



Kurzanalyse

HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment KG



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: **LSI Sachwertanalyse**.

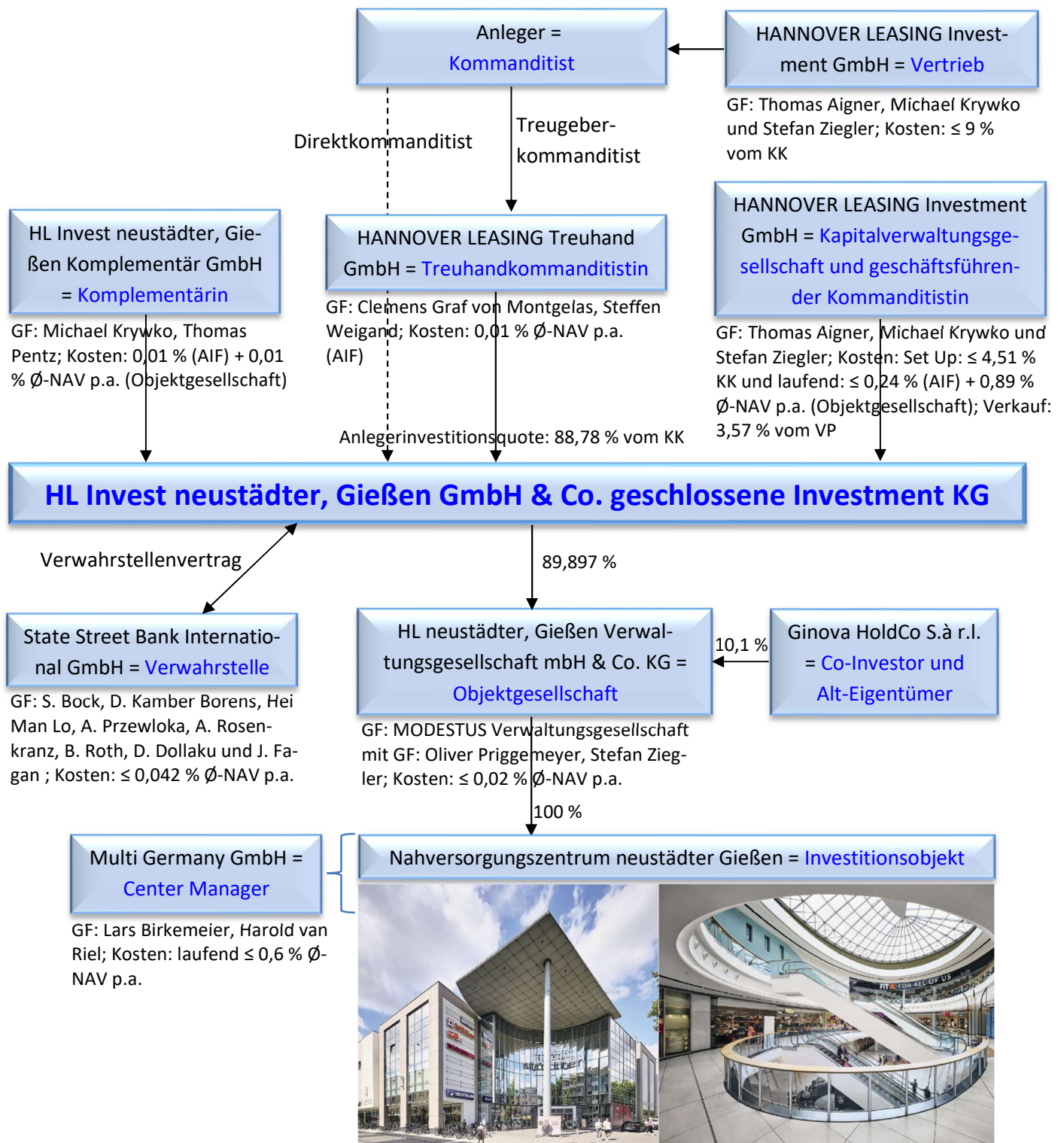
Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds HL Invest neustädter, Gießen investiert über eine Objektgesellschaft in ein urbanes Nahversorgungszentrum in zentraler Innenstadtlage von Gießen (Hessen, Mitteldeutschland), das rund 60 Mieter beherbergt und bis zum Jahr 2025 für 40 Mio. € umfassend renoviert und nutzungstechnisch neu repositioniert worden ist.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	10/2025 – 12/2026
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANNOVER LEASING Investment GmbH
Verwahrstelle	State Street Bank International GmbH
Investitionsvehikel	geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds)
Ausgestaltungsform	risikogemischt (nach Anzahl der Mieter)
Investitionsform	Ein-Objekt-Fonds
Investitionsobjekt	Nahversorgungszentrum „neustädter“ in 35390 Gießen
Nutzungsarten	Parken, Handel (Food und Non-Food), Gastronomie, Büro, Fitness, Gesundheit, Dienstleistungen, Kinderbetreuung
Vermietungsstand (per 04/2026)	88 % (flächenbezogen)
Ankaufsfaktor	10,4-fach (= 9,62 %) der Jahresnettokaltmiete (5,96 Mio. €)
Mindestbeteiligungssumme und Agio	20 000 € und 5 % Aufgeld
Haftsumme	1 % der Pflichteinlage; keine Nachschusspflicht
Stimmrecht	je 5 € eingetragene Haftsumme eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	bis zum 31.12.2036; Verlängerungsoption bis max. 12/2041
Kommanditkapital ohne Agio	30,15 Mio. €
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	62,56 Mio. € (reiner Kaufpreis: 59,15 Mio. €)
Kaufpreis inkl. Liquiditätsreserve	63,79 Mio. €
Gesamtinvestitionsvolumen (kumuliert)	68,66 Mio. €
Investitionsquote Eigenkapital	86,15 %
Investitionsquote mit Liquiditätsreserve	87,94 %
Fremdkapitalquote	49,5 %
Fremdkapital und Konditionen	34 Mio. € zu 4,07 % p.a. fest bis 12/2030; feste Tilgungsrate: 0,5 %; zwei Verlängerungsoptionen über 2,5 / 3 Jahre
Auszahlungshöhe (prognostiziert)	7 % p.a.
Auszahlungsrythmus	halbjährlich
Schlussauszahlung (prognostiziert)	101,5 % (bei einem Verkaufsfaktor zum 9,6-fachen)
Gesamtauszahlung (prognostiziert)	178,5 %
Mehrerlösverteilung	25 % an KVG bei Hurdle Rate von 7 % p.a.
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12. eines jeden Jahres / Vorkaufsrecht
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung / steuerfreier Veräußerungserlös
approximierte Gesamtkostenquote	1,63 %

Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



Σ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] $\leq 1,63\%$ $\emptyset$ -NAV p.a.

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, $\leq$ = bis zu (-Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Konkrete Investitionsausgestaltung

Der alternative Investmentfonds investiert in das 2005 erbaute Nahversorgungszentrum „neustädter“ in zentraler Innenstadtlage von Gießen, Hessen, Mitteldeutschland. Zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer bleibt der Alteigentümer, die Ginova HoldCo, mit einem Minderheitsanteil von 10,1 % weiterhin beteiligt. Sowohl Hannover Leasing als auch die Ginova HoldCo sind Tochtergesellschaften der Mutterholding CORESTATE Capital Holding S.A. Insofern handelt es sich um eine konzerninterne Transaktion, bei der allerdings stark auf Marktkonformität und Drittvergleichsfähigkeit geachtet worden ist.

Ursprünglich als Shopping-Center konzipiert und betrieben, wurde das „neustädter“ in den Jahren 2019 bis 2025 baulich umgestaltet, neue Flächen geschaffen bzw. erweitert und das gesamte Center mit einem veränderten Nutzungskonzept/Mieterbesatz versehen. Auch um dem aktuellen Stand der Technik Rechnung zu tragen und die Aufenthaltsqualität nebst der Optik zu verbessern, wurden über 40 Mio. € in die Revitalisierung investiert. Daneben wurde dem Aspekt der Nachhaltigkeit umfassend Rechnung getragen und insbesondere das Strom- und Wärmemanagementsystem umgestellt.

Stand früher das reine Einkaufserlebnis mit Schwerpunkt Mode im Vordergrund, bietet das Center heutzutage eine Vielzahl von weiteren Angeboten aus den Bereichen Gesundheit, Fitness, Freizeit, Kinderbetreuung und Gastronomie. Daher generiert das Center rund 53 % seiner Mieteinnahmen außerhalb der klassischen Einzelhandelssegments. 41 % der Mieter haben nur eine sehr geringe oder gar keine Onlinekonkurrenz. Die Liegenschaft weist im Vergleich zu früher eine Vielzahl neuer Nutzungsmöglichkeiten auf, weswegen das Center in einigen Bereichen rund um die Uhr geöffnet ist und eine durchgängige Besucherfrequenz aufweist. Die Wochenfrequenz liegt zwischen 100.000 bis 155.000 Besuchern -mit leicht steigender Tendenz- bzw. bei rund 5,4 Mio. € Besuchern jährlich.

Das Nutzungskonzept des Centers ist auf die Demografie der Stadt Gießen mit ihren rund 93.000 Einwohnern abgestellt. Eine Besonderheit ist dabei die junge Bevölkerungsstruktur mit einem Durchschnittsalter von nur 38 Jahren (Bundesdurchschnitt: 44,9 Jahren). Zurückzuführen ist dies auf den hohen Studentenanteil von rund 39 % an der Gesamtbevölkerung. Gießen besitzt vier Hochschulen und ist eines von drei Oberzentren in Mittelhessen, weswegen der Stadt überregionale Bedeutung zukommt. Abzulesen ist dies auch am hohen Pendlersaldo insbesondere aus dem Lahn-Dill-Kreis. Das Warenangebot im „neustädter“ ist daher zu einem großen Teil auf die junge und preisbewusste Bevölkerung ausgerichtet. Gießen hat zwischen 2017 und 2023 ein deutlich positives Bevölkerungswachstum von 8,8 % zu verzeichnen gehabt. Bis zum Jahr 2035 wird ein Wachstum von etwa 2,5 % prognostiziert. Eine größere Bevölkerung bedeutet auch eine höhere, absolute Einzelhandelskaufkraft. Der Einzelhandelskaufkraftindex ist durch die Bevölkerungsstruktur und die Arbeitslosenquote von 6,4 % unterdurchschnittlich. Allerdings ist die Einzelhandelszentralitätskennziffer von 166,5 überdurchschnittlich hoch. Gießen ist ein wichtiges Versorgungszentrum und zieht Kaufkraft aus dem Umland an.

Das Fondsobjekt „neustädter“ kann mit einigen Besonderheiten aufwarten, was es sowohl für Mieter als auch für Besucher attraktiv macht. So ist das „neustädter“ neben dem Katharinen Quartier das einzige Objekt in Gießen mit einem Angebot an zusammenhängenden, attraktiven Großflächen. Das Anlageobjekt vereint rund 27 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche respektive rund 12 % des Gesamtumsatzes des Gießener Einzelhandels auf sich und entfaltet somit eine Magnetfunktion. Zudem ist es hier möglich, wetterunabhängig einzukaufen, essen zu gehen oder Freizeitmöglichkeiten für Kinder anzubieten. Die nahegelegenen Bildungseinrichtungen mit rund 5.500 Schülern sowie vier Hochschulen in der näheren Umgebung mit insgesamt rund 45.000 Studenten sorgen für eine hohe Besucherfrequenz des Centers. Weiterhin ist die Liegenschaft sehr gut an den öffentlichen Nachverkehr

angebunden. Am Westeingang halten acht Buslinien und der Bahnhof Gießen-Oswaldsgarten befindet sich gegenüber dem Objekt. Auch vom Individualverkehr kann das Objekt sehr gut erreicht werden, da das Objekt unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße liegt. Wenige hundert Meter vom Objekt befindet sich eine Anschlussstelle an die Bundesstraße 429, die wiederum die Verbindung auf gleich zwei Autobahnen ermöglicht. Zudem beherbergt das „neustädter“ das größte innerstädtische Parkhaus mit rund 1.035 Parkplätzen und weist beständig hohe Auslastungszahlen auf. Oftmals ist es Ausgangspunkt für motorisierte Besucher für einen Besuch in der Stadt, für Behörden- oder Arztgänge oder für Veranstaltungen, wenn das Angebot des Centers nicht in Anspruch genommen wird.

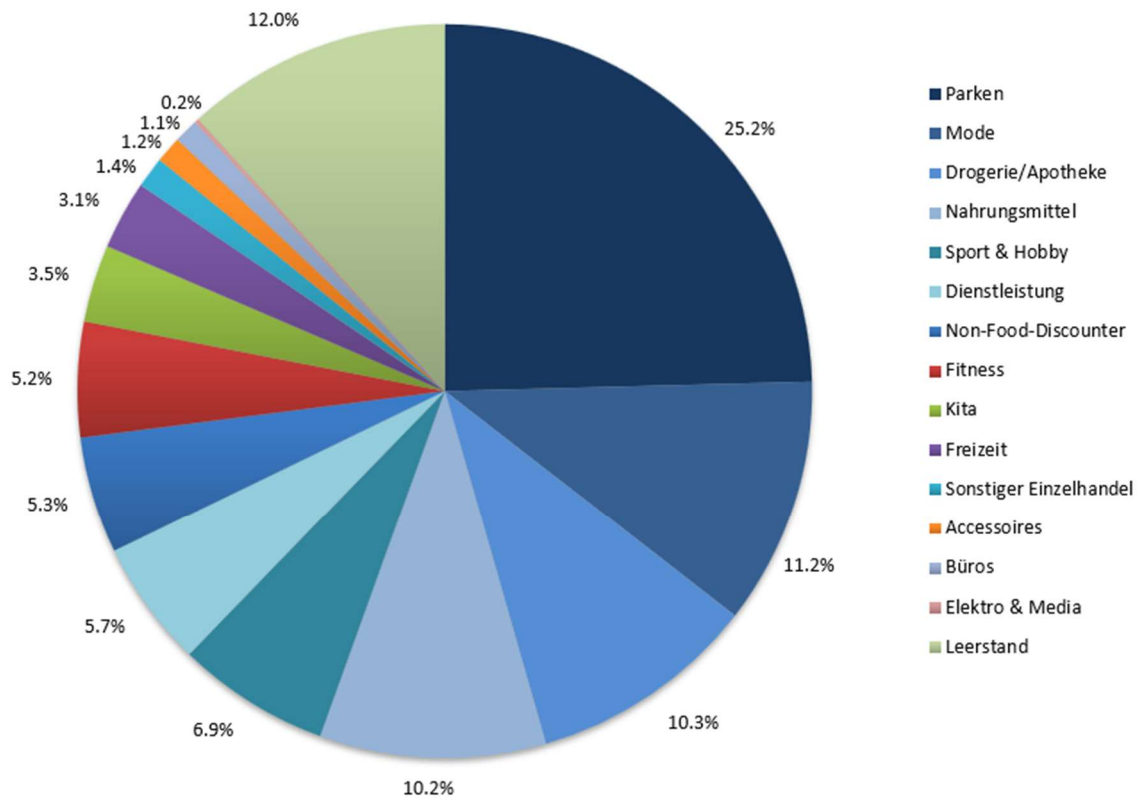
Insgesamt ist die Immobilie an rund 60 Mieter vermietet, weist eine Mietfläche von 33.681 m² auf und erwirtschaftet zum Zeitpunkt der Analyse 5,69 Mio. € an Mietennahmen bei einem Vermietungsstand von 88 %. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer über alle Mieter per 01/2026 beträgt 7,6 Jahre und die der Top 10 Mieter 8,6 Jahre. Rund 96 % der Mieteinnahmen sind indexiert bzw. teilindexiert und bei ca. 50 % der Mietverträge gibt es eine Umsatzmietvereinbarung. Auf die Top 10 Mieter entfallen rund 67 % der Gesamtmieteinnahmen. Der Leerstand von 12 % bietet Potenzial für weitere Vermietungen bzw. Umsiedelung bestehender Geschäfte, um zusammenhängende Großflächen zu gewinnen, die stark nachgefragt werden, aber in den Gießener Innenstadt kaum angeboten werden (können). Gemäß Geschäftsplan soll der Vermietungsstand bis Ende 2026 auf 94 % gesteigert werden (dauerhaft kalkulierter Sockelleerstand von 6 %). Erste Mietvertragsverhandlungen für die Potenzialflächen laufen bereits bzw. sind zum Zeitpunkt der Analyse bereits in der Umsetzung. Der Mietsollzins würde sich dann auf 6,1 Mio. € belaufen, was den Ankauksfaktor auf das 10,2-fache sinken lassen würde.

Aktuelle Markteinschätzungen ergeben, dass sich die Einkaufsfaktoren für großflächige Nahversorgungszentren an D-Standorten zwischen dem 10- und 13-fachen bewegen. Der Ankauf des Gebäudes bewegte sich damit am unteren Ende der Spanne. Der Kaufpreis kann als marktgerecht eingestuft werden. Die Objektgesellschaft erwirtschaftet gemäß Wirtschaftlichkeitsrechnung jährlich einen Liquiditätsüberschuss größer 7 %, so dass die Auszahlungen an die Anleger operativ erwirtschaftet werden.

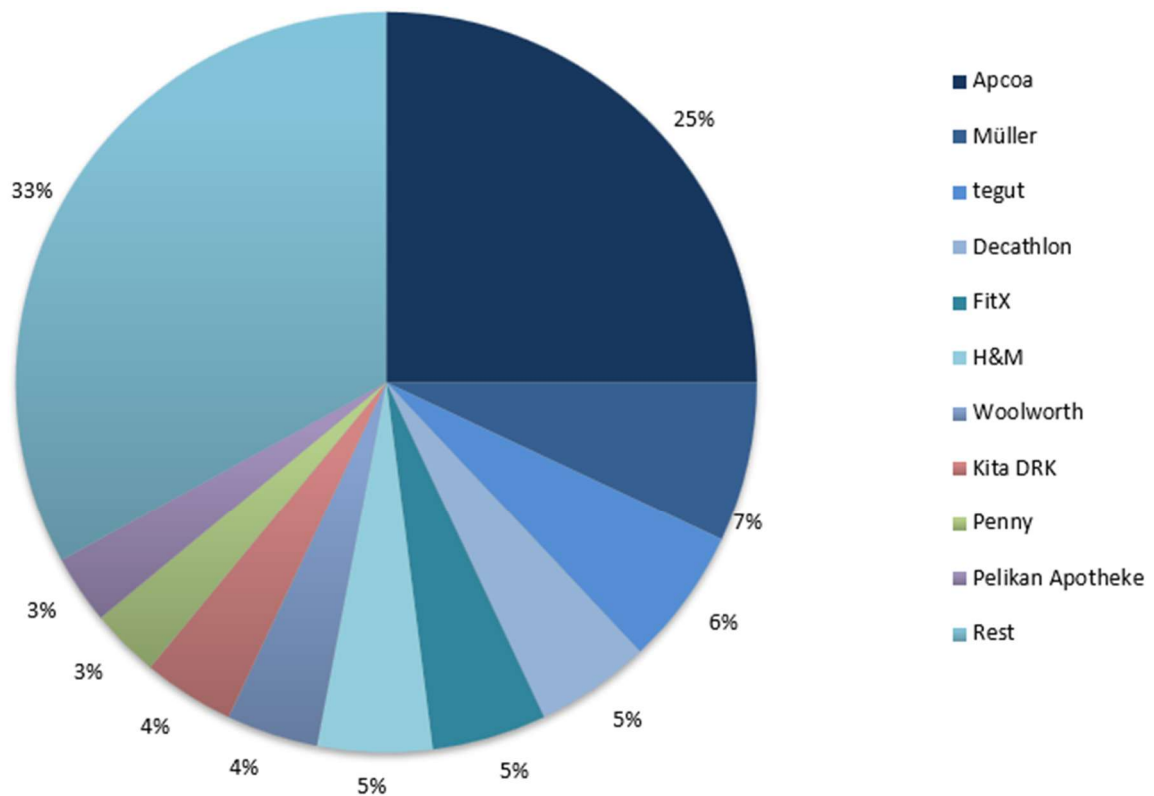
Um den Anforderungen an zukünftige Kundenbedürfnis und Neuerungen in der Gebäudetechnik Rechnung zu tragen bzw. bestehende Mieter zu Mietvertragsverlängerungen zu bewegen, werden Baukostenzuschüsse bzw. Instandhaltungsrücklagen gebildet. Diese belaufen sich auf 130 €/qm bzw. 20,5 €/qm. Nicht verbrauchte Rücklagen würden später als Sonderausschüttungen den Anlegern zugutekommen. In der Kalkulation sind bereits anfängliche Rücklage und Baukostenzuschüsse von 3 Mio. € berücksichtigt worden. Hinzukommt eine Liquiditätsreserve von 1,23 Mio. €, die aber nur für abweichend kalkulierte Szenarien bzw. Unvorhersehbares verwendet wird. Ansonsten werden alle Rückstellungen aus dem laufendem Cash-Flow gebildet. Über die Fondslaufzeit werden noch einmal 9,6 Mio. € an Instandhaltungen und Instandsetzungen in das Nahversorgungszentrum investiert.

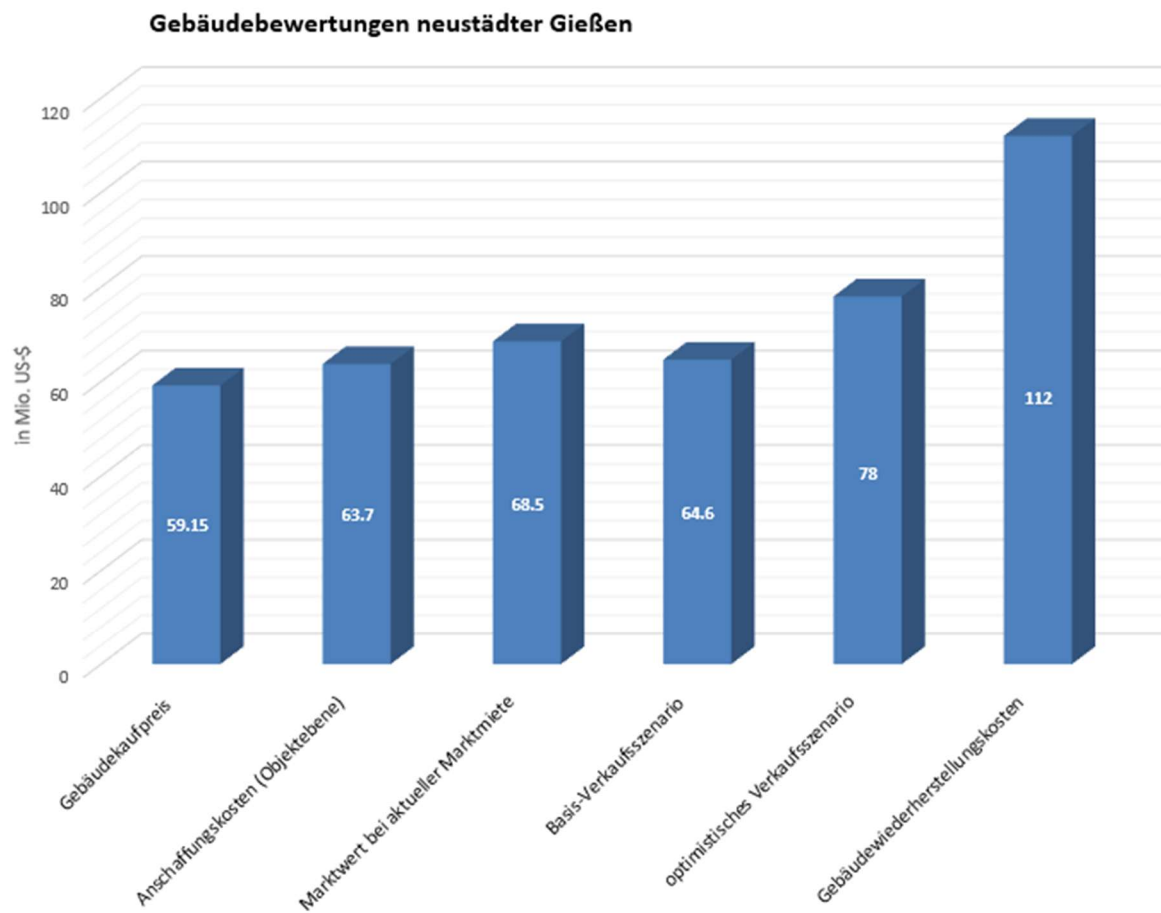
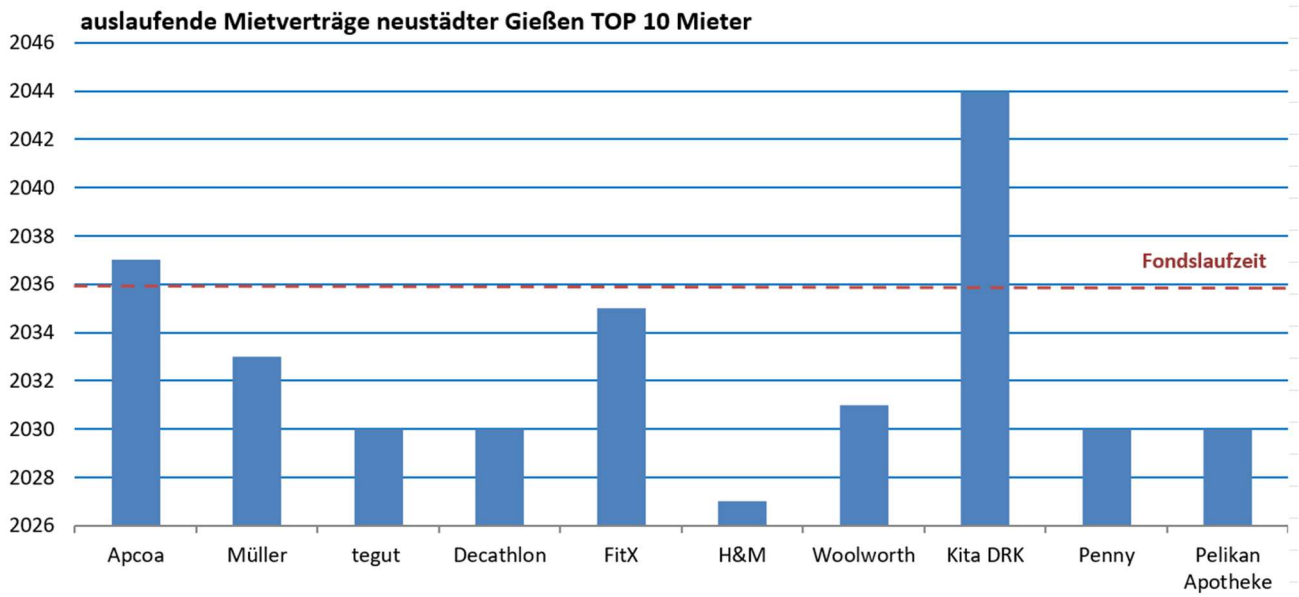
Die Kalkulation sieht einen Verkauf zum 9,6-fachen oder eine Ankaufsrendite von 10,42 % für einen potenziellen Investor im Jahre 2036 vor. Je nach Stand des risikolosen Zinses und der Verzinsung langlaufender, deutscher Staatsanleihen sollte es sich hierbei um eine attraktive Rendite handeln. Die im Jahr 2036 erzielbare Jahresnettokaltmiete soll sich auf dann 6,73 Mio. € belaufen, was einer Steigerung von 12,9 % entspricht. Käufer einer solchen Liegenschaft sind typischerweise regionale Investoren, sowie Konsortien aus Banken und Sparkassen oder auch überregional agierende Immobilieninvestoren. Hannover Leasing hält diesbezüglich eine Datenbank mit Kaufinteressenten vor und verfügt über eine sehr gute Branchenvernetzung. LSI wurde eine Leistungsübersicht seitens des Anbieter zu vergleichbaren Verkäufen in der Vergangenheit vorgelegt, was die Verkaufsannahme als belastbar einstuft.

Flächenbelegung nach Nutzungsart



Mieteinnahmen nach Mieter





Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung (Auszug)
§ 5 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr	Grundlaufzeit bis zum 31.12.2036; Verlängerung um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit mit einfacher Mehrheit
§ 12 Einlagen, Haftsumme	Haftsumme beträgt 1 % der Pflichteinlage
§ 13 Gesellschafterkonten	Kapitalkonto I: Buchung der Pflichteinlage in Höhe der Haftsumme; maßgeblich für Anteil am Gesellschaftsvermögen Kapitalkonto II : Ausgabeaufschlag Verrechnungskonto III: Verbuchung der übrigen Pflichteinlagen und alle Zahlungen an die Gesellschafter Verlustvortragskonto IV: Verbuchung der Verlustanteile Gewinnvortragskonto V: Verbuchung der Gewinnanteile, solange nicht das Verlustvortragskonto auszugleichen ist Rücklagenkonto VI: Verbuchung gesamthänderisch gebundene Rücklagen sowie Jahresfehlbeträge
§ 14 Änderung der Kapitalkonten; keine Nachschusspflichten	Keine Verpflichtung Verluste auszugleichen und keine Nachschusspflicht: keine Verpflichtung zur Änderung des eigenen Kapitalkontos I, allerdings Pflicht zur handelsregistergerichtlichen Änderungsmitwirkung, auch wenn dies zur Veränderung der Stimmrechtsquote und der Beteiligungsquote führt
§ 16 Geschäftsführung und Vertretung	Geschäftsführenden Gesellschafter vom Selbstkontrahierungs- (§ 181 BGB) und Wettbewerbsverbot (§§ 117, 161 HGB) befreit
§ 17 Beirat	Bildung eines Beirats durch Beschluss möglich
§ 18 Gesellschafterversammlung	außerordentliche Gesellschafterversammlungen ab 10 % der Kapitalanteile; Abstimmung schriftlich oder in Präsenz
§ 21 Gesellschafterbeschlüsse, Mehrheiten	Beschlussfähigkeit ab 50,1 % der Stimmen; je fünf Euro des Kapitalkontos I gewähren eine Stimme; Beschlussfassung grundsätzlich mit einfacher Mehrheit; qualifizierte Mehrheit bei Änderung des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen, Verfügung über Vermögensgegenstände, Änderung der Konten, Ausschluss von Gesellschaftern, Auflösung der Gesellschaft
§ 25 Auszahlungen	Auszahlungen, die den Wert der Pflichteinlage unter die Haftsumme herabmindern nur mit schriftlicher Zustimmung
§ 29 Gesellschafterrechte und -pflichten	Informations- und Kontrollrecht nach § 166 HGB; Vertraulichkeitsverpflichtung und Stillschweigen gegenüber Dritten
§ 30 Verfügungen über Gesellschaftsanteile	Verfügungen nur zum Ende eines Jahres möglich; Bestellung eines Nießbrauchs an einem Gesellschaftsanteil zulässig
§ 31 Vorkaufsrecht	Geschäftsführenden Kommanditisten oder Komplementär können bei Verfügungen einen Vorkaufsberechtigten benennen
§ 32 Ausscheiden eines Gesellschafters	Ausscheiden durch Kündigung, Ausschluss, aus wichtigem Grund
§ 34 Ausschluss von Gesellschaftern	Ausschluss u.a. bei Nichtmitteilung gesetzlicher/vertraglicher Informationen und Zahlungsunfähigkeit mit qualifizierter Mehrheit
§ 35 Ausscheiden aus wichtigem Grund	Ausscheiden bei Eröffnung Privatinsolvenzverfahren, Abweisung mangels Masse oder Pfändung von Gesellschafteranteilen
§ 38 Abfindung	Anspruch auf Abfindung bei Ausscheiden nach § 32 in Höhe des Nettoinventarwertes; Berücksichtigung von negativen und positiven Salden auf den Konten des ausscheidenden Gesellschafters
§ 41 Ausgleichsverpflichtung	Ausgleichsverpflichtung bei Schäden und Nachteilen
§ 42 Schlussbestimmungen	Erfüllungsort: Pullach im Isartal, Gerichtsstand: München

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
◆ Emissionshaus mit sehr langer Erfahrung und hoher Kompetenz im Immobilienbereich ◆ belastbare Leistungsbilanz ◆ erfahrenes Assetmanagement-Team ◆ hausinterne Abbildung der gesamten Immobilienwertschöpfungskette ◆ markadäquate Transaktion ◆ umfassend saniertes Objekt ◆ Bevölkerungs- und Kaufkraftwachstum ◆ umfangreiche Markt- und Standortanalyse ◆ ausführliche Darstellung der Vermietung ◆ teilinflationsindexierte Mietverträge ◆ sehr breiter Mieter- und Branchenmix ◆ Mieteinnahmen aus nicht-klassischen Handelssegmenten und teilweise Mieterbesatz mit geringer Onlinekonkurrenz ◆ langlaufende Mietverträge ◆ gute bis sehr gute Mieterbonitäten ◆ hohe Einzelhandelszentralitätsziffer ◆ günstiger Ankaufsfaktor ◆ Abschlag bei Verkaufsfaktor ◆ hohe Instandhaltungsrücklage ◆ gute Investitionsquote ◆ Szenarioanalyse ◆ plausible Wirtschaftlichkeitsrechnung ◆ umfangreiche Übersichtsdiagramme ◆ hohe Hurdle Rate ◆ starke Vertriebsleistung und -erfahrung ◆ sehr hohes Stammkapital der KVG ◆ hohe laufende Ausschüttung ◆ steuerfreier Veräußerungserlös ◆ Bildung eines Beirates möglich ◆ ausführlicher Gesellschaftervertrag ◆ Stimmenthaltung des Treuhänders bei fehlender Weisung des Treugebers	◆ fehlende Standort-Risikostreuung durch Ein-Objekt-Strategie ◆ Standort mit unterdurchschnittlicher Einzelhandelskaufkraft (studentenbedingt) ◆ D-Standort mit geringerer Liquidität ◆ langfristig fixierte Finanzierung unter Bedingungsvorbehalt ◆ geringe Tilgungsleistung ◆ Interessenskonflikte, personelle und kapitalmäßige Verflechtungen ◆ geringes Mietsteigerungspotenzial ◆ Sonderkündigungsrecht einiger Ankermieter bei Unterschreitung der Lebensmitteleinzelhandelsfläche ◆ Verwässerung der eigenen Stimmrechts- und Beteiligungsquote möglich (§ 14 Gesellschaftsvertrag)
Chancen	Risiken
◆ Standort- und Lageverbesserungen ◆ vorzeitige Mietvertragsverlängerungen ◆ Mehrerlöse durch höhere Mietindexierungen und Umsatzmietvereinbarungen ◆ Mehrerlöse durch geringere Bewirtschaftungskosten ◆ Mehrerlöschancen bei Verkauf	◆ politische Immobilienmarktinterventionen und wachsende Energiegebäudevorschriften ◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklungen ◆ Liquiditätsrisiken / Verkaufsrisiken ◆ Standortrisiken und Lageverschlechterung ◆ konkurrenzfähigere Einzelhandelsobjekte ◆ pandemische Schließungsrisiken ◆ Betreiberinsolvenzen und Bonitätsrisiken ◆ Anschlussfinanzierungsrisiken ◆ steuerliche Risiken aus Umwandlung / Änderung des Steuerregimes

LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyseprozess	
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Analyse Objektpräsentation	ja
LSI-Analyse Objektmanagement	ja
LSI-Analyse Objektgutachten und Besucherfrequenz	ja
LSI-Analyse Wirtschaftlichkeitsrechnung	ja
LSI-Analyse Leistungsbilanz und Track Record Einzelhandel	ja
LSI-Research	ja

LSI Fazit

Der Anbieter Hannover Leasing wurde 1981 gegründet und ist von Beginn an auf das Immobiliensegment spezialisiert. 2017 wurde das Unternehmen von der CORESTATE Capital Holding S.A. erworben, von der die Fondsgesellschaft über eine weitere Tochtergesellschaft die Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erworben hat, der das größte Nahversorgungszentrum in Gießen gehört. Die Marktüblichkeit der Transaktion wurde durch ein externes Bewertungsgutachten bestätigt. Zum Zeitpunkt des Anteilerwerbes war das Objekt zu 88 % an rund 60 Mieter vermietet. Hannover Leasing plant, den Vermietungsstand per Ende 2026 auf 94 % anzuheben. Aus einer von BBE Handelsberatung GmbH und IPH Handelsimmobilien GmbH durchgeführten Marktanalyse ergibt sich, dass die Top 10 Mieter entsprechend dem Marktniveau vermietet sind. Großes Mietsteigerungspotenzial ist daher nicht vorhanden. Positiv hervorzuheben ist, dass das einstige modelastige Shopping-Center in ein Nahversorgungszentrum mit hoher Besucherfrequenz und mit unterschiedlichen Nutzungsarten umfunktioniert wurde sowie zu 53 % aus onlineunabhängigen Angeboten besteht. Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut gelegen und ein beliebter, wetterunabhängiger Treff-, Aktivitäts- und Einkaufspunkt in Gießen.

Das Center bedarf einer kontinuierlichen und professionellen Bewirtschaftung. So haben einige Top 10 Mieter in dem Objekt ein Sonderkündigungsrecht, wenn für einen durchgehenden Zeitraum von mehr als zwölf Monaten nicht mindestens 2.500 m² an Lebensmittelhändler vermietet ist. Sollte der Fall eintreten besteht das Risiko, dass zusätzlich Mieter kündigen und die Ertragskraft des Centers signifikant schwächen. Der Standort weist eine unterdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft (Arbeitslosenquote 6,4 % sowie hoher Studentenanteil) aber einer weit überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität auf.

Da es sich bei Gießen um einen D-Standort handelt, wird der Verkauf eines solch großen Objektes nicht leicht. Der Standort liegt im Windschatten der Main-Metropole Frankfurt am Main und ist vielen (internationalen) Investoren wenig bekannt. Entsprechend fällt die Marktliquidität geringer aus. Der Ankaufsfaktor von 10,4 ist attraktiv, gleichzeitig aber auch risikoadäquat. Die Verkaufsgebühren sind hoch.

LSI Rating zum HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. ges. Investment KG: **sehr gut -**

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges und des Rendite-Risiko-Profiles

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelte Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.