Schmidtner

FINANCE

EST. 2002

ZUVERLÄSSIG KOMPETENT AGIOFREI

Ihr Vermittler

Schmidtner GmbH
Postfach 62 04 40
D-22404 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
E-Mail: info@schmidtner-gmbh.de
Internet: www.schmidtner-gmbh.de

neustädter, Gießen

Erste Aktualisierung vom 15.07.2026
HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Mit dieser ersten Aktualisierung gibt die HANNOVER LEASING Investment GmbH (nachfolgend »KVG«) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches die nachfolgenden Änderungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt bekannt.

Dieses Dokument ist an potenzielle Anleger der HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend »Investmentgesellschaft«) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt (Stand 09.10.2025), auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 15.07.2026 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

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

2. Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF

2.1 Beteiligungsangebot – Überblick

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 5)

Beteiligung an der Investmentgesellschaft

Investmentgesellschaft	HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
WKN / ISIN	A41FAJ / DE000A41FAJ9
AIF-Kapitalverwaltungs-gesellschaft (KVG)	HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach i. Isartal Die KVG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Sie übernimmt die Anlage und Verwaltung des Vermögens für den AIF. Der KVG obliegt insofern insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die Übernahme administrativer Tätigkeiten.
Anlageziel	Das Anlageziel des AIF besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch Wertsteigerungen des Anlageobjekts stabile Erträge bei einem langfristigen Anlagehorizont für den Anleger zu erwirtschaften.
Anlagestrategie	Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in der Absicht des mittelbaren Erwerbs und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter, Gießen« in 35390 Gießen, Neustadt 26 und 28, (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft gehalten, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich **erworben hat** ~~erwerben wird~~, und zwar **bislang** ~~mindestens~~ 50,1 %. **Weitere** ~~und~~ bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft **können in weiteren Tranchen erworben werden, sofern entsprechende Zahlungen der Anleger erfolgt sind**. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben. Der Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft unterliegt folgendem zeitlichen Ablauf: - Zunächst **startete** ~~soll~~ der Prozess zur Kapitaleinwerbung ~~starten~~; - Anschließend **hat** ~~wird~~ die KVG unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen eine Ankaufsentscheidung **getroffen** ~~treffen~~; - Nachdem das Kapital für den Erwerb von mindestens 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft in Höhe von 16.689.000,00 Euro von Anlegern eingezahlt wurde, **wurde** ~~wird~~ der Anteilskauf- und Übertragungsvertrag mit der Hannover Leasing Investment Beteiligungs GmbH über mindestens 50,1 % und bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft (»Anteilskaufvertrag«) **am 09.04.2026** unterzeichnet (»Signing«). Der Anteilskaufvertrag **wurde** ~~wird~~ u.a. unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung von Sitzverlegung und Formwechsel der Objektgesellschaft im Handelsregister geschlossen.

Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)	Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 Euro pro Anleger zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Höhere Beteiligungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Anleger, die bis zum Signing ~~beitreten~~ **beigetreten waren**, zahlten zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage **waren** ~~sind~~ innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgte, **begann** ~~beginnt~~ der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgte. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20 % ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 70) und endete in dem Monat, der vor dem Signing liegt, **mithin im März 2026**. Anleger, die nach dem Signing beitreten, zahlen 100 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag.
Laufzeit	Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden; bei einer Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2036 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2037). Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert werden. Die Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird.
Laufende Auszahlungen (Prognose)[1]	Durchschnittlich werden Auszahlungen in Höhe von rd. 7,00 % p.a. erwartet. Die Auszahlungen erfolgen halbjährlich bis zum 30. September des Wirtschaftsjahres und bis zum 30. April des Folgejahres (§ 25 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags).
Schlussauszahlung (Prognose)[1]	101,54 %
Gesamtauszahlung (Prognose)[1]	178,54 %
Kategorie gemäß SFDR[2]	Bei diesem AIF handelt es sich um ein Finanzprodukt nach Maßgabe von Art. 8 Abs. 1 SFDR, das ökologische und/oder soziale Merkmale bewirbt.
Anlegerkreis	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, die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen und keine Wohnanschrift in einem Ausschlussstaat haben. - juristische Personen, Personengesellschaften (z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftungen, die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet sind, die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben und/oder deren Einkommen nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus § 9 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.
Treuhandkommanditist	HANNOVER LEASING Treuhand GmbH Der Anleger beteiligt sich 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.
Haftsumme	Ein Anleger verfügt als Treugeber mittelbar über den Treuhänder oder unmittelbar als Direktkommanditist über eine im Handelsregister eingetragene Haftsumme von 1 % der anfänglich übernommenen Pflichteinlage. Die Haftung eines Kommanditisten ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn und soweit die Haftsumme geleistet ist. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

[1] Unverbindliche Prognose ab dem 01.01.2026 (für Prognosezwecke unterstellter Übergang der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft auf die Investmentgesellschaft) – der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

[2] Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, in der durch die Verordnung (EU) 2023/2869 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2023 geänderten Fassung (»Sustainable Finance Disclosure Regulation«, auch »SFDR« oder »Offenlegungs-Verordnung«).

Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH mit Sitz in München Die Verwahrstelle unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die Überwachung der Einhaltung bestimmter Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.
Jahresabschlussprüfer	**Die Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbH, geschäftsansässig in der Schertlinstraße 23 in 86159 Augsburg, wurde im Dezember 2025 als Jahresabschlussprüfer beauftragt.** ~~Es wird beabsichtigt, die Sonntag & Partner, Partnergesellschaft mbH, geschäftsansässig in der Schertlinstraße 23 in 86159 Augsburg als Jahresabschlussprüfer zu beauftragen.~~

Vermögensgegenstand

Anlageobjekt	Das urbane Versorgungszentrum „neustädter“ besteht aus einem innerstädtischen Parkhaus mit mehr als 1.000 Parkplätzen, einer Gesamtmietfläche über drei Geschosse mit rund 33.600 m² Mietfläche, die an circa 60 unterschiedliche Nutzer vermietet sind. Das Objekt wurde 2005 gebaut und in den Jahren 2019 bis 2025 modernisiert und revitalisiert. Dabei wurde u.a. die Fassade und der Innenbereich modernisiert, ein zusätzlicher Eingangsbereich geschaffen und die Gebäudestruktur durch Schaffung von Kinderbetreuungsflächen im Objekt und auf dem Parkdeck (Neubau einer Kindertagesstätte, nachfolgend »Kita«) optimiert. Im Erdgeschoss wurde der Gastronomiebereich erweitert und neugestaltet. Zudem wurden in ausgesuchten Teilbereichen die Lüftungsanlage erneuert sowie die komplette Mess- und Regeltechnik erneuert. Im Rahmen des Kita-Neubau erfolgt auch die Parkhaussanierung (Dämmung des obersten Parkdecks und der Forumswände erneuert).
Standort	Die Liegenschaft im Stadtzentrum von Gießen befindet sich wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Vom Anlageobjekt ist die Haupteinkaufslage Seltersweg fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof „Gießen-Oswaldsgarten“.
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Risikomischung	Bei dem Anlageobjekt handelt sich um ein urbanes Versorgungszentrum. Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S 2 Nr. 2 KAGB investiert.
~~Erwarteter~~ Immobilienwert	**Der zwischen den Vertragsparteien des Anteilskaufvertrags abgestimmte Immobilienwert beläuft sich auf 59.150.000 EUR.** ~~Der Immobilienwert wird bei ca. 59.150.000 EUR erwartet.~~
Ankaufsrendite/-faktor	~~Die Bandbreite des Immobilienwertes wird zwischen einer Rendite von dem 10- und 11,0-fachen bzw. 9,1 % – 10,0 % erwartet.~~ **rd. 9,62 % / 10,39**
Kalkulierter Verkaufsfaktor (Prognose)[3]	9,60

[3] Unverbindliche Prognose ab dem 01.01.2026 (für Prognosezwecke unterstellter Übergang der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft auf die Investmentgesellschaft) – der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Vermietung	Der Mieterbesatz ist aufgrund seiner Heterogenität risikodiversifiziert. ~~Im zweiten Quartal 2025~~ **Zum 01.01.2026** war das urbane Versorgungszentrum an ca. 60 Mieter vermietet, wobei auf die Top 10 Mieter ca. 67 % der Gesamteinahmen entfallen. Diese Top 10 Mieter besitzen eine durchschnittliche Mietvertragsdauer (WAULT) von ~~9,25~~ **8,53** Jahren. Bei den Top 10 Mietern gemessen an den Gesamtmieteinnahmen handelt sich um: 1. ~~Girlan Immobilien Management GmbH (Parkplatzverwaltung) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2025 und einem Anteil von rund 19,6 % an den Gesamtmieteinnahmen (ab dem 01.01.2026 die~~ APCOA Parking Deutschland GmbH mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum ~~01.01.2038~~ **31.12.2037**, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption, **und einem Anteil von rund 25,2 % an den Gesamtmieteinnahmen,** 2. Müller GmbH & Co. KG (Drogerie) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.01.2033, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~7,9 %~~ **7,2 %** an den Gesamtmieteinnahmen, 3. tegut … gute Lebensmittel GmbH & Co. KG (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.06.2030, zzgl. 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~6,4 %~~ **6,3 %**an den Gesamtmieteinnahmen, 4. DECATHLON Deutschland SE & Co. KG (Sportartikelhändler) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.06.2030, zzgl. 1 x 5 Jahre und 1 Monat sowie danach 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~5,9 %~~ **5,4 %** an den Gesamtmieteinnahmen, 5. FitX Deutschland GmbH (Fitnessstudio) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2035, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~5,6 %~~ **5,2 %** an den Gesamtmieteinnahmen, 6. H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG (Bekleidungsgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 28.02.2039 (zweijährliche Sonderkündigungsrechte für den Mieter, beginnend ab dem 28.02.2027) und einem Anteil von rund ~~5,3 %~~ **5,2 %** an den Gesamtmieteinnahmen, 7. Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Marburg-Gießen e.V. (Träger der Kita) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.03.2044, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~3,8 %~~ **3,5 %** an den Gesamtmieteinnahmen, 8. Woolworth GmbH (Einzelhandelsunternehmen) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.03.2031, zzgl. 5 x 3 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~3,8 %~~ **3,5 %** an den Gesamtmieteinnahmen, 9. PENNY Markt GmbH (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.09.2030, zzgl. 2 x 3 Jahre Verlängerungsoption (die lfd. Nr. 2, 3, 4, 6 und 9 gemeinsam die »Ankermieter«) und einem Anteil von rund ~~3,1 %~~ **2,9 %** an den Gesamtmieteinnahmen und 10. Pelikan-Apotheke in der Galerie, Inhaber Amir Shahim e.K. mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.09.2030, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~2,9 %~~ **2,7 %** an den Gesamtmieteinnahmen (die lfd. Nr. 1 bis 10 nachfolgend gemeinsam die »Top 10 Mieter«). Die Mieten sind teilweise wertgesichert. Umsatzabhängige Mietbestandteile sind mit Ausnahme der Mieter H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG und Jeans Palast Welters & Görgens GmbH (Shopname: Kult), die eine reine Umsatzmiete zahlen, vorhanden, aber nicht kalkuliert.

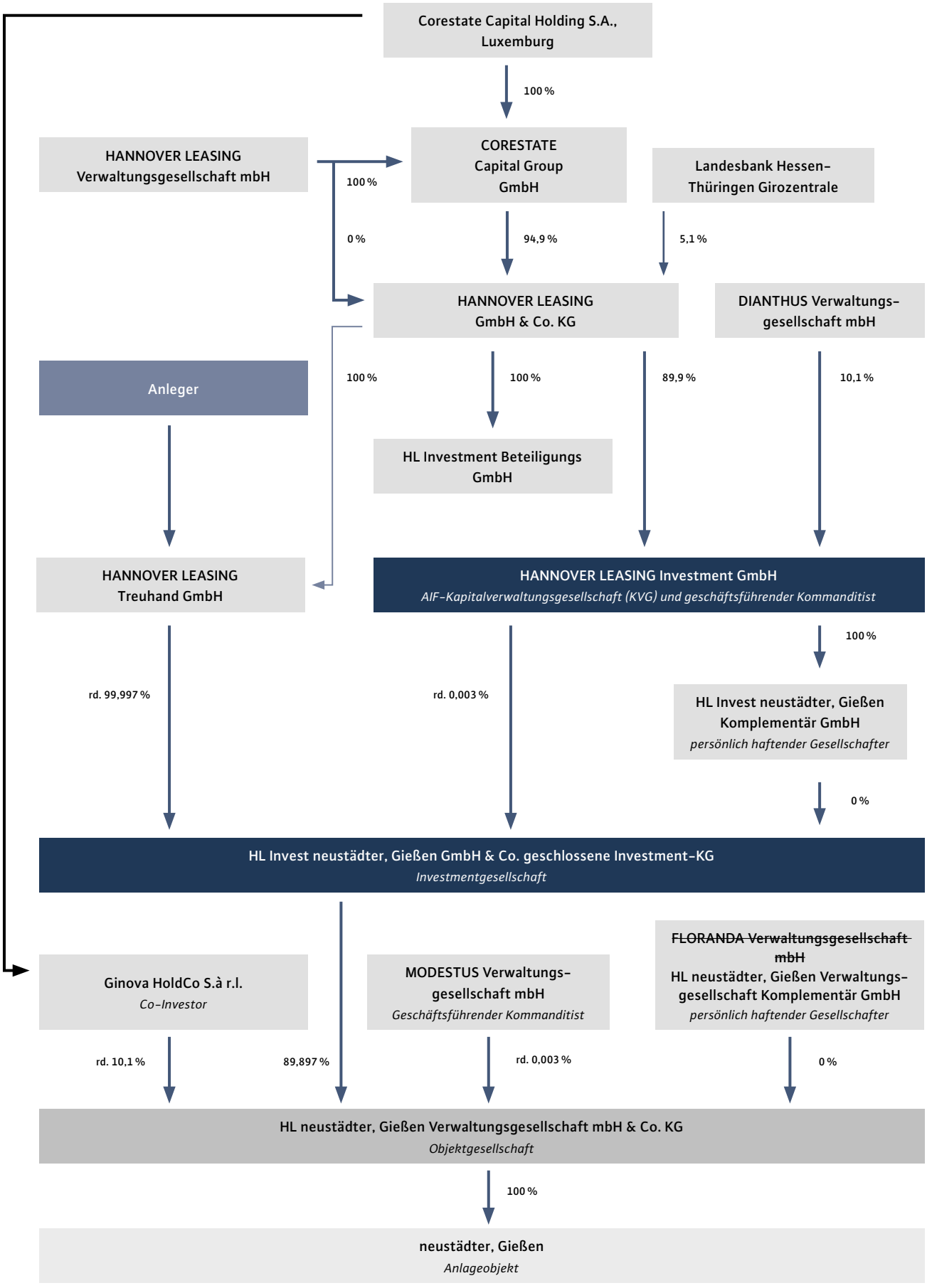
Finanzierung der Investmentgesellschaft

Gesamtinvestitionskosten	bis zu 30.151.100 Euro
Eigenkapital	bis zu 30.151.100 Euro
davon Emissionskapital	bis zu 30.150.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 1.507.500 Euro)
davon Gründungsgesellschafter	1.100 Euro

Finanzierung der Objektgesellschaft

Gesamtinvestitionskosten	63.700.000 Euro
Eigenkapital	29.700.000 Euro
Fremdkapital	34.000.000 Euro
Darlehensgeber	SaarLB
Laufzeit	30.12.2030
Zinssatz	~~rd. 4,0 %~~ **rd. 4,07 %** p.a. fest bis 30.12.2030
Tilgung	Leistungsraten vierteljährlich: 42.500,00 Euro, erstmals bis spätestens 30.12.2025
Bereitstellungprovision	0,50 % p.a. ab 60 Tage nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer, spätestens jedoch ab 30.11.2025 auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag

Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)



Die Investmentgesellschaft ~~wird~~ **hat** von der HL Investment Beteiligungs GmbH zunächst 50,1 % der Kommanditanteile an der in HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG umfirmierten Objektgesellschaft **zum 06.05.2026** ~~erwerben~~ **erworben**, ~~sofern~~ **nachdem** die in Kapitel 3.2 »Anlagestrategie und Anlagepolitik« genannten Ankaufsvoraussetzungen erfüllt ~~sind~~ **waren** und insbesondere 16.689.000 Euro an Kapital von Anlegern eingezahlt wurde.

Abhängig von den weiteren eingeworbenen Anlegergeldern wird die Investmentgesellschaft dann sukzessive weitere Anteile maximal bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft von der HL Investment Beteiligungs GmbH erwerben. Der Erwerb weiterer Anteile soll einmal je Kalendermonat durchgeführt werden, aber jedenfalls dann, wenn jeweils so viel Anlegergelder eingezahlt wurden, dass 10 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erworben werden können.

2.2 Investmentgesellschaft

2.2.4 Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 16)

Persönlich haftender Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 272939 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der persönlich haftende Gesellschafter ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht. Die Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist unbeschränkt.

Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind ~~Stefan Ziegler und~~ Michael Krywko und **Thomas Pentz** jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Geschäftsführender Kommanditist

Geschäftsführender Kommanditist ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199550 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 5.000.000 Euro. Der Geschäftsführende Kommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind ~~Marcus Menne,~~ Thomas Aigner, **Michael Krywko** und Stefan Ziegler, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Der Geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. ~~Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.~~

2.3 Objektgesellschaft

2.3.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Geschäftsführung

(siehe Verkaufsprosekt, Seite 17)

Die Gesellschaft, die das Anlageobjekt hält, firmiert als HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG; eine Gesellschaft ursprünglich gegründet unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg firmierend als Ginova PropCo. S.à r.l. ~~Die Gesellschaft, die das Anlageobjekt hält, ist die Ginova PropCo. S.à r.l.; eine Gesellschaft gegründet unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg. Es ist vorgesehen, dass die~~ **Die** Objektgesellschaft **hat** ihren Sitz **im Dezember 2025** nach Deutschland verlagert. Anschließend ~~wird~~ **wurde** die Objektgesellschaft sukzessive zunächst in eine GmbH und anschließend in eine GmbH & Co. KG umgewandelt. Dieser Prozess **ist seit April 2026** ~~soll bis Februar 2026~~ abgeschlossen. ~~sein. Die Objektgesellschaft soll schließlich als HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG firmieren.~~

Persönlich haftender Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft Komplementär GmbH (vormals FLORANDA Verwaltungsgesellschaft mbH) mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft Komplementär GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 273972 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der persönlich haftende Gesellschafter ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht. Die Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist unbeschränkt.

Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Michael Krywko und Thomas Pentz jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Geschäftsführender Kommanditist

Geschäftsführender Kommanditist ist die MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 187535 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der Geschäftsführende Kommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Oliver Priggemeyer und Stefan Ziegler, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

~~Mitglieder der Geschäftsführung sind Michael Kitzing und Florian Howe, beide geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die Gesellschaft wird Dritten gegenüber durch die alleinige Unterschrift des einzigen Geschäftsführers oder, wenn mehr als ein Geschäftsführer ernannt worden ist, durch die gemeinsamen Unterschriften von zwei Geschäftsführern, gebunden. Falls die (der) Gesellschafter die Geschäftsführer als Geschäftsführer A oder als Geschäftsführer B qualifiziert haben (hat), ist die Gesellschaft Dritten gegenüber nur gebunden, wenn ein Geschäftsführer A und ein Geschäftsführer B gemeinsam unterzeichnen. Die Gesellschaft wird außerdem gegenüber Dritten durch die gemeinsame oder alleinige Unterschrift derjenigen Person gebunden, der die tägliche Geschäftsführung der Gesellschaft übertragen worden ist, oder durch die gemeinschaftliche oder die alleinige Unterschrift derjenigen Person, denen von dem den (dem) Geschäftsführer(n) eine besondere Zeichnungsvollmacht übertragen wurde, aber immer nur im Rahmen dieser.~~

2.4 Kapitalverwaltungsgesellschaft

2.4.3 Geschäftsführung und Aufsichtsrat

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 18)

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind ~~Marcus Menne~~ Thomas Aigner, **Michael Krywko** und Stefan Ziegler, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. ~~Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.~~

Die Mitglieder der Geschäftsführung ~~Marcus Menne~~ Thomas Aigner und Stefan Ziegler und sind zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens zugleich auch Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Finance GmbH, die das Finanzierungsleasinggeschäft der Hannover Leasing Unternehmensgruppe nach dem KWG verwaltet und ebenfalls der Aufsicht der BaFin unterliegt. ~~Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.~~

[...]

2.4.5 Faire Behandlung der Anleger

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 18)

[...]

Anleger, die bis zum Signing (vgl. Definition auf Seite 5) **beigetreten waren** ~~beitreten~~, zahlten zunächst 20% der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5% Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage **waren** ~~sind~~ innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20% der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgt**e**, **begann** ~~beginnt~~ der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20% der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5% Ausgabeaufschlag folgt**e**. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0% p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20% ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 70) und endet**e** in dem Monat, der vor dem Signing liegt, **mithin im März 2026. Anleger, die nach dem Signing beitreten, zahlen 100 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag.**

3 Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

3.2 Anlagestrategie und Anlagepolitik

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 25)

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Investmentgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Investmentgesellschaft.

Die festgelegte Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter« in 35390 Gießen, Neustadt 26-28 (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt steht im Eigentum einer Objektgesellschaft, deren Anteile die Gesellschaft mehrheitlich erwerben wird, sofern die folgenden Ankaufsvoraussetzungen vorliegen:

a) Auf Seiten des Verkäufers alle Voraussetzungen getroffen wurden, um einen lastenfreien Erwerb von Anteilen an der deutschen Objektgesellschaft zu ermöglichen.

~~b) Auf Seiten des Verkäufers alle Voraussetzungen getroffen wurden, um einen lastenfreien Erwerb von Anteilen an der deutschen Objektgesellschaft zu ermöglichen.~~

b) Zum Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung mindestens 85 % der vermietbaren Flächen vermietet ist und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach den jeweiligen Mieterträgen mindestens 7,0 Jahre beträgt.

c) Eine prognostizierte Auszahlung von mindestens 7,0 % p.a. nach Kosten vor individuellen Steuern für die Anleger der Investmentgesellschaft erzielbar ist, auch unter Berücksichtigung möglicher, disquotaler Entnahmerechte in einem Objektgesellschaftsvertrag.

d) Mindestens 16.689.000,00 Euro an Beteiligungsbetrag zum Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung beigetreten sind.

Der unter lit. c) dargestellte Wert wurde von der KVG im Wege ihres Business Plans ermittelt.

[...]

4 Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

4.3 Angaben zum konkreten Anlageobjekt

4.3.3 Vermietung

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 28)

Das Anlageobjekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. ~~33.681~~ **33.613** m² sowie rd. 1.000 Parkplätze im direkt angeschlossenen Parkhaus und per Stichtag ~~30.04.2025~~ **01.01.2026** über Gesamtmieteinnahmen in Höhe von rund ~~5.274.000~~ **5.761.000** Euro p.a. ~~Ab dem 01.01.2026 werden sich durch den neuen Betreiber des Parkhauses, der AP-COA Parking Deutschland GmbH, die Mieteinahmen voraussichtlich auf über 5.691.000 Euro erhöhen.~~

Der Mieterbesatz ist aufgrund seiner Heterogenität risikodiversifiziert. Die derzeitigen Top 10 Mieter (Stand ~~30.04.2025~~ **01.01.2026**) sind:

- ~~Girlan Immobilien Management GmbH (Parkplatzverwaltung) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2025 und einem Anteil von rund 19,6% an den Gesamtmieteinnahmen (ab dem 01.01.2026 die~~ APCOA Parking Deutschland GmbH mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum ~~01.01.2038~~ **31.12.2037**, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~19,6 %~~ **25,2 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- Müller GmbH & Co. KG (Drogerie) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.01.2033, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~7,9 %~~ **7,2 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- tegut... gute Lebensmittel GmbH & Co. KG (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.06.2030, zzgl. 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~6,4 %~~ **6,3 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- DECATHLON Deutschland SE & Co. KG (Sportartikelhändler) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.06.2030, zzgl. 1 x 5 Jahre und 1 Monat sowie danach 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~5,9 %~~ **5,4 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- FitX Deutschland GmbH (Fitnessstudio) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2035, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~5,6 %~~ **5,2 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG (Bekleidungsgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 28.02.2039 (zweijährliche Sonderkündigungsrechte für den Mieter, beginnend ab dem 28.02.2027) und einem Anteil von rund ~~5,3 %~~ **5,2 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Marburg-Gießen e.V. (Träger der Kita) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.03.2044, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~3,8 %~~ **3,5 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- Woolworth GmbH (Einzelhandelsunternehmen) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.03.2031, zzgl. 5 x 3 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~3,8 %~~ **3,5 %** an den Gesamtmieteinnahmen,

- PENNY Markt GmbH (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.09.2030, zzgl. 2 x 3 Jahre Verlängerungsoption (die lfd. Nr. 2, 3, 4, 6 und 9 gemeinsam die »Ankermieter«) und einem Anteil von rund ~~3,1 %~~ **2,9 %** an den Gesamtmieteinnahmen und

- Pelikan-Apotheke in der Galerie, Inhaber Amir Shahim e.K. mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.09.2030, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund ~~2,9 %~~ **2,7%** an den Gesamtmieteinnahmen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ~~sind~~ **waren** 93 % der Mietverträge[4] wertgesichert. Das entspricht einer jährlichen wertgesicherten Miete von ca. 4.041.000 Euro p.a. bzw. ca. 77 % der Gesamtmieteinnahmen des Objektes. Nicht wertgesichert sind Mieteinnahmen[4] in Höhe von ca. 1.175.000 Euro p.a. bzw. ca. 22 %. Einen wesentlichen Anteil hieran ~~trägt~~ **trug** der ~~derzeitige~~ **damalige** Mieter der Parkfläche, die Girlan Immobilien Management GmbH. ~~Ab~~ **Seit** dem 01.01.2026 ~~wird~~ **ist** die APCOA Parking Deutschland GmbH Mieterin des Parkhauses. Da deren Vertrag eine Wertsicherung enthält, sind ab dem Jahr

[4] aus den Bereichen Einzelhandel-, Gastronomie und handelsnahe Dienstleistungen (bspw. Parken)

2026 (bei gleichbleibenden Bedingungen) ca. 98 % der Mieteinnahmen[4] mithin ca. 5.483.000 Euro p.a. wertgesichert.

[...]

Aus einer von BBE Handelsberatung GmbH und IPH Handelsimmobilien GmbH durchgeführten Marktanalyse hat sich ergeben, dass die Top 10 Mieter nahezu entsprechend dem Marktmietniveau also „on Market" vermietet sind. Auf die Top 10 Mieter ~~entfallen~~ **entfielen** im Zeitpunkt der Prospekterstellung ca. 64 % der Gesamtmieteinnahmen. ~~Ab~~ **Seit** dem 01.01.2026 ~~wird~~ **hat** sich durch das dann in Kraft tretende Mietverhältnis mit der APCOA Parking Deutschland GmbH der Wert auf 67 % ~~erhöhen~~ **erhöht**. Mitsamt dem neu abgeschlossenen Mietvertrag mit der APCOA Parking Deutschland GmbH besitzen die die zehn größten Mieter nach Mietertrag per Stichtag ~~30.04.2025~~ **01.01.2026** eine WAULT (weighted average unexpired lease term), die die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach den Mieterträgen angibt, von ~~9,25~~ **8,53** Jahren. Mit Ausnahme von Apcoa, Decathlon, und der Kita sind alle der Top 10 Mieter seit mindestens fünf Jahren im Anlageobjekt, wobei Müller, tegut und Penny sogar bereits seit Eröffnung im Objekt vertreten sind.

[...]

4.3.8 Bewertungsgutachten

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 31)

Nach der Ankaufsentscheidung, aber vor Abschluss des Anteilskauf- und Übertragungsvertrags mit der HL Investment Beteiligungs GmbH ~~wird~~ **wurden** auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der Bewertungsrichtlinie ~~ein~~ **zwei** externe~~s~~ Bewertungsgutachten des Anlageobjekts erstellt (siehe Kapitel 4.12.2 »Bewertung der Immobilieninvestition«, Seite 34 des Verkaufsprospekts).

Gemäß dem oben dargestellten zeitlichen Ablauf ~~wird~~ **wurden** ~~ein~~ **zwei** Bewertungsbegutachtung**en** beauftragt, kurz bevor ausreichend Kapital eingesammelt wurde, damit die Investmentgesellschaft 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erwerben kann. **Für das Anlageobjekt wurde zum Stichtag 28.02.2026 durch den Immobiliengutachter Herrn Rüdiger Hornung FRICS, Wüest Partner Deutschland (externer Bewerter) ein Bewertungsgutachten erstellt.** Für die Immobilie ~~wird ein Verkehrswert von 59.150.000 Euro erwartet.~~ **wurde ein Verkehrswert in Höhe von rd. 67.400.000 Euro ermittelt.**

Für das Anlageobjekt wurde zum Stichtag 28.02.2026 durch den Immobiliengutachter Herrn Stefan Döring MRICS, ENA EXPERTS (externer Bewerter) ein weiteres Bewertungsgutachten erstellt. Für die Immobilie ~~wird ein Verkehrswert von 59.150.000 Euro erwartet.~~ **wurde eine Verkehrswert in Höhe von rd. 69.680.000 Euro ermittelt.**

Der ~~erwartete~~ Verkehrswert des Anlageobjekts ~~läge~~ **liegt** somit ~~auf~~ **über** dem Niveau des für den Erwerb des Anlageobjekts angesetzten Kaufpreis.

Grundsätzlich darf in einen Vermögensgegenstand gemäß § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB nur investiert werden, wenn die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Das Bewertungsgutachten des externen Bewerters für die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Objektgesellschaft für die Immobilie soll die Angemessenheit der Gegenleistung bestätigen.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für die Immobilien vor.

Wie in dem auf Seite 26 dargestellten Zeitstrahl dargestellt, ~~wird~~ **hat** sich an die Bewertung des Anlageobjekts eine Bewertung der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft ~~anschließen~~ **angeschlossen**.

4.4 Kaufvertrag

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 31)

Die Investmentgesellschaft **hat** ~~plant den Erwerb von mindestens~~ 50,1 % ~~bis zu 89,897 %~~ der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft von der HL Investment Beteiligungs GmbH **erworben**, nachdem die Objektgesellschaft in eine GmbH & Co. KG umgewandelt wurde. **Ein weiterer Erwerb von bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft kann in weiteren Tranchen erfolgen.**

~~Im Zeitpunkt der Prospekterstellung wird der Anteilskaufvertrag noch verhandelt. Allerdings ist bezüglich folgender wesentlicher Regelungen bereits Einvernehmen zwischen den Parteien erzielt worden.~~

Die Vollziehung des Anteilskaufvertrags erfolgt tranchenweise, jedoch nicht, bevor folgende aufschiebende Bedingungen eingetreten sind:

- Eintragung des Formwechsels der Objektgesellschaft von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts in eine Kommanditgesellschaft deutschen Rechts im zuständigen Handelsregister sowie nachfolgende Aufnahme eines geschäftsführenden Kommanditisten in die Objektgesellschaft;

- im Hinblick auf die Anteile an der Ginova HoldCo S.à r.l. ist die bestehende Verpfändung zu Gunsten von Dritten erlo-

schen und eine entsprechende Erklärung dieser Dritten liegt den Parteien vor; und

– ~~ausreichend Emissionskapital erfolgreich von Investoren eingezahlt wurde, um mindestens 50,1 %~~ **55,35 % des Emissionskapitals (dies entspricht 16.689.000,00 Euro) wurde erfolgreich von Investoren gezeichnet und eingezahlt** ~~der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft zu erwerben~~ und dies **ist** den Parteien durch eine entsprechende Erklärung der ~~HL Investment Beteiligungs GmbH~~ **HANNOVER LEASING Investment GmbH** nachgewiesen worden ~~ist~~.

Nachdem die Vollziehungsvoraussetzungen eingetreten **waren** ~~sind~~, ~~werden~~ **haben** die Parteien einen konkreten Vollzugstag für die erste Tranche ~~vereinbaren~~ **vereinbart. Die Investmentgesellschaft hat die erste Tranche in Höhe von 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft mit Datum vom 06.05.2026 erworben (Vollzugstag).** Im Anschluss werden weitere Vollzugstage für weitere Tranchen vereinbart, wenn weiteres Emissionskapital **bis zur Höhe von 89,897 %** erfolgreich gezeichnet wurde.

Sofern und soweit nicht bis spätestens 30.12.2026 **weiteres** Emissionskapital eingezahlt wurde, findet keine weitere Vollziehung mehr statt.

Der ~~vorläufige Kaufpreis~~ **zwischen den Vertragsparteien des Anteilskaufvertrags abgestimmte Immobilienwert beläuft sich auf** ~~beträgt~~ 59.150.000 Euro ~~bezogen auf 100 % der Kommanditanteile an der Gesellschaft~~. Darüber hinaus müssen von den Gesellschaftern Kosten für kurzfristige Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosten im Zusammenhang mit der langfristigen Fremdfinanzierung getragen und Mittel für die Bildung einer Liquiditätsreserve eingelegt werden. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel müssen die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligungsquote in die Kapitalrücklage einzahlen. Bei einer unterstellten Vollplatzierung des einzuwerbenden Kommanditkapitals entfallen auf die Investmentgesellschaft rd. 4,1 Mio. Euro.

[...]

4.8 Einsatz von Derivaten

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 32)

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen gemäß § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die langfristige Fremdfinanzierung ist der Einsatz von Derivaten geplant. Die Parteien haben sich in dem Darlehensvertrag auf eine Zinsbindung bis zum 30.12.2030 geeinigt. Außerdem wurden darin Verlängerungsoptionen vereinbart, die eine Verlängerung der langfristigen Fremdfinanzierung um bis zu 5,5 Jahre ermöglichen. **Diese Verlängerungsoptionen können von der Objektgesellschaft gezogen werden, wenn sich u.a. die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Objektgesellschaft seit Darlehensausreichung aus Sicht der Bank nicht wesentlich verschlechtert haben und sich die wirtschaftliche Entwicklung des Anlageobjekts wie erwartet vollzieht.** ~~Es ist geplant, dass spätestens sechs Monate nach Abschluss der langfristigen Fremdfinanzierung (Laufzeit bis zum 30.12.2030) zur Sicherung des Zinsniveaus zwei Forward-Zinsswaps abgeschlossen werden.~~ **Auf Basis einer Fortschreibung der bestehenden Finanzierungskonditionen wurde zur Sicherung des Zinsniveaus am 01.04.2026 für beide Verlängerungsoptionen Forward-Zinsswaps abgeschlossen. Daraus ergibt sich für den Zeitraum von 2030 bis Juni 2033 Einstandszinssatz von 3,09 % p.a. sowie für den Zeitraum von Juni 2033 bis Juni 2036 ein Einstandszins von 3,405 % p.a.**

4.10 Finanzierung

(siehe Verkaufsprospekt, ab Seite 32)

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Zinsbindung bis zum 30.12.2030 mit einem Festzins in Höhe von ~~rd. 4,0%~~ **4,07 %** p.a.

Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft endet voraussichtlich frühestens mit Ablauf des 31.12.2036 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2037). Durch zwei Verlängerungsoptionen kann sich die Laufzeit der langfristigen Fremdfinanzierung insgesamt bis zum 30.06.2036 verlängern.

Finanzierung

	Langfristige Fremdfinanzierung
Status	Darlehensvertrag vom 18./19. September 2025
Darlehensgeber	SaarLB
Darlehensnehmer	Ginova PropCo S.à r.l. später HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Darlehensbetrag	34.000.000 Euro
Auszahlung	100 % für die Ablösung der Kaufpreisfinanzierung

Laufzeit	30.12.2030 Es sind zwei Verlängerungsoptionen in dem Darlehensvertrag vereinbart worden. **Diese Verlängerungsoptionen können von der Objektgesellschaft gezogen werden, wenn sich u.a. die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Objektgesellschaft seit Darlehensausreichung aus Sicht der Bank nicht wesentlich verschlechtert haben und sich die wirtschaftliche Entwicklung des Anlageobjekts wie erwartet vollzieht.** Die erste Verlängerungsoption bietet die Möglichkeit einer Verlängerung bis zum 30.06.2033 und die zweite Verlängerungsoption eine weitere Verlängerung bis zum 30.06.2036. Diese Verlängerungsoptionen sind additiv zu betrachten, sodass sich die Laufzeit des abzuschließenden Darlehensvertrages um insgesamt 5,5 Jahre verlängern kann.
Zinssatz	~~rd. 4,0 %~~ **4,07 %** p.a. ab Auszahlung
Tilgung	Leistungsraten vierteljährlich: 42.500,00 Euro, erstmals bis spätestens 30.12.2025
Bereitstellungsprovision	0,50 % p.a. ab 60 Tage nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer, spätestens jedoch ab 30.11.2025 auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag
Strukturprovision	136.000,00 Euro (= 0,40 % des Darlehensbetrages) Die Strukturierungsprovision ist mit Darlehensvertragsunterzeichnung fällig und wird vom Darlehensnehmer aus Eigenmitteln gezahlt.
Zins-/Tilgungszahlung	Zinsen: vierteljährlich nachschüssig; Tilgung: vierteljährlich nachschüssig
Zinsbindung	bis zum 30.12.2030
Restschuld am Ende der Zinsbindung	33.150.000 Euro
Sicherheiten	– Erstrangige vollstreckbare Grundschuld in Höhe von 34.000.000 Euro, hieraus ein zuletzt zu zahlender Teilbetrag von 8.900.000,00 Euro sofort vollstreckbar, nebst 15 % Zinsen; – Abstrakte/s Schuldversprechen des Darlehensnehmers gemäß Grundschuldbestellungsurkunde/n; – Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschuld/en – Stille Abtretung der Mietzins- und Pachtansprüche; – Verpflichtung des Darlehensnehmers ohne Zustimmung der Bank keine weiteren Objekte hinzuzukaufen oder weitere Kreditverbindlichkeiten aufzunehmen; – Führen des Miteingangskontos bei der SaarLB ab dem 31.01.2026. Das Konto muss zugunsten der Bank verpfändet sein; – Rangrücktritts- und Darlehensbelassungserklärung der Corestate Capital Holding S.A.
Besondere Bedingungen	– Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit dieses Darlehensvertrages einen gültigen und aktuellen Energieausweis für das Pfandobjekt vorzuhalten und im Falle des Ablaufs der Gültigkeit und/oder einer gesetzlichen Verpflichtung zur Ausstellung eines neuen Energieausweises der Bank unverzüglich eine Kopie eines entsprechenden neuen Energieausweises vorzulegen. – Die Bank hat das Recht, erstmals zum 30.09.2026 und danach jährlich eine Überprüfung des Verkehrswertes des Pfandobjektes durch einen von ihr zugelassenen Immobiliengutachter (z.B. LB ImmoWert) vornehmen zu lassen.
Anwendbares Recht/ Gerichtsstand	Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Saarbrücken.

4.12 Regeln für die Vermögensbewertung

4.12.2 Bewertung der Immobilieninvestition

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 34)

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die KVG für den AIF in Sachwerte in Form von Immobilien nur investieren, wenn das Anlageobjekt bei einem Wert von bis zu einschließlich 50.000.000 Euro von einem externen Bewerter oder über 50.000.000 Euro von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern bewertet wurde. **Der zwischen den Vertragsparteien des Anteilskaufvertrags abgestimmte Immobilienwert beläuft sich zwar auf** ~~Immobilienwert liegt zwar bei circa~~ 59.150.000 Euro. Allerdings ergibt sich nach Abzug von Verbindlichkeiten ein Betrag von unter 50.000.000 Euro, sodass nach der Ankaufsentscheidung und kurz vor Erreichen einer

Kapitaleinwerbung, die den Erwerb von Kommanditanteilen an der Objektgesellschaft in Höhe von 50,1 % ermöglicht, ein Bewertungsgutachten für die Immobilie erstellt wird.

[...]

4.12.4 Bewertungsverfahren

Ermittlung des Verkehrswerts der zu erwerbenden Kommanditanteile

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 35)

~~Zur Ermittlung des Verkehrswerts der zu erwerbenden Kommanditanteile wird gemäß des auf Seite 26 dargestellten Zeitstrahls eine Bewertung der zu erwerbenden Kommanditanteile erfolgen.~~ **Zur Ermittlung des Verkehrswerts der zu erwerbenden Kommanditanteile wurde eine Bewertung zum 31.12.2025 durchgeführt. Der Wert der Anteile beläuft sich zu diesem Zeitpunkt auf 26.461.280,08 Euro.**

5. Risikohinweise

5.2.3 Liquiditätsrisiken

Finanzierungsrisiko

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 41)

[...]

Die langfristige Fremdfinanzierung hat nach Auszahlung am 30.09.2025 eine 5jährige Zinsbindung bis zum 30.12.2030 mit einem Zinssatz in Höhe von ~~rd. 4,0 %~~ **4,07 %** p.a. Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist befristet auf zehn Jahre und läuft bei einer angenommenen Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 bis zum 31.12.2036 zzgl. möglicher Verlängerungsoptionen. **Diese Verlängerungsoptionen können von der Objektgesellschaft gezogen werden, wenn sich u.a. die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Objektgesellschaft seit Darlehensausreichung aus Sicht der Bank nicht wesentlich verschlechtert haben und sich die wirtschaftliche Entwicklung des Anlageobjekts wie erwartet vollzieht.** Sollte eine Anschlussfinanzierung notwendig sein und diese nicht oder nur zu deutlich ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden können, könnte dies zur Zahlungsunfähigkeit der Investmentgesellschaft, zu einem Notverkauf oder zur Verwertung des Anlageobjekts durch die finanzierende Bank führen. Ein solches Risiko droht auch im Fall des im Abschnitt 4.10 »Finanzierung« ab der Seite 32 beschriebenen Change of Control, wenn mit dem Darlehensgeber keine Einigung über die Fortführung des Darlehensverhältnisses getroffen werden kann. Infolgedessen kann sich die Auszahlung an die Anleger reduzieren oder ganz ausbleiben.

Platzierungsrisiko

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 41)

~~Für den Fall, dass nicht genügend Anleger gefunden werden, ist es möglich, dass der AIF nicht über ausreichend Mittel verfügt, um mindestens die Mehrheit mithin mindestens 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft zu erwerben.~~ **Für den Fall, dass nicht genügend Anleger gefunden werden, ist es möglich, dass der AIF nicht über ausreichend Mittel verfügt, um bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft zu erwerben.** In diesem Fall kann sich dies negativ auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF auswirken, da im schlimmsten Fall der AIF liquidiert werden müsste. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten oder ein Totalverlust der Kapitalanlage bei den Anlegern eintreten kann. Aufgrund der Beschränkung der Anlagegrenzen in den Anlagebedingungen auf den Erwerb und das Halten des Anlageobjekts, wäre es dem AIF nur über die Änderung der Anlagebedingungen durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss möglich, anschließend eine andere Immobilie mit der verfügbaren Liquidität zu erwerben.

5.3 Wesentliche objektspezifische Risiken

5.3.2 Kalkulierter und endgültiger Kaufpreis

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 45)

Der Kaufpreis für die Kommanditanteile an der Objektgesellschaft ~~wird im Zeitpunkt der Prospekterstellung mit~~ **beläuft sich auf** ~~22.609.003~~ **24.308.532,48** Euro **bezogen auf 100 % der Anteile** ~~kalkuliert~~. **Dies entspricht einem Wert von 21.852.641,44 Euro für 89,897 % der Kommanditanteile.** Es besteht das Risiko, dass der endgültige Kaufpreis für den Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft höher ausfällt als prognostiziert. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Anteilsübertragung nicht genügend Liquidität in der Gesellschaft zur Verfügung steht, muss eine entsprechende Differenz durch zusätzliches Eigenkapital oder durch Fremdkapital ausgeglichen werden. Die hierdurch entstehenden Kosten können zu geringeren Auszahlungen bei den Anlegern führen. Schlimmstenfalls kann dies zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

6 Kosten

6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die von der Investmentgesellschaft zu zahlen sind

6.3.1 Initialkosten

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 59)

[...]

Anleger, die bis zum Signing **beigetreten waren** ~~beitreten~~, zahl**t**en zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage **waren** ~~sind~~ innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Sig-

ning erfolgte, **begann** ~~beginnt~~ der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgte. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20 % ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 70) und endete in dem Monat, der vor dem Signing liegt, **mithin im März 2026. Anleger, die nach dem Signing beitreten, zahlen 100 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag.**

6.3.3 Laufende Kosten

Summe aller laufenden Vergütungen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 59)

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter gemäß § 8 Abs. 2 und 3 der Anlagebedingungen kann ab dem Zeitpunkt der Vertriebserlaubnis jährlich insgesamt bis zu 1,63 % der Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Vertriebserlaubnis ~~bis zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der in § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen genannten Immobilie auf die Objektgesellschaft~~ mindestes 50.000. Euro. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 8 Abs. 7 der Anlagebedingungen und eine erfolgsabhängige Vergütung nach § 8 Abs. 8 der Anlagebedingungen berechnet werden.

[...]

Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 60)

a) Die KVG erhält von der Investmentgesellschaft für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem Zeitpunkt der Vertriebserlaubnis eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,24 % der Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft. Ferner erhält die KVG von der Objektgesellschaft für die Verwaltung der in § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen genannten Immobilie ab dem Zeitpunkt der Vertriebserlaubnis eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,89 % der Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft; dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Vertriebserlaubnis ~~bis zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der in § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen genannten Immobilie auf die Objektgesellschaft~~ mindestens 50.000 Euro p.a. von der Investmentgesellschaft sowie 238.000 Euro p.a. von der Objektgesellschaft.

7 Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger

7.2 Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile

7.2.2 Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Rechte

Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 67)

Der Anleger hat grundsätzlich das Recht, über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft (z. B. durch Kauf- und Übertragungsvertrag, durch Erbvertrag oder durch Schenkung) zu verfügen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über einen Anteil an der Investmentgesellschaft ist jedoch grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Jede Verfügung bedarf zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich der schriftlichen Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters, die nach § 30 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Eine teilweise Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Anteile an der Investmentgesellschaft entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 20.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Anteil an der Investmentgesellschaft ist ~~unzulässig~~ **zulässig. (Siehe hierzu auch Gesellschaftsvertrag § 30 Abs. (2) auf der Seite 115 des Verkaufsprospekts)**

7.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

7.5.4 Ausgabepreis, Einzahlungskonto, Einzahlungsmodalitäten

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 70)

[...]

Anleger, die bis zum Signing **beigetreten waren** ~~beitreten~~, zahlten zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage **waren** ~~sind~~ innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgte, **begann** ~~beginnt~~ der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgte. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20 % ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 70) und endete in dem Monat, der vor dem Signing liegt, **mithin im März 2026. Anleger, die nach dem Signing beitreten, zahlen 100 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag.**

10. Auslagerung und Dienstleistungen

10.4 Dienstleister der KVG

10.4.1 Recht und Steuern

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 85)

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

Angaben zum Vertragspartner:

Sitz/Geschäftsanschrift
Schertlinstr. 23, 86159 Augsburg

Registergericht
Amtsgericht Augsburg;
Partnerschaftsregister Nr. 60

11. Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 86)

11.3 Abschlussprüfer

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

11.5 Informationen gemäß Art. 6 bis 9 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungs-Verordnung«) sowie gemäß Art. 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (»Taxonomie-Verordnung«)

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 86)

[...]

Zusätzlich zu den in diesem Verkaufsprospekt dargelegten Informationen finden Sie weitere Informationen zu den ökologischen bzw. sozialen Merkmalen des AIF, einschließlich Informationen zu den Methoden, mit denen die Erreichung der vom AIF geförderten ESG-Merkmale gemessen wird, zum Ansatz der Gesellschaft im Hinblick auf den Umgang mit negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen sowie Angaben gemäß Art. 5 Taxonomie-Verordnung unter neustaedter-Giessen_Informationen-nach-Artikel-8-SFDR.pdf[5] ~~www.hannover-leasing.de~~. Dies umfasst, sobald die entsprechenden Informationen vorliegen, gegebenenfalls (i) Informationen über Umweltziele, zu deren Erreichung die dem AIF zugrunde liegende Investitionen beitragen und (ii) eine Beschreibung, wie und in welchem Umfang die dem AIF zugrunde liegenden Investitionen solche in Wirtschaftstätigkeiten sind, die als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomie-Verordnung einzustufen sind.

[...]

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

(siehe Verkaufsprospekt, Seite 89)

Hinweis:

Eine gesetzliche Anpassung erfordert Änderungen in den bisher an dieser Stelle abgedruckten Verbraucherinformationen. In diesem Zusammenhang wurden die Verbraucherinformationen aus dem vorliegenden Verkaufsprospekt herausgelöst und werden zusammen mit der Beitrittserklärung ausgehändigt.

[5] https://www.hannover-leasing.de/wp-content/uploads/2025/11/neustaedter-Giessen_Informationen-nach-Artikel-8-SFDR.pdf

AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
HANNOVER LEASING Investment GmbH
Wolfratshauser Straße 49
82049 Pullach
T +49 (0)89 21 104 0
F +49 (0)89 21 104 210
fonds@hannover-leasing.de
www.hannover-leasing.de