 190 Veranstaltungen und 370 Veranstaltungstagen als regionaler Messestandort eine weitere Bettennachfrage. Das Ulmer Münster gilt als die größte evangelische Kirche Deutschlands und ist mit dem höchsten Kirchturm der Welt (über 161 Meter) der wichtigste Touristenmagnet der gesamten Region.

Im Jahr 2016 verzeichnete der Ulmer Hotelmarkt 283.056 Gästeübernachtungen. Seit 2007 ist die Anzahl der Übernachtungen pro Jahr durchschnittlich um 3,7 % angestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der angebotenen Betten um 2,0 % vergrößert und liegt aktuell bei 1.723 Hotelbetten. Durch den stärkeren Anstieg der Nachfrage verbesserte sich auch die durchschnittliche Bettenauslastung und liegt mit 44,9 % etwa auf dem bundesweiten Niveau (45,9 %) (Quelle: Treugast, 2017).

Die Region Ulm beherbergt im Umkreis von etwa 15 km 53 Hotels (Quelle: Treugast, 2017). Der Ulmer Hotelmarkt weist eine außergewöhnlich hohe Dominanz an Hotels in der Budget- und Midscale-Kategorie und eine geringe Markendurchdringung auf (Quelle: Treugast, 2017).

Büromarkt Ulm

Die Stadt Ulm verfügt über eine sehr ausgewogene Wirtschaftsstruktur. Die Arbeitslosigkeit liegt in Ulm bei etwa 3,6 % und ist damit deutlich niedriger als der deutsche Durchschnitt. Dies wirkt sich positiv auf die Büromieten in Ulm aus. Die Büromieten in der City (+6,7 %) und im City-Rand (+10,6 %) sind seit 2010 signifikant angestiegen. Bis 2015 ging der Leerstand auf 3,5 % zurück. Aufgrund eines sehr großen Fertigstellungsvolumens im Jahr 2015 (ca. 25.000 m²) stieg der Leerstand leicht an und liegt bei 4 %.

Zahlen und Fakten (2016)



Ø Bettenauslastung:
44,9 %



Übernachtungen p.a.:
283.056



Anstieg Übernachtungen
3,7 % jährlich

Das Anlageobjekt

Das Hotel mit einer Nutzfläche von ca. 7.378 m² wird derzeit auf einem ca. 1.478 m² großen Grundstück errichtet und verfügt bei Fertigstellung über 148 Zimmer in den vier Obergeschossen, davon 116 Standarddoppelzimmer mit einer Größe von jeweils 20 m² bis 22 m² und 32 Sonderzimmer mit einer Größe von 18 m² bis 36 m². Im Erdgeschoss des Hotels befinden sich neben der Lobby (ca. 119 m²) ein Restaurant (ca. 365 m²), die Küche mit Nebenräumen (ca. 339 m²) sowie zwei Konferenzräume (ca. 99 m²). Zum Hotel gehören ferner ein Veranstaltungssaal im 5. Obergeschoss (ca. 284 m²) sowie drei Konferenzräume im 6. Obergeschoss (ca. 118 m²). Die ebenfalls zum Hotel gehörende Sauna und der Fitnessraum (rd. 74 m²) befinden sich neben Abstell-, Technik- und Nebenräumen (ca. 877 m²) im Untergeschoss. Zum Gebäudekomplex gehört eine zweigeschossige Tiefgarage, die 101 Stellplätze¹ umfasst.

Die Bürobereiche in den 5. und 6. Staffel-Obergeschossen (jeweils ca. 370 m²) gewährleisten eine flexible Flächen-

nutzung. Eine rundum laufende Dachterrasse bietet einen Blick über ganz Ulm und insbesondere das Ulmer Münster. Die Eröffnung des Hotels ist für März 2018 geplant.

Zahlen und Fakten



Mietfläche: rd. 8118 m²



Hotelfläche: 7378 m²



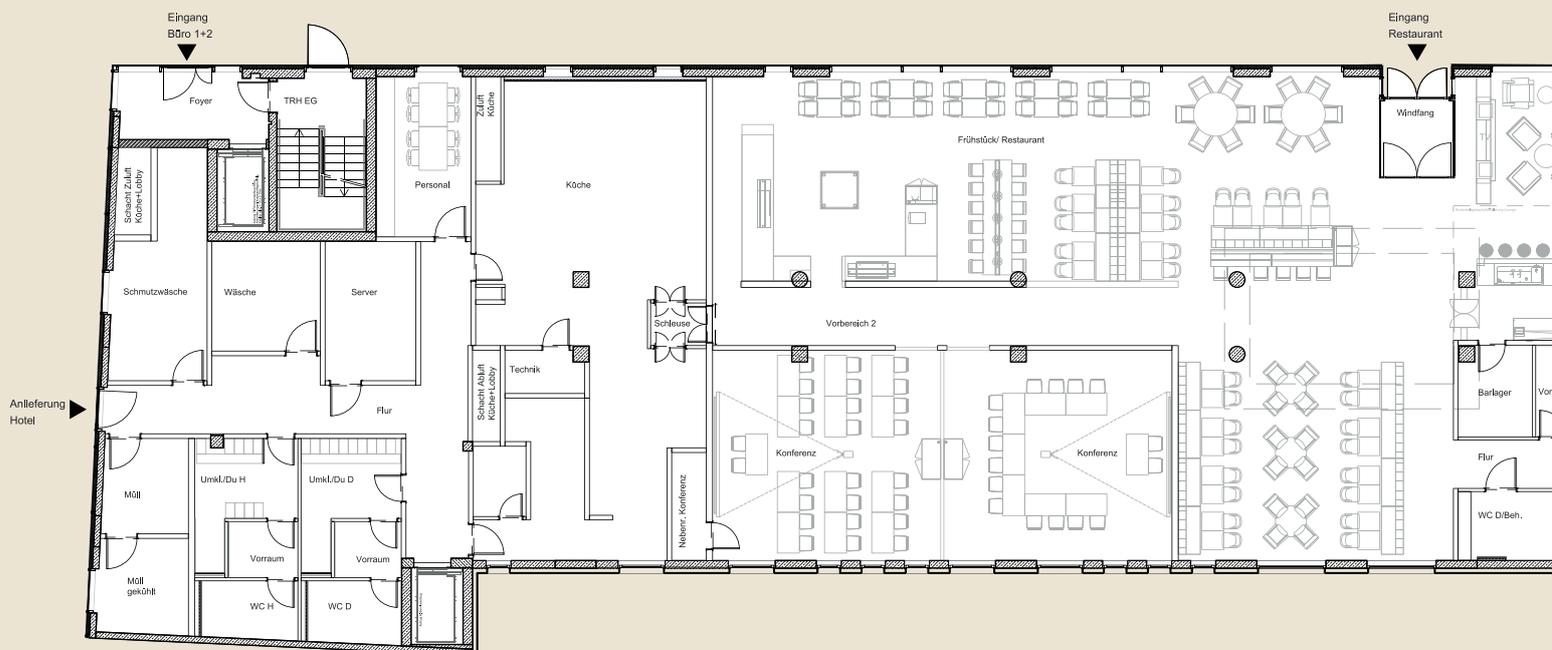
Bürofläche: rd. 740 m²



Parkplätze: 101¹

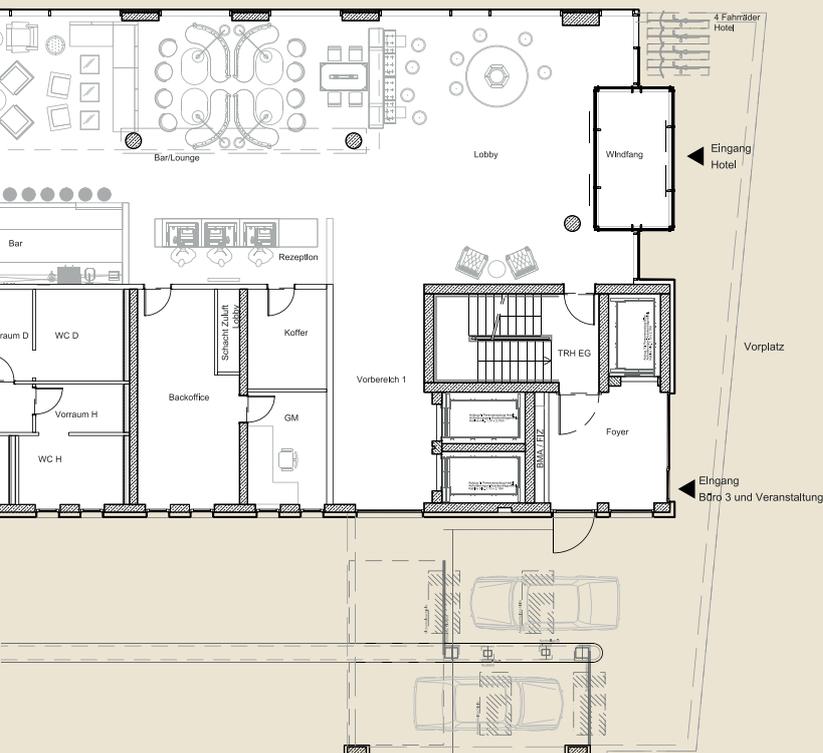
¹ Für die drei festen Stellplätze des Hotels ist keine zusätzliche Pacht zu bezahlen.

Grundriss Erdgeschoss





Fondsimmobilie Hotel Ulm (Illustration)



Hotel

- 116 Standardzimmer, 20 – 22 m²
- 32 Sonderzimmer, 18 – 36 m²



Konferenzräume:

- 2 Konferenzräume im EG, ca. 99 m²
- 1 Veranstaltungsfläche im 5. OG, ca. 284 m² mit 180 m² Dachterrasse
- 3 Konferenzräume im 6. OG, trennbar, 118 m²

Sonstiges:

- Restaurant, 365 m²
- Sauna / Fitness, 74 m²
- Lager- und Technikräume, 877 m²
- Vorfahrt, 32 m²

Büro



740 m² Bürofläche im 5. OG und 6. OG

Parken



Zum Gebäudekomplex gehört eine zweigeschossige Tiefgarage, die 101 Stellplätze¹ umfasst

¹ Für die drei festen Stellplätze des Hotels ist keine zusätzliche Pacht zu bezahlen.

Vermietung



Haupteingang der Fondsimmobilie

Insgesamt ist das Objekt an zwei Mietparteien vermietet. Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit des Pachtvertrags bzw. der Mietverträge für die Immobilie beträgt zum 01.07.2018 rund 22,1 Jahre.

Hauptmieter ist die Sunflower Management GmbH & Co. KG, eine 100%ige Tochter der renommierten Fattal Hotel Gruppe, die in dem Gebäude ein 4-Sterne-Plus-Hotel unter dem Markennamen „Leonardo Royal“ betreiben wird. Daneben betreibt der Mieter den Konferenzbereich, so dass rd. 81 % der Mieteinnahmen auf die Fattal Hotel Gruppe entfällt (Laufzeit: Pachtvertrag 25 Jahre).

Der zweite Mieter, die Pro Invest-Vermittlungsgesellschaft für Immobilien und Projektmanagement mbH, ist mit über 30 Jahren Erfahrung einer der aktivsten und zuverlässigsten Akteure am Ulmer Immobilienmarkt (Laufzeit Mietvertrag 10 Jahre).

Aus den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bestehenden Miet- / Pachtverhältnissen der Immobilie erzielt die Investmentgesellschaft bei planmäßigem Verlauf anfänglich einen jährlichen Ertrag aus dem Anlageobjekt von rund 1.404.204 Euro. Rund 81 % der Einnahmen werden aus der Verpachtung der 148 Hotelzimmer sowie des Konferenzbereichs erzielt, rund 9 % entfallen auf die Vermietung der Büroflächen und rund 10 % der Mieteinnahmen auf die durch Pro Invest angemieteten 98 Parkplätze in der Tiefgarage.

Die Mietverträge bzw. der Pachtvertrag des Anlageobjekts sind über Indexierungen wertgesichert. Die Miete wird zu 75 % an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst, sofern die Änderung des VPI größer als 5 % oder mehr ist. Darüber hinaus enthalten alle Verträge Verlängerungsoptionen für die Mieter.

Flächen- und Ertragsverteilung nach Nutzungsarten zum 01.07.2018 – teilweise PROGNOSE –

Nutzung	Fläche in m ² / Anzahl	Flächenanteil in % der Gesamtmietfläche	Anteil an Mietertrag in %	Mietertrag in Euro p. a.	Monatliche Miete in Euro/m ² bzw. Anzahl
Hotel	6.976 ¹ (148 + 1 Zimmer)	85,93	75,13	1.054.920	590,00
Konferenz	402	4,95	5,50	77.184	16,00
Büro	740	9,12	9,33	130.980	14,75
Parken	98 ²		10,04	141.120	120,00
Gesamt	8.118	100,00	100,00	1.404.204	

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

¹ Gesamte Nutzfläche des Hotels ohne Konferenz.

² Für die drei festen Stellplätze des Hotels ist keine zusätzliche Pacht zu bezahlen.

Die Mieter

25 Jahre
Laufzeit

Sunflower Management GmbH & Co. KG

Pächter für das Hotel ist die Sunflower Management GmbH & Co. KG mit Sitz in Berlin, die mehrheitlich zur Fattal Hotels Ltd. gehört. Unter der Sunflower Management GmbH & Co. KG bündelt die Fattal-Gruppe mit ihrer Marke »Leonardo Hotels« alle ihre Hotelaktivitäten in Europa mit mehr als 130 Hotels in Belgien, Deutschland, Österreich, Italien, den Niederlanden, Großbritannien, Spanien, der Schweiz, Ungarn, Tschechischen und Polen. Mit einem Jahresumsatz von über 300 Millionen Euro und rund 4 Millionen Gästen jährlich will »Leonardo Hotels« weiter expandieren und ihren Schwerpunkt auf neue Hotelprojekte in Deutschland und anderen europäischen Großstädten legen. Fattal Hotels (www.fattal.co.il) ist

mittlerweile mit mehr als 170 Hotels in Israel und Europa eines der führenden Hotelmanagement-Unternehmen Israels.

Das aktuelle Wachstum der Gesellschaft mit Sitz in Berlin steht ganz im Zeichen der Stadt München – im Jahr 2015 eröffneten zwei neue Leonardo Hotels in der bayerischen Landeshauptstadt, 2016 bis 2018 kommen drei weitere Hotels mit insgesamt knapp 600 Zimmern hinzu. Weitere Hotels sind für Nürnberg und Wolfsburg unterzeichnet.

Der Creditreformindex der Sunflower Management GmbH & Co. KG liegt bei 158 und bedeutet »sehr gute Bonität« (Auskunftsdatum 17.01.2018).

10 Jahre
Laufzeit

Pro Invest Vermittlungsgesellschaft für Immobilien und Projektmanagement mbH

Die Gesellschaft ist der Projektentwickler des »Dichterviertels« und Verkäufer der Anteile an der Objektgesellschaft. Das Unternehmen wurde 1984 gegründet und zählt seit über 30 Jahren zu den aktivsten und zuverlässigsten Akteuren am Markt in Ulm. Neben eigenen Projektentwicklungen ist Pro Invest zunehmend auch für institutionelle wie private Anleger tätig und berät, investiert und errichtet neben den klassischen Immobilienprojektentwicklungen auch Anlagen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien.

einen Anteil von knapp 20 % der Mieteinnahmen. Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe der Flächen (voraussichtlich im April) und ist für die Dauer von zehn Jahren fest abgeschlossen. Der Vermieter räumt dem Mieter ein viermaliges Optionsrecht auf Verlängerung der Mietzeit zu den dann geltenden Bedingungen dieses Vertrags um jeweils fünf Jahre ein. Das Optionsrecht muss spätestens sechs Monate vor Ende der vereinbarten Festmietzeit bzw. der optional verlängerten Vertragslaufzeit schriftlich ausgeübt werden.

Der Creditreformindex der Pro Invest Vermittlungsgesellschaft für Immobilien und Projektmanagement mbH liegt bei 262 und bedeutet »mittlere Bonität« (Auskunftsdatum 17.01.2018).

Pro Invest hat im 5. OG und 6. OG ca. 740 m² Bürofläche sowie sämtliche Tiefgaragenstellplätze angemietet und trägt damit

Übersicht der Mieter und Mietvertragsdaten zum 01.07.2018 – PROGNOSE –

	Hotel- zimmer Anzahl	Büro in m ²	Konferenz- bereich in m ²	Pkw- Stellplätze Anzahl	in Euro pro Monat	Mietertrag in Euro pro Jahr	Anteil an Mietertrag	Laufzeit in Jahren ab Übergabe	Verlängerungs- optionen	Mietanpassung/ Wertsicherung
Sunflower Management GmbH & Co. KG	148	0	402	3	94.342	1.132.104	80,63 %	25	1 x 5 Jahre	Ab dem 4. Jahr bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 75 % des VPI ¹
Pro Invest Vermittlungs- gesellschaft für Immobilien und Projektmanage- ment mbH	0	740	0	98	22.675	272.100	19,37 %	10	4 x 5 Jahre	bei Veränderung des VPI um mindestens 5 Punkte, in Höhe von 75 % des VPI ¹
	148	740	402	101	117.017	1.404.204	100,0 %	22,1 ²		

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

¹ VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex

² Die anhand der Mieterträge gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich auf rund 22,1 Jahre

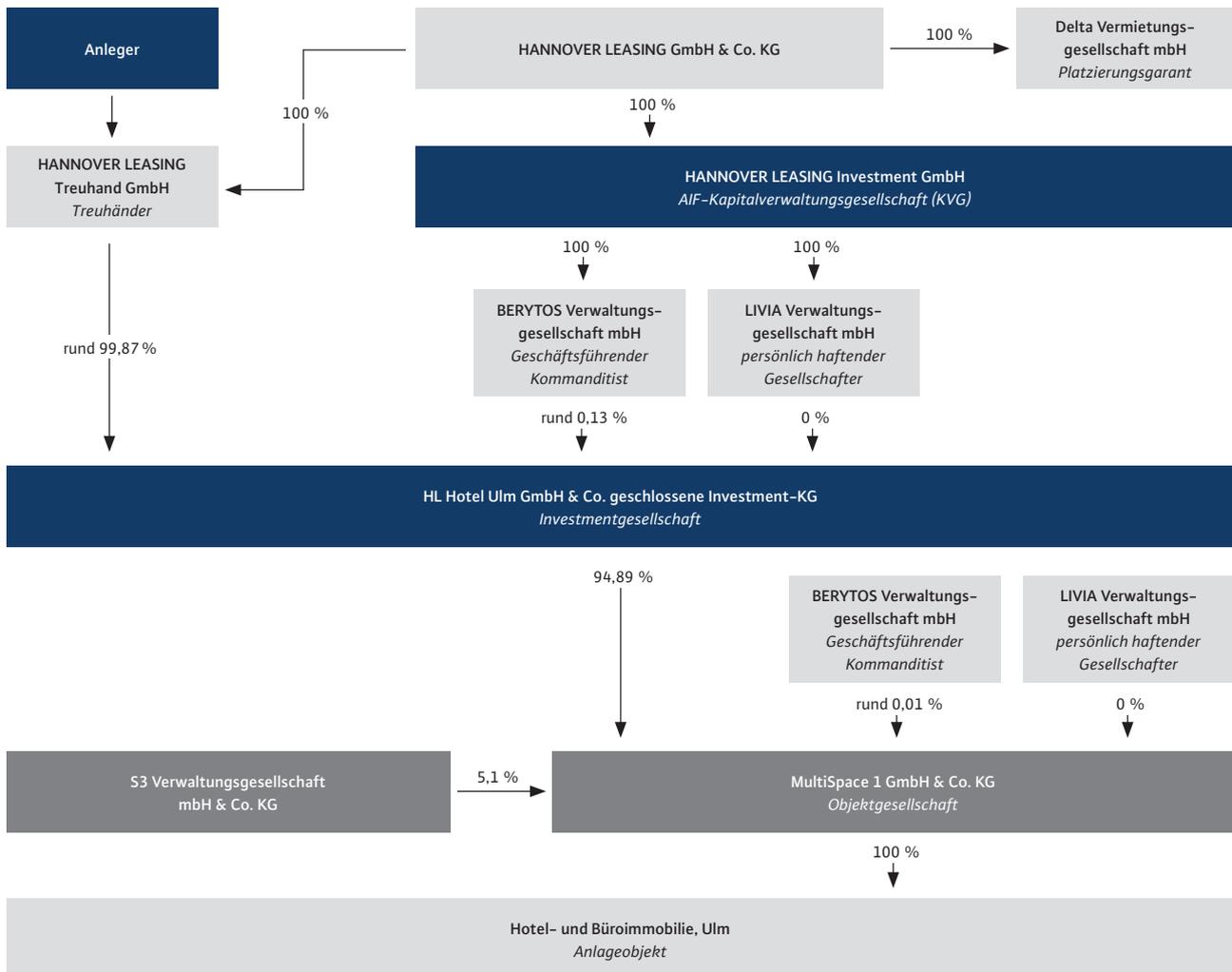
Beteiligungsangebot – Überblick

Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaft und Investmentvermögen	HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
AIF-Kapitalverwaltungs-gesellschaft (KVG)	HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach Die KVG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Sie übernimmt die Anlage und Verwaltung des Vermögens für die Investmentgesellschaft. Der KVG obliegt insofern insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die Übernahme administrativer Tätigkeiten.
Anlagestrategie	Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der Erwerb von 94,9 % der Anteile an der Objektgesellschaft, die eine Immobilie mit überwiegender Hotelnutzung («Anlageobjekt») in der Mörikestraße 15 – 19 in 89077 Ulm errichtet (Fertigstellung März 2018). Das Anlageobjekt ist bei Erwerb langfristig vermietet und soll am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden.
Anlageziel	Das Anlageziel der Investmentgesellschaft ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.
Anlegerkreis¹	Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als <ul style="list-style-type: none"> – natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben und die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen, – juristische Personen, 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 20.000 Euro. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
Treuhandkommanditist	HANNOVER LEASING Treuhand GmbH mit Sitz in Pullach Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft beteiligt sich der Anleger zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft. Nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber hat der Anleger jederzeit die Möglichkeit, sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.
Laufzeit	Die Dauer der Investmentgesellschaft ist befristet. Sie endet grundsätzlich mit Ablauf des 31.12.2028 («Grundlaufzeit»). Die KVG kann die Geschäftsführenden Gesellschafter nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss anweisen, die Grundlaufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu fünf Jahre zu verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Der Anleger hat kein Recht, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft zurückzugeben. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
Platzierungsgarant	Delta Vermietungsgesellschaft mbH mit Sitz in Pullach Der Platzierungsgarant übernimmt gegenüber der Investmentgesellschaft die Garantie, sich bis zur Höhe des gesamten einzuwerbenden Eigenkapitals an der Investmentgesellschaft zu beteiligen, sofern das erforderliche Eigenkapital nicht vollständig eingeworben werden kann.
Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH mit Sitz in München Die Verwahrstelle unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.

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

Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)¹



Vermögensgegenstand²

Anlageobjekt

Die Investmentgesellschaft erwirbt 94,89 % und die BERYTOS Verwaltungsgesellschaft mbH 0,01 % an der Objektgesellschaft, die eine Neubau-Immobilie mit überwiegender Hotelnutzung in der Mörikestrasse 15 – 19 in 89077 Ulm errichtet. Die Immobilie bietet rund 8.118 m² Mietfläche auf einem ca. 1.478 m² großen Grundstück, sowie eine Tiefgarage mit 101 Stellplätzen.

Vermietung

Rund 91 % der Mietfläche ist an die Sunflower Management GmbH & Co. KG vermietet. Die restlichen 9 % der Mietfläche ist an die Pro Invest Vermittlungsgesellschaft für Immobilien und Projektmanagement mbH vermietet. Zum Gebäude gehört eine zweigeschossige Tiefgarage mit 101 Stellplätzen. Zum Hotel gehören drei feste Stellplätze für die keine zusätzliche Pacht zu bezahlen ist. Der Hotelbetreiber kann 30 weitere Stellplätze von der Pro Invest, die die restlichen 98 Stellplätze angemietet hat, mieten.

Gesamtmiete (Soll)

1.404.204 Euro

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

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

Gesamtfinanzierung des AIF¹

Gesamtinvestitionskosten²	rd. 28,98 Millionen Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 724.000 Euro)
Eigenkapital	14,50 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
Emissionskapital	14,48 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
Langfristiges Fremdkapital	13,76 Millionen Euro
Finanzierende Bank	Münchener Hypothekbank e.G.
Laufzeit	fest bis 31.12.2028
Zinssatz	2,08 % p. a. fest
Tilgung	0,5 % p. a. für die ersten fünf Jahre, 1 % ab dem sechsten Jahr / rd. 7,5 % auf rd. 13,27 Millionen Euro

Kalkulierter Kauf- und Verkaufspreis³

Kaufpreis	27,76 Millionen Euro
Ankaufsrendite / -faktor	5,13 % / 19,48
Kalkulierter Verkaufsfaktor	17,98

Kosten⁴

Einmalige Kosten vor der Anlage

Ausgabeaufschlag⁵	5 % der Kommanditeinlage
Initialkosten⁶	einmalig bis zu 10,8 % der Kommanditeinlage
Gesamtkostenquote aus Initialkosten und Ausgabeaufschlag⁷	bis zu 15,1 % des Ausgabepreises

Laufende Kosten (zu erwartende Gesamtkostenquote)⁸ bis zu 1,2 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes

Vergütung bei Veräußerung der Immobilie⁹ einmalig 1,19 % des Verkaufspreises

Dem Anleger können eigene Kosten aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb, Übertra-

gung oder Veräußerung des Anteils oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten. Die anfallenden Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

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

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

³ Vereinfachte Darstellung des Kaufpreises und des Verkaufs; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 4.4 »Kaufvertrag« und Abschnitt 8.3.4 »Veräußerung der Immobilie«

⁴ Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit dem Investmentvermögen verbundenen Kosten ist ausschließlich den Anlagebedingungen sowie dem Kapitel 6 »Kosten« des Verkaufsprospekts zu entnehmen.

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

⁶ In der Beitrittsphase werden der Investmentgesellschaft einmalige Kosten in Höhe von bis zu 10,8 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten).

⁷ Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,1 % des Ausgabepreises.

⁸ Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Kosten gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten 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).

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

Investitions- und Finanzplan der Objektgesellschaft – teilweise PROGNOSE⁻¹

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitionskosten	Anteil des Emittenten (94,9 %) in Euro	in Prozent des Eigenkapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung					
Anschaffungs- und Herstellungskosten	27.756.411	98,43 %	26.340.831	173,02 %	181,91 %
Immobilienwert	27.356.411	97,01 %	25.961.231	170,53 %	179,29 %
Erwerbsnebenkosten	400.000	1,42 %	379.600	2,49 %	2,62 %
Initialkosten	300.000	1,06 %	284.700	1,87 %	1,97 %
Konzeption Objektgesellschaft	50.000	0,18 %	47.450	0,31 %	0,33 %
Fremdkapitalvermittlung	250.000	0,89 %	237.250	1,56 %	1,64 %
Finanzierungskosten	29.000	0,10 %	27.521	0,18 %	0,19 %
Liquiditätsreserve	114.589	0,41 %	108.745	0,71 %	0,75 %
Gesamtinvestitionskosten	28.200.000	100,00 %	26.761.797	175,79 %	184,82 %
Mittelherkunft					
Eigenkapital	13.700.000	48,58 %	13.001.299	85,40 %	89,79 %
Bareinlage Emittent	94,90 % 9.506.623	33,71 %	9.506.623	62,44 %	65,65 %
Bareinlage Co-Investor	5,10 % 510.893	1,81 %	-	-	-
Bareinlage Geschäftsführender Kommanditist	0,00 % 1	0,00 %	-	-	-
Übernommene stille Reserven	3.682.482	13,06 %	3.494.675	22,96 %	24,13 %
Fremdkapital	14.500.000	51,42 %	13.760.499	90,39 %	95,03 %
Gesamtfinanzierung Objektgesellschaft	28.200.000	100,00 %	26.761.797	175,79 %	184,82 %

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft – teilweise PROGNOSE¹ –

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitionskosten	in Prozent des Eigenkapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Mittelverwendung				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	13.001.299	85,40 %	85,40 %	89,79 %
Kaufpreis der Gesellschaftsanteile Objektgesellschaft	3.494.676	22,96 %	22,96 %	24,13 %
Kapitalerhöhung Objektgesellschaft	9.506.623	62,44 %	62,44 %	65,65 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	2.003.250	13,16 %	13,16 %	13,83 %
Verkaufs- und Werbeunterlagen	119.000	0,78 %	0,78 %	0,82 %
Einrichtung Verwahrstelle	5.950	0,04 %	0,04 %	0,04 %
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	1.230.800	8,08 %	8,08 %	8,50 %
Konzeption des Investmentvermögens	297.500	1,95 %	1,95 %	2,05 %
Platzierungsgarantie	350.000	2,30 %	2,30 %	2,42 %
Finanzierungskosten	50.000	0,33 %	0,33 %	0,35 %
Sonstige Anlaufkosten	11.900	0,08 %	0,08 %	0,08 %
Liquiditätsreserve	157.551	1,03 %	1,03 %	1,09 %
Gesamtinvestitionskosten	15.224.000	100,00 %	100,00 %	105,14 %
Mittelherkunft				
Eigenkapital	14.500.000	95,24 %	95,24 %	100,14 %
Emissionskapital	14.480.000	95,11 %	95,11 %	100,00 %
Geschäftsführender Kommanditist	20.000	0,13 %	0,13 %	0,14 %
Ausgabeaufschlag	724.000	4,76 %	4,76 %	5,00 %
Gesamtfinanzierung	15.224.000	100,00 %	100,00 %	105,14 %

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen

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 Erträge¹

Mögliche Auszahlungen an den Anleger vor Steuern¹

laufende Auszahlungen ²	5 % p.a. (erstmalig März 2019 zeitanteilig für Geschäftsjahr 2018)
Gesamtauszahlung ^{2,3,4}	154,6 % (52,5 % lfd. Auszahlung zzgl. 102,1 % aus Verkauf) Steuerpflichtiger Anteil der Gesamtauszahlung rund 27,9 %
prognostizierter Verkaufserlös	rund 29.007.023 Euro / Verkaufsfaktor 17,98
Prognosezeitraum	10 Jahre, 6 Monate (01.07.2018 bis 31.12.2028)

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 Basis-

kalkulation 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 Prognose-sicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.

- PROGNOSE -

Laufende Auszahlungen²:

2018 – 2028: durchschnittlich 5 % p. a.

Schlussauszahlung³:

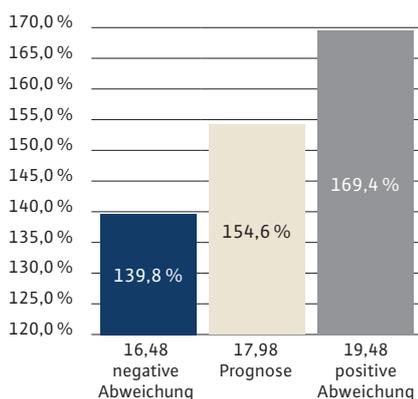
2028: rund 102,1 %

Gesamtauszahlung⁴:

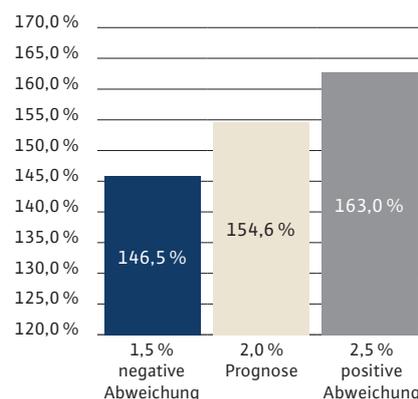
2018 – 2028: rund 154,6 %

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

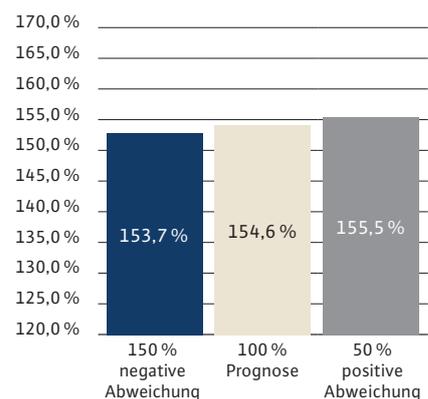
Abweichender Verkaufsfaktor



Abweichende Inflationsrate



Instandhaltung und Instandsetzung



¹ Vereinfachte Darstellung der Ermittlung der Erträge; siehe Verkaufsprospekt Kapitel 8 »Ermittlung der Erträge«

² Auszahlung p. a. bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ab Übernahme des Anlageobjekts

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.

Beispielrechnung für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 20.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.000 Euro – Prognose¹⁻⁴ –

Unterstellter Beitritt per 01. Juli 2018

Beteiligungsquote an der Fondsgesellschaft:	0,138 %
Höchststeuersatz Anleger:	45,00 %
Persönliche 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
2018	145	69	500	431	- 20.569
2019	346	164	1.000	836	- 19.733
2020	345	164	1.000	836	- 18.897
2021	411	195	1.000	805	- 18.092
2022	409	194	1.000	806	- 17.286
2023	403	191	1.000	809	- 16.447
2024	436	207	1.000	793	- 15.685
2025	435	206	1.000	794	- 14.891
2026	508	241	1.000	759	- 14.132
2027	506	240	1.000	760	- 13.373
2028	110	52	21.421	21.368	7.996
2029	0	0	0	0	
Summe	4.054	1.925	30.921	28.996	

Steuern⁴

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.
Erbschafts- und Schenkungssteuerlicher Wert	Ca. 86,37 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag)

¹ Anfängliche Auszahlung bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern für einen unterstellten Beitritt zum 01.07.2018

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

	Summe	2018	2019	2020	2021	
Liquiditätsergebnis						
1	Mieteinnahmen	15.698	702	1.404	1.404	1.458
2	Kalkulierter Mietausfall	-157	-7	-14	-14	-15
3	Zinseinnahmen / (-ausgaben)	0	0	0	0	0
4	Veräußerungserlös nach Kosten	28.717	0	0	0	0
	Summe Einnahmen	44.258	695	1.390	1.390	1.443
5	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	314	14	28	28	29
6	Instandhaltung / Instandsetzung	293	4	9	9	10
7	Vermietungskosten	228	0	0	0	0
8	Verwaltungskosten	970	45	81	82	83
9	Nicht abzugsfähige Vorsteuer	0	0	0	0	0
10	Fremdkapitalzinsen	3.057	151	300	299	297
11	Fremdkapitaltilgung	14.500	36	74	76	77
	Summe Ausgaben	19.362	250	492	494	496
12	Liquiditätsergebnis der Objektgesellschaft	24.896	445	898	896	947
13	Veränderung der Liquiditätsreserve	-115	-6	-4	-5	45
14	Stand der Liquiditätsreserve		108	105	100	145
	Auszahlung der Objektgesellschaft	25.011	451	902	902	902

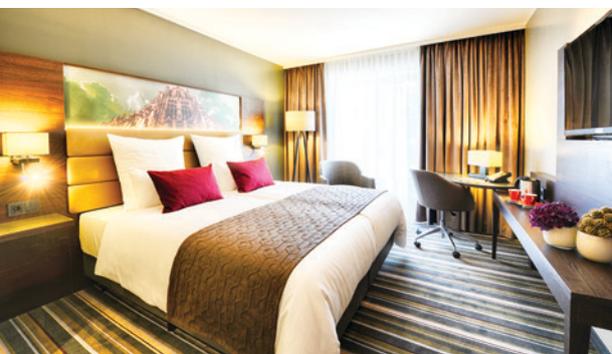
Wirtschaftlichkeitsrechnung der Investmentgesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag) – PROGNOSE¹ – (Angaben in Tausend Euro)

	Summe	2018	2019	2020	2021	
Liquiditätsergebnis						
1	Auszahlung aus Objektgesellschaft	23.735	428	856	856	856
2	Zinseinnahmen / (-ausgaben)	0	0	0	0	0
	Summe Einnahmen	23.735	428	856	856	856
2	Verwaltungskosten	1.240	67	106	107	108
3	Nicht abzugsfähige Vorsteuer	236	13	20	20	21
	Summe Ausgaben	1.476	79	126	128	129
		0				
4	Liquiditätsergebnis der Fondsgesellschaft	22.260	349	729	728	727
5	Veränderung der Liquiditätsreserve	-158	-14	4	3	2
6	Stand der Liquiditätsreserve		144	148	151	152
	Auszahlung der Investmentgesellschaft	22.417	363	725	725	725

Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.

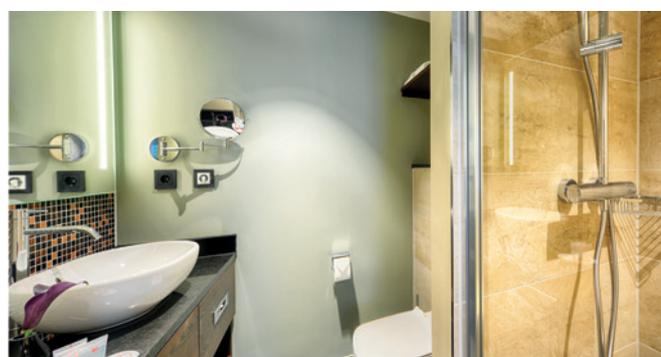
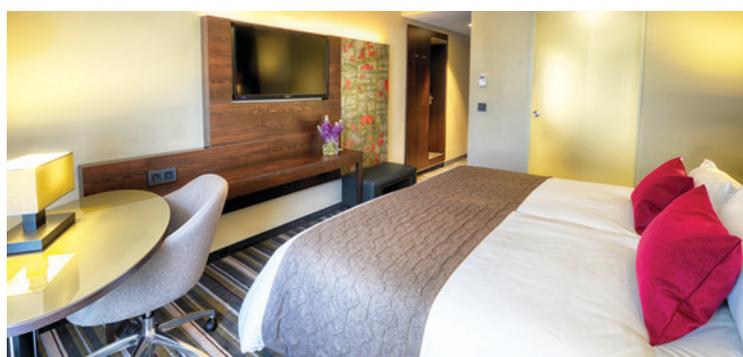
¹ Verkaufsprospekt Kapitel 8 »Ermittlung und Verwendung der Erträge«

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



2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Verkauf
1.458	1.486	1.514	1.514	1.573	1.573	1.613	0
-15	-15	-15	-15	-16	-16	-16	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	28.717
1.443	1.471	1.499	1.499	1.557	1.557	1.597	28.717
29	30	30	30	31	31	32	0
10	40	41	41	42	43	44	0
0	0	0	0	0	0	228	0
85	86	88	90	91	93	145	0
0	0	0	0	0	0	0	0
295	294	291	288	284	281	278	0
79	113	148	151	154	157	161	13.274
498	562	598	600	604	606	887	13.274
945	909	901	899	954	951	710	15.443
44	7	0	-28	27	24	-117	-102
189	196	195	167	194	218	102	0
902	902	902	927	927	927	826	15.544

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
856	856	856	879	879	879	784	14.752
0	0	0	0	0	0	0	0
856	856	856	879	879	879	784	14.752
110	111	113	114	116	118	169	0
21	21	21	22	22	22	32	0
131	133	134	136	138	140	202	0
725	723	721	743	741	739	583	14.752
0	-2	-4	18	16	14	-142	-53
152	150	147	165	181	196	53	0
725	725	725	725	725	725	725	14.805



Rechtliche Hinweise

Diese Produktinformation beschreibt neben dem Verkaufsprospekt nach § 268 Abs. 1 KAGB einige ausgewählte Aspekte dieser Beteiligung am geschlossenen inländischen Publikums-AIF »HL Hotel Ulm 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, Nettoinventarwert und ggf. Jahresbericht) sowie der wesentlichen Anlegerinformationen (WAI) nach § 268 Abs. 1 KAGB getroffen werden.

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

Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung der 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 Hotel Ulm 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, Pro Invest

© HANNOVER LEASING Investment GmbH, Stand: März 2018