

# Quartier West, Darmstadt

Stand: April 2019

## Standort und Lage

Darmstadt steht für Wissenschaft und Forschung, für Kunst und Kultur. Die mit knapp 160.000 Einwohnern viertgrößte Stadt im Rhein-Main-Gebiet weist kontinuierlich wachsende Bevölkerungszahlen auf. Mit 40.000 Studenten liegt deren Anteil bei ca. 25% der Bevölkerung.

Darmstadt ist ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort. Die Kernbranchen sind IT, Chemie / Pharma, Maschinenbau und Kosmetik mit einer Reihe bedeutender Unternehmen. Die bekanntesten sind der Chemie- und Pharmakonzern Merck, der Maschinenbauer Carl Schenck, das Spezialchemieunternehmen Evonik / Röhm, die Kosmetikunternehmen Goldwell / Kao und Wella / Coty, die Software AG sowie die Deutsche Telekom.

Stark ausgeprägt ist auch der Dienstleistungssektor durch öffentliche Verwaltung, das Gerichtswesen und das Regierungspräsidium.

Die Investitionsobjekte sind vom Hauptbahnhof in ca. 8 Gehminuten und mit dem PKW innerhalb von ca. 3 Minuten von der A 672 erreichbar.

## Die Investitionsobjekte

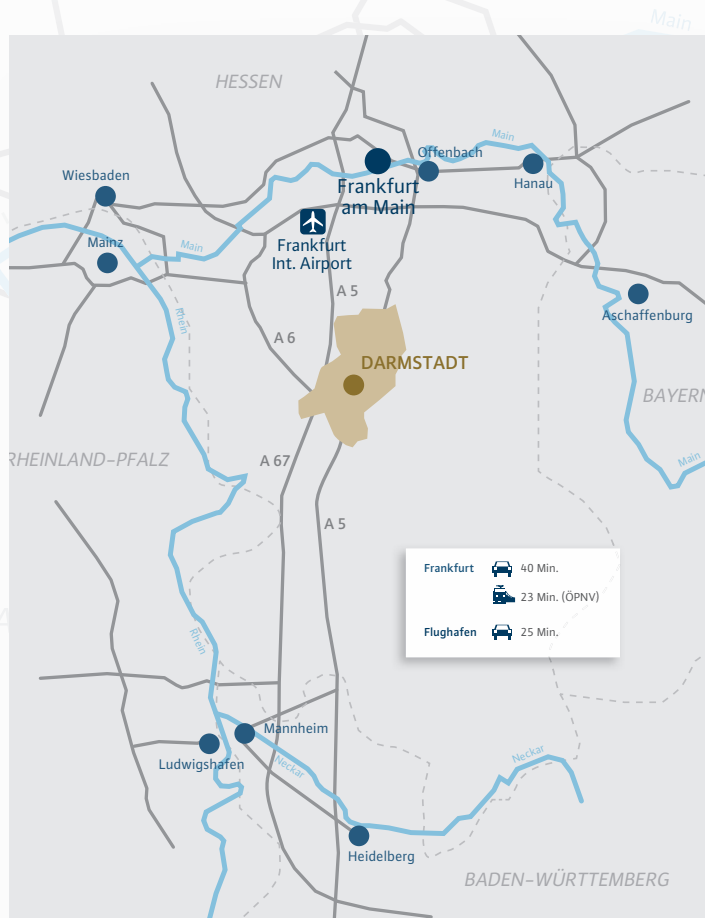
Beide Objekte liegen im Stadtteil Darmstadt-West unmittelbar angrenzend an den Stadtteil Mitte.

Das in 2019 fertiggestellte Büroobjekt verfügt über 9.200 m<sup>2</sup> und ist zu 100% langfristig an vier Mieter vergeben.

Das in 2018 fertiggestellte Hotel hat 178 Zimmer und ist für 20 Jahre an die OHG HOLDING B.V. vergeben, die das Hotel unter der Marke »Moxy by Marriott betreibt«.

## Vermietung

Die Immobilien sind zu 100% an vier unterschiedliche Büromieter und einen Hotelpächter vermietet. Rund 57,3% der Einnahmen werden aus der Vermietung des Bürogebäudes erzielt. Die Mietverträge bzw. der Pachtvertrag des Anlageobjekts sind über Indexierungen wertgesichert.



	Anteil an Mietertrag	Laufzeit in Jahren ab Übergabe
OHG HOLDING B. V. (Hotelpächter)	42,7 %	20
KREBS + KIEFER Ingenieure GmbH	37,3 %	12
Plexus Deutschland GmbH	11,9 %	10
Unit Gesellschaft für Projektentwicklung mbH	3,7 %	7
CH. BECKER GmbH & Co. KG	3,8 %	5
unvermietet / Reserve	0,6 %	
	<b>100,0 %</b>	<b>14,7<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beläuft sich auf rund 14,7 Jahre – ohne Berücksichtigung des Sonderkündigungsrechts von KREBS+ KIEFFER für die Mieteinheit 3 (»ME3«) Rundungsbedingte Differenzen sind möglich.



Kaufpreis / Immobilienwert <sup>1</sup>	54,25 Millionen Euro
Gesamtinvestition <sup>2</sup>	rd. 63,09 Millionen Euro (inklusive Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.624.750 Euro)
Emissionskapital	32,49 Millionen Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
langfristiges Fremdkapital	28.967.456 Millionen Euro
geplante laufende Auszahlungen <sup>3</sup>	durchschnittlich 4,1 % p. a.
geplante Gesamtauszahlung <sup>4</sup>	146,4 % (42,7 % lfd. Auszahlung <sup>3</sup> zzgl. 103,7 % aus Schlussauszahlung <sup>5</sup> )
prognostizierter Verkaufserlös	rund 59.336.524 Euro / Verkaufsfaktor 19,5
Prognosezeitraum	10 Jahre, 5 Monate (01.02.2019 bis 30.06.2029)
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 500 Euro Ausgabeaufschlag

<sup>1</sup> Vereinfachte Darstellung des Kaufpreises und des Verkaufs; siehe Verkaufsprospekt Abschnitt 4.4 »Kaufvertrag« und Abschnitt 8.3.3 »Veräußerung des Anlageobjekts«

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

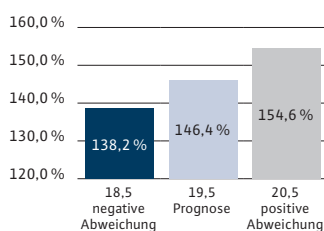
<sup>3</sup> Auszahlung p. a. bezogen auf das Eigenkapital der Investmentgesellschaft ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern ab Übernahme des Anlageobjekts

<sup>4</sup> Die Gesamtauszahlung setzt sich aus den laufenden Auszahlungen und der Schlussauszahlung zusammen

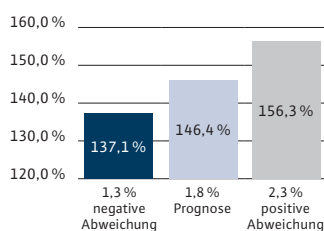
<sup>5</sup> Schlussauszahlung an die Anleger nach Verkauf des Anlageobjekts

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

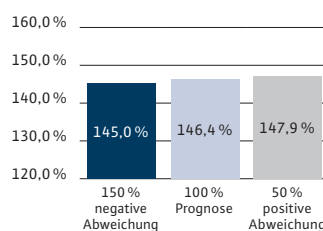
**Abweichender Verkaufsfaktor**



**Abweichende Inflationsrate**



**Instandhaltung und Instandsetzung**



**Hinweis:** Prognosen sind kein zuverlässiger Indikation für zukünftige Wertentwicklungen. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist. Bei der Zeichnung ist ein einmaliger Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme zu zahlen, der bei der Analyse der Rentabilität der Beteiligung berücksichtigt werden muss.

**Chancen**

- Investition in eine neue Büro- und eine neue Hotelimmobilie
- Verkehrsgünstige Lage und gute Erreichbarkeit
- Multi-Tenant – gemischt genutzt
- 20 Jahre Pachtvertrag (ohne Sonderkündigungsrechte)
- Langfristige Vermietung des Büroobjekts an vier unterschiedliche Mieter
- Risikogemischter Fonds

**Risiken**

- Unternehmerische Beteiligung; der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorhergesehen werden; Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen
- Keine Rücknahme von Anteilen; eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit der Beteiligung
- Immobilienspezifische Risiken, z.B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken
- Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweis unter Abschnitt 5 des Verkaufsprospekts

**RECHTLICHE HINWEISE**

Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere neben den Chancen vorhandene Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag vom 14.09.2018, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Diese Werbemitteilung stellt keine Anlageberatung dar. Die Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Werbemitteilung ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig. Künftige Änderungen der steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen sind nicht auszuschließen. Allein aufgrund der Werbemitteilung kann kein Beitritt in die Fondsgesellschaft erfolgen. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert, liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der HANNOVER LEASING GmbH, Wolfratshauer Str. 49, 82049 Pullach, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de) verfügbar.

**KONTAKT**

HANNOVER LEASING Investment GmbH  
 Wolfratshauer Str. 49, 82049 Pullach · [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de) · T +49 89/21104-0

