

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Name:** HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
(Investmentgesellschaft oder AIF)

**Hersteller:** HANNOVER LEASING Investment GmbH (KVG)

E-Mail: [kontakt@hannover-leasing.de](mailto:kontakt@hannover-leasing.de)  
Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 (0) 89 2 11 04 - 0.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HANNOVER LEASING Investment GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 09.10.2025

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Bei dem Produkt handelt es sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Publikums-AIF) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

### 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. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit des AIF ausgeschlossen.

### Ziele

Das Anlageziel des AIF besteht darin, durch Mieteinnahmen sowie durch Wertsteigerungen einer Immobilie stabile Erträge bei einem langfristigen Anlagehorizont für den Anleger zu erwirtschaften. 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. Die Immobilie wird von einer Objektgesellschaft gehalten, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich erwerben wird. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben. Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve. Neben der Investition in die Immobilie über die Objektgesellschaft darf der AIF nach den Anlagebedingungen in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investieren.

Der AIF bewirbt ökologische und soziale Merkmale und darf (unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften) nur in Immobilien investieren, die bestimmte ökologische und soziale Kriterien gemäß den Vorgaben von § 2 Abs. 4 der Anlagebedingungen erfüllen.

Die KVG darf die Anlageentscheidungen für den AIF nur im Rahmen der in den Anlagebedingungen definierten Anlagegrenzen treffen. Der Fonds wird aktiv ohne Benchmarkbezug verwaltet. Die Rendite hängt insbesondere von der Wertentwicklung der Immobilie ab sowie den damit im Zusammenhang stehenden Parametern (z.B. Mieteinnahmen, Leerstand, Entwicklung Inflationsraten, Zinssätze, Höhe Instandhaltungskosten und sonstiger Kosten etc.). Die in den untenstehenden Performance-Szenarien angegebenen Renditen wurden als jährliche Durchschnittsrendite entsprechend den Vorgaben der EU Delegierten Verordnung 2021/2268 ermittelt.

Die Gesamtinvestitionskosten auf Ebene der Investmentgesellschaft belaufen sich auf 31.658.600 Euro. Die Finanzierung erfolgt über Eigenkapital in Höhe von 30.151.100 Euro (davon 30.150.000 Euro Emissionskapital) zzgl. 1.507.500 Euro Ausgabeaufschlag. Auf Objektgesellschaftsebene betragen die Gesamtinvestitionskosten 63.700.000 Euro. Die Finanzierung erfolgt über Kapitaleinlagen der Gesellschafter in Höhe von 29.700.000 Euro (wovon 89,897 % auf die Investmentgesellschaft entfallen) und ein langfristiges Darlehen in Höhe von 34.000.000 Euro. Es werden grundsätzlich die während des Geschäftsjahrs für die Investmentgesellschaft angefallenen und nicht zur Kostendeckung bzw. Tilgung oder sonst zur Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve verwendeten Erträge an die Anleger ausgezahlt. Die Auszahlungen an die Anleger sollen halbjährlich bis zum 30. September des Wirtschaftsjahres und bis zum 30. April des Folgejahres erfolgen, erstmals im April 2026 für das Geschäftsjahr 2025. Der AIF strebt über die Laufzeit eine durchschnittliche Auszahlung von mindestens 7,0 % p.a. auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. 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.



Kleinanleger-Zielgruppe

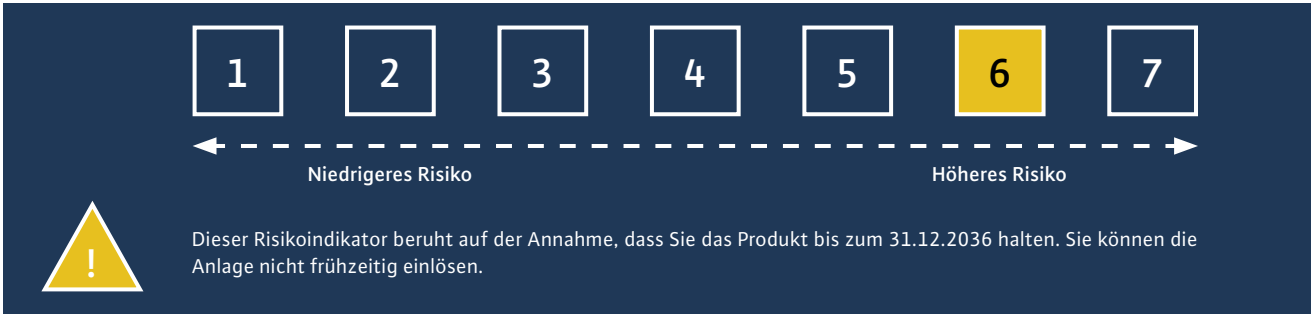
Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger und semiprofessionelle Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen und an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf des Anlageobjekts anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 10 Jahren haben. Sie müssen einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen. Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 20.000 Euro zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Die jeweilige Kommanditeinlage eines Anlegers muss ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft eignet sich dennoch nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollte nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen und nur einen Teil seiner frei verfügbaren Liquidität umfassen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % der Kommanditeinlage. Alle von der Fondsgesellschaft an die beitretenden Anleger ausgegebenen Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale.

Weitere Informationen über den AIF, Kopien der Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des AIF sowie der Jahresbericht des AIF und weitere praktische Informationen sind auf der Website <https://www.hannover-leasing.de/service-und-kontakt/downloads/> zum Download in deutscher Sprache kostenlos erhältlich. Verwahrstelle ist die State Street Bank International GmbH, Brienner Straße 59, 80333 München.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Für eine ausführliche Darstellung aller wesentlichen Risiken wird auf Kapitel 5 „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts verwiesen.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Das pessimistische Szenario zeigt, was Sie unter schlechten Marktbedingungen, das mittlere Szenario zeigt, was Sie unter durchschnittlichen Marktbedingungen und das optimistische Szenario zeigt, was Sie unter guten Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

|                          |                                                                                        |                                         |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Empfohlene Haltedauer:   | Bis zum 31.12.2036                                                                     |                                         |
| Anlagebeispiel:          | 10.000 EUR                                                                             |                                         |
| Szenarien                | Wenn Sie die Anteile wie empfohlen, bis zum 31.12.2036 (Ende der Grundlaufzeit) halten |                                         |
| Minimum                  | Es gibt keine Mindestrendite. Sie können Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.    |                                         |
|                          | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können                            | 8.130 EUR                               |
| Stressszenario           | Jährliche Durchschnittsrendite                                                         | -2,30 %<br>(Stressszenario)             |
|                          | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können                            | 12.980 EUR                              |
| Pessimistisches Szenario | Jährliche Durchschnittsrendite                                                         | 1,94 %<br>(pessimistisches Szenario)    |
|                          | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können                            | 17.860 EUR                              |
| Mittleres Szenario       | Jährliche Durchschnittsrendite                                                         | 4,94 % (mittleres Szenario)             |
|                          | Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen können                            | 21.650 EUR<br>(optimistisches Szenario) |
| Optimistisches Szenario  | Jährliche Durchschnittsrendite                                                         | 6,80 %                                  |

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Dieses Produkt kann nicht gekündigt oder zurückgegeben werden.

## Was geschieht, wenn die HANNOVER LEASING Investment GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Auszahlungen werden direkt von der Fondsgesellschaft geleistet. Soweit der Fonds selbst auf Grund von Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für die Berechnung haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10.000 EUR werden angelegt.

| Kosten                             | Wenn Sie zum 31.12.2036 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Kosten insgesamt                   | 3.835 EUR                                                   |
| Jährliche Auswirkungen der Kosten* | 4,90 % pro Jahr                                             |

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum 31.12.2036 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 7,06 % vor Kosten und 4,94 % nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten und mit Kosten. Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr (inklusive Ausgabeaufschlag), die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (9 % des Anlagebetrags/900 EUR). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

### Zusammensetzung der Kosten

| Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg |                                                                                                                                                                                                                                                          | Wenn Sie zum 31.12.2036 (Ende der Grundlaufzeit) aussteigen |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Einstiegskosten                             | Initialkosten in Höhe von bis zu 11,22 % zuzüglich Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5,00 % (insgesamt bis zu 16,22 %). Bezugsgröße sind jeweils die Kommanditeinlagen. Darin enthalten sind Vertriebsgebühren von bis zu 9,00 % der Kommanditeinlage. | bis zu 1.622 EUR                                            |
| Ausstiegskosten                             | Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.                                                                                                                                                                                                  | 0 EUR                                                       |

| Laufende Kosten (pro Jahr)                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten | 1,43 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der durchschnittlichen Kosten auf Basis des mittleren Szenarios. Die Kosten können schwanken.                                                                                       | 136 EUR |
| Transaktionskosten                                                | 0,65 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. | 62 EUR  |

| Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Erfolgsgebühren                                 | Wenn die Anleger Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen zuzüglich einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7,0 % ihrer Einlagen erhalten haben, besteht ein Anspruch der KVG auf eine Erfolgsgebühr in Höhe von 25 % aller weiteren Auszahlungen des AIF. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. | 52 EUR |

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Vorgeschriebene Mindest-Haltedauer (Grundlaufzeit): bis zum 31.12.2036

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Die Beteiligung kann vor Ende der Grundlaufzeit (31.12.2036) nicht zurückgegeben werden. Eine ordentliche Kündigung während der Grundlaufzeit ist ausgeschlossen. Die Gesellschafterversammlung kann eine Verlängerung der Grundlaufzeit beschließen.

## Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an die HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal oder per E-Mail an [beschwerde@hannover-leasing.de](mailto:beschwerde@hannover-leasing.de) wenden. Weitere Informationen zum Beschwerdemanagement finden Sie auf der Website [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de). Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Zusätzliche Angaben entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. Diese Informationen (einschließlich Gesellschaftsvertrag und Anlagebedingungen), das Basisinformationsblatt, Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert sowie die Jahresberichte sind in deutscher Sprache verfasst und können kostenlos bei der HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauer Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal, angefordert oder auf der Internetseite [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de) eingesehen und heruntergeladen werden.