

HAHN PLUSWERTFONDS 178

NAHVERSORGUNGSZENTRUM VOERDE

MARKETING-ANZEIGE

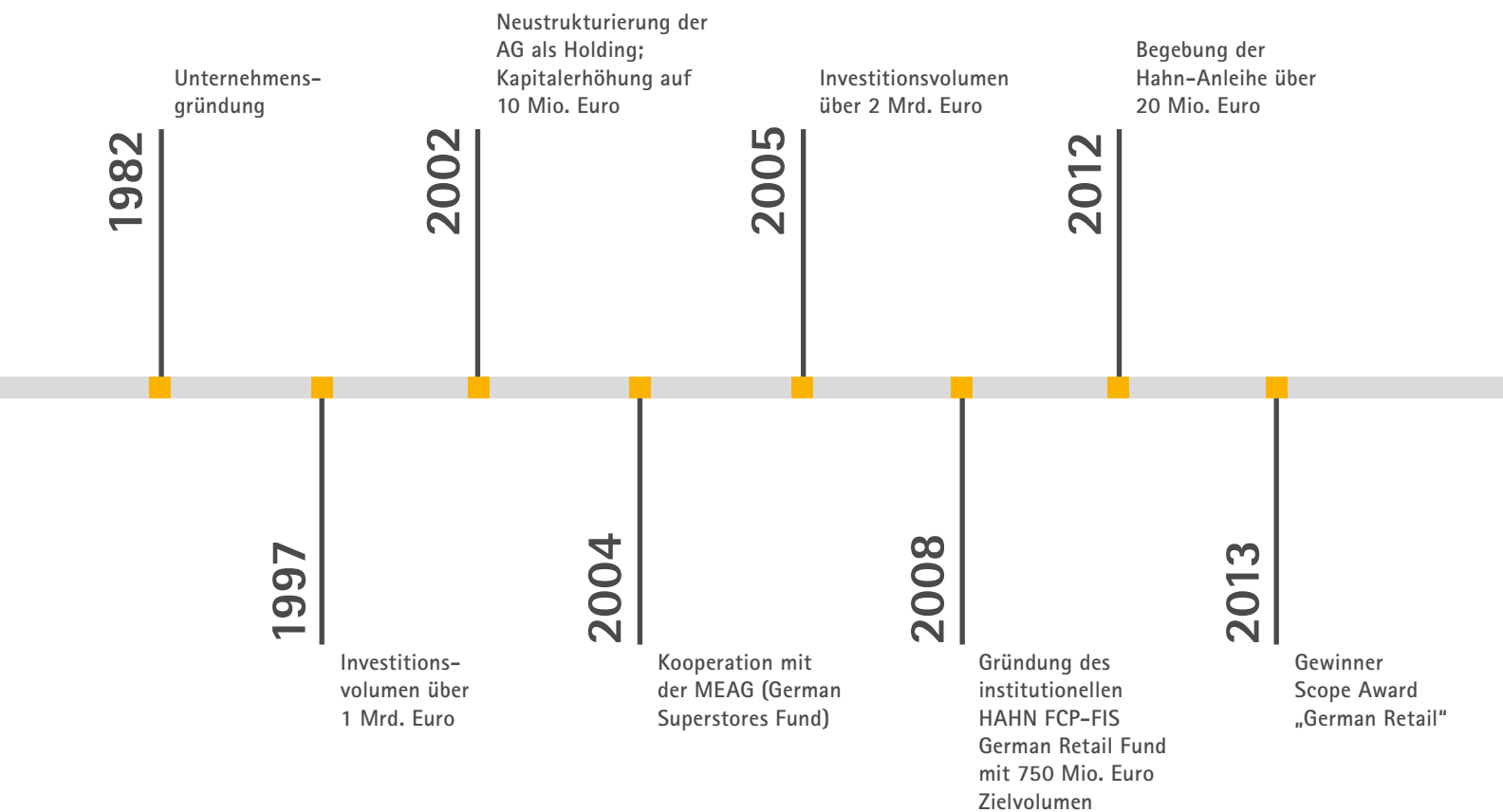
HAHN SB-WARENHAUS VOERDE GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

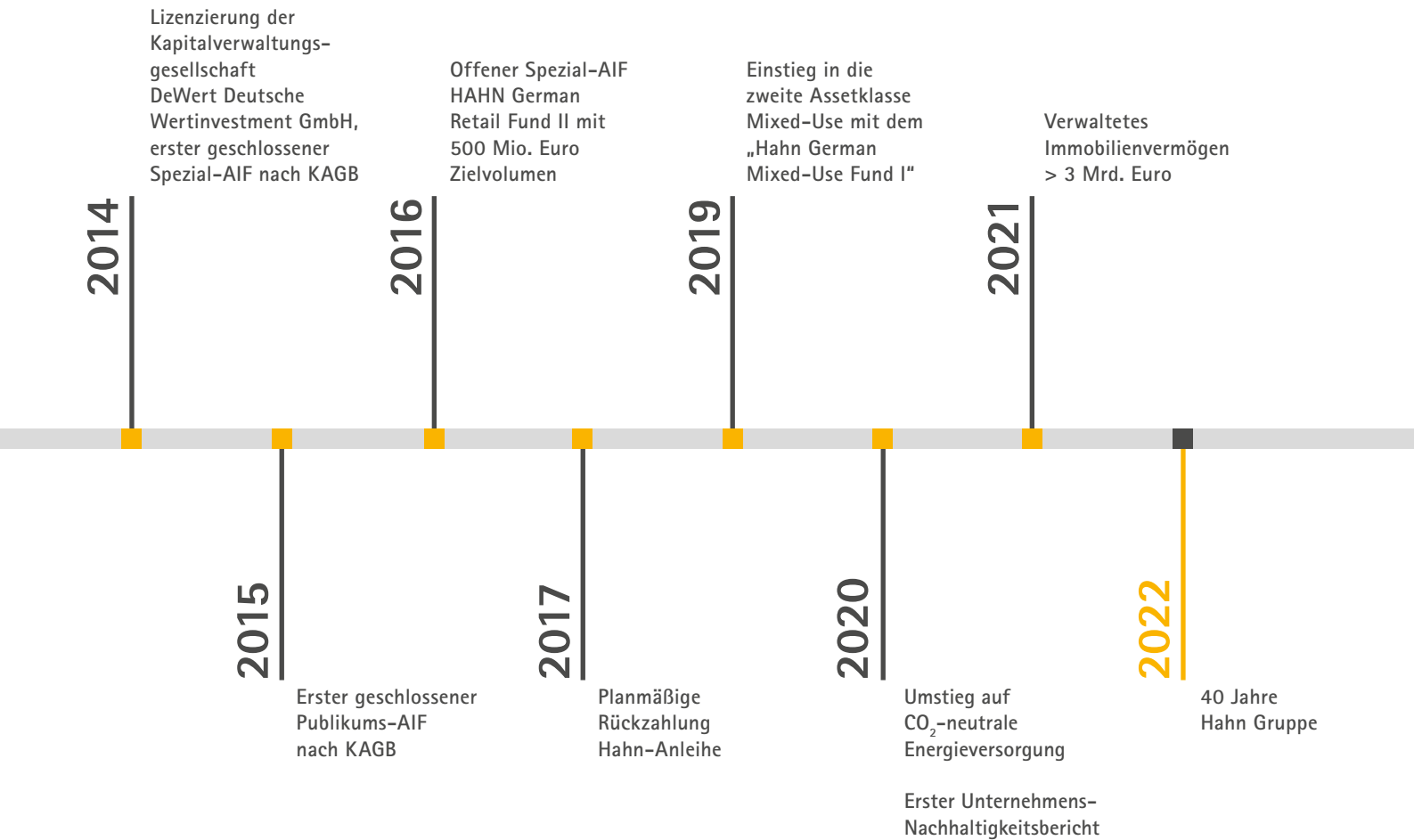


Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 01.03.2023 und das separat erstellte Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Stand: März 2023

40 JAHRE HAHN GRUPPE

WICHTIGE MEILENSTEINE 1982–2022





VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

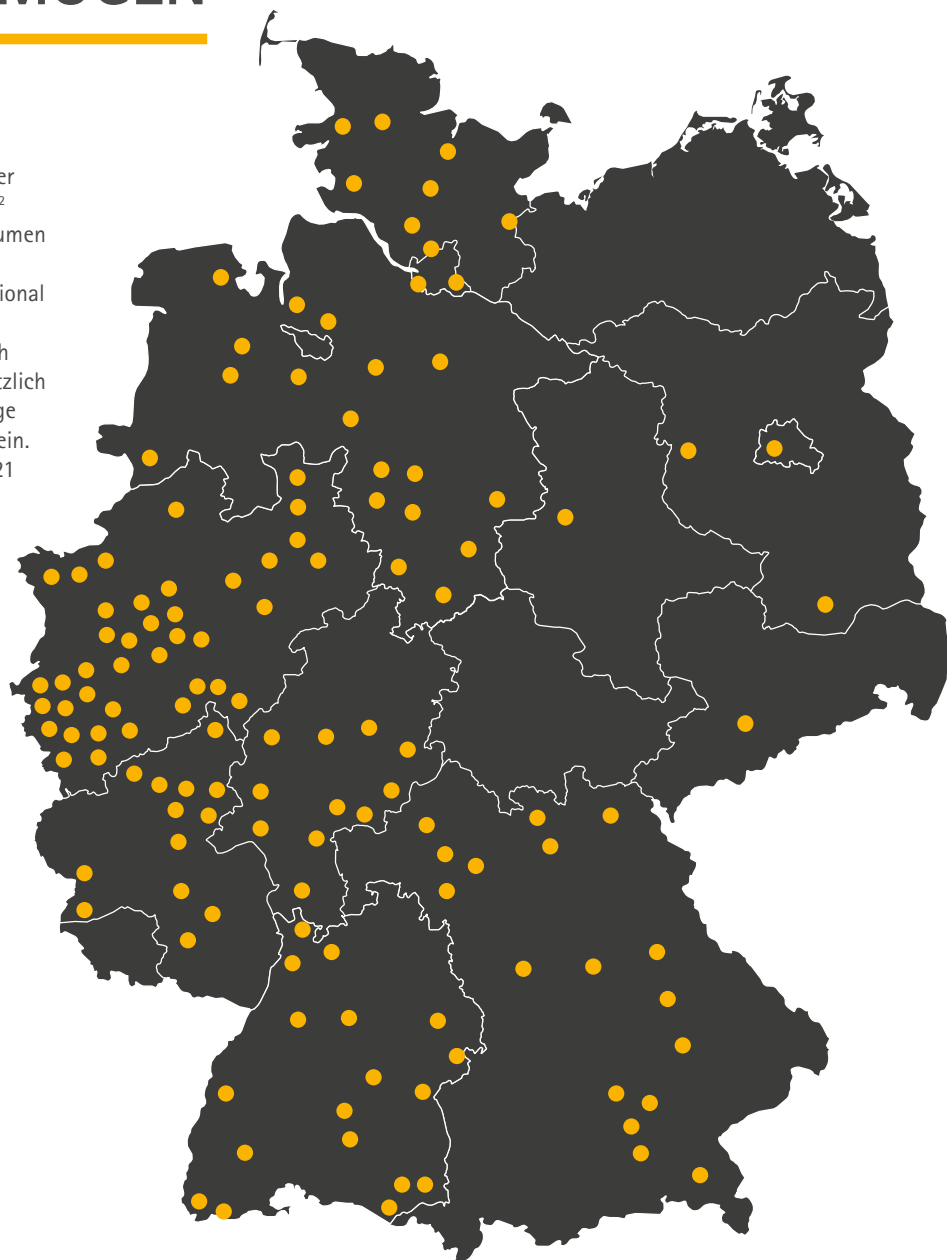
Die Hahn Gruppe verwaltete Ende 2021 an rund 140 Standorten ein Immobilienvermögen von über 3 Mrd. Euro für ihre Investoren. Rund 1,5 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von ca. 180 Mio. Euro. Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese Unternehmen verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2021 bei über 98 Prozent.

Standorte – 137 verwaltete Objekte

Stand 31.12.2021

3,3

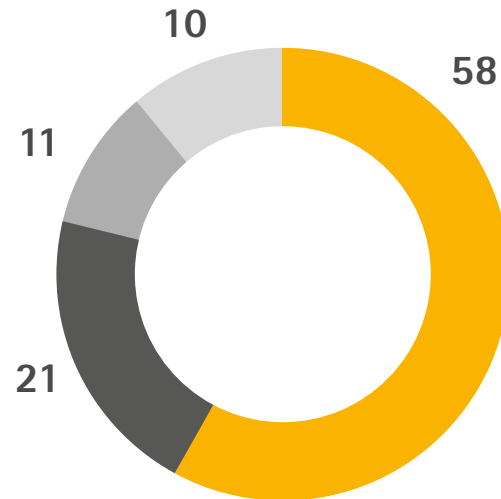
**Mrd. Euro verwaltet die
Hahn Gruppe zum Jahresende
2022 für ihre Investoren.**



Branchenaufteilung Mieter 2021

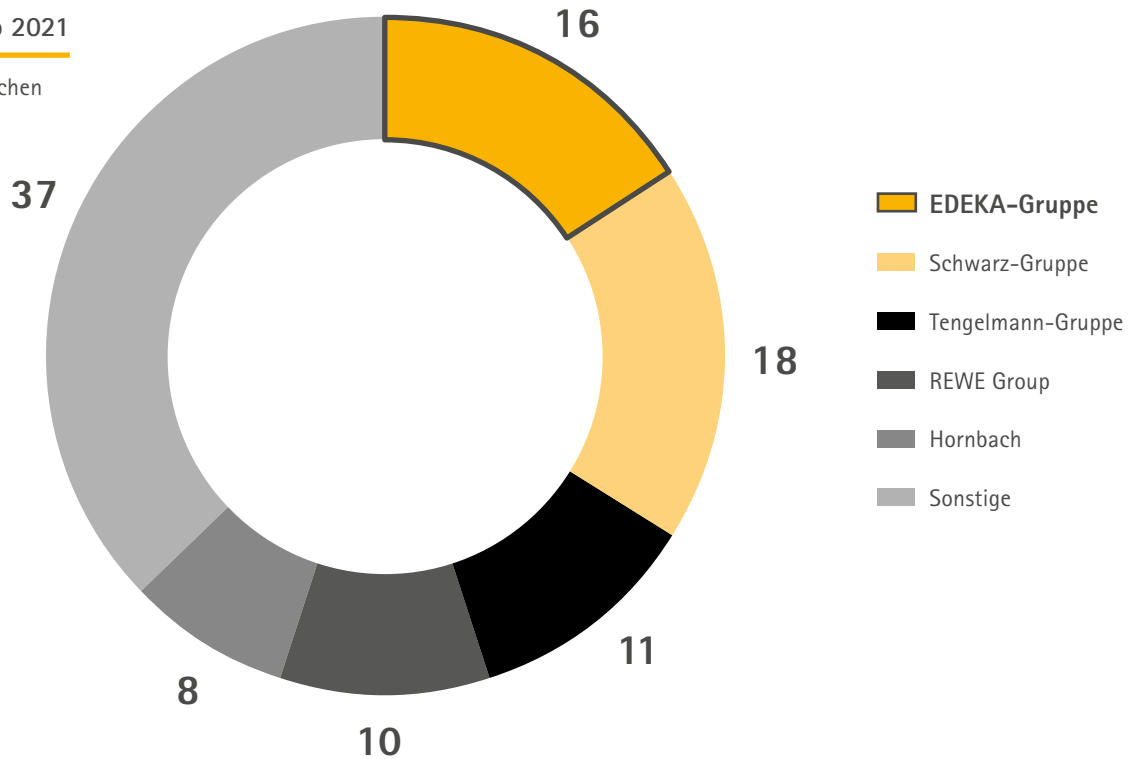
Anteil an den Mieterträgen in Prozent

- Lebensmittel
- Baumärkte
- Sonstiger Einzelhandel
- Sonstige



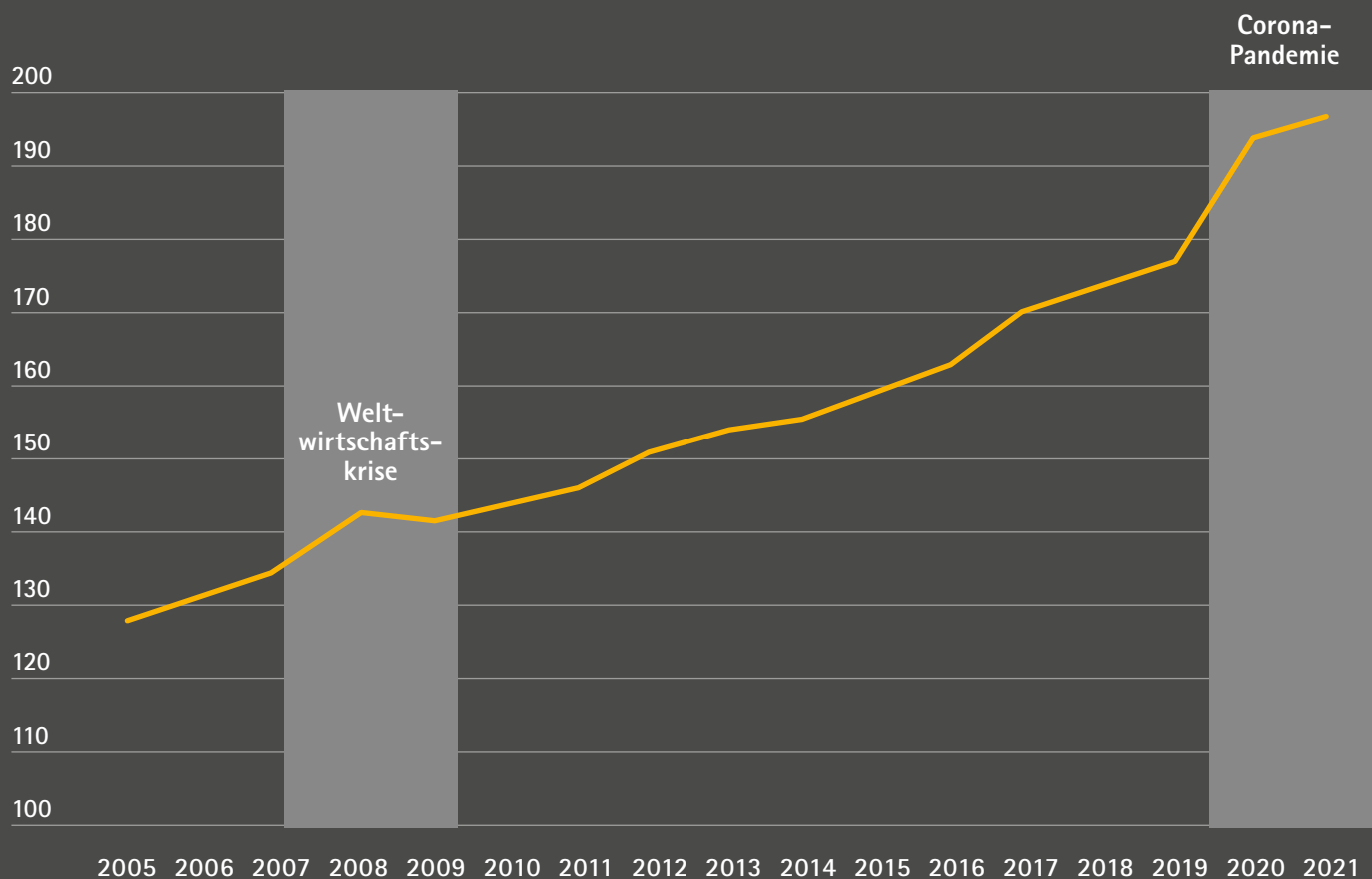
Mieterportfolio 2021

Anteil der Mietflächen in Prozent



LEBENSMITTELEINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND KRISENRESISTENT UND KONJUNKTURUNABHÄNGIG

Bruttoumsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in Mrd. Euro



Quelle: IRI – Grundgesamtheiten Deutschland 2022, S. 7

LANGJÄHRIG ETABLIERTER STANDORT DES LEBENSMITTELEINZELHANDELS



Überzeugende Argumente für das Nahversorgungszentrum in Voerde

- Stadt Voerde: Mittelzentraler Standort mit hoher Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel
- Verkehrsgünstige Lage an einer innerstädtischen Haupteinfahrungsstraße
- Langfristiger Mietvertrag mit EDEKA als Hauptmieter
- Harmonischer Mietermix durch Konzessionäre mit Synergieeffekten

OBJEKTDATEN

Objektart	Nahversorgungszentrum
Baujahr	1994
Modernisierung	2010 und 2021
Grundstücksfläche	24.847 m²
Gesamtmietfläche	11.513 m² (inkl. Konzessionärsflächen)
Pkw-Stellplätze	rd. 390 Stück

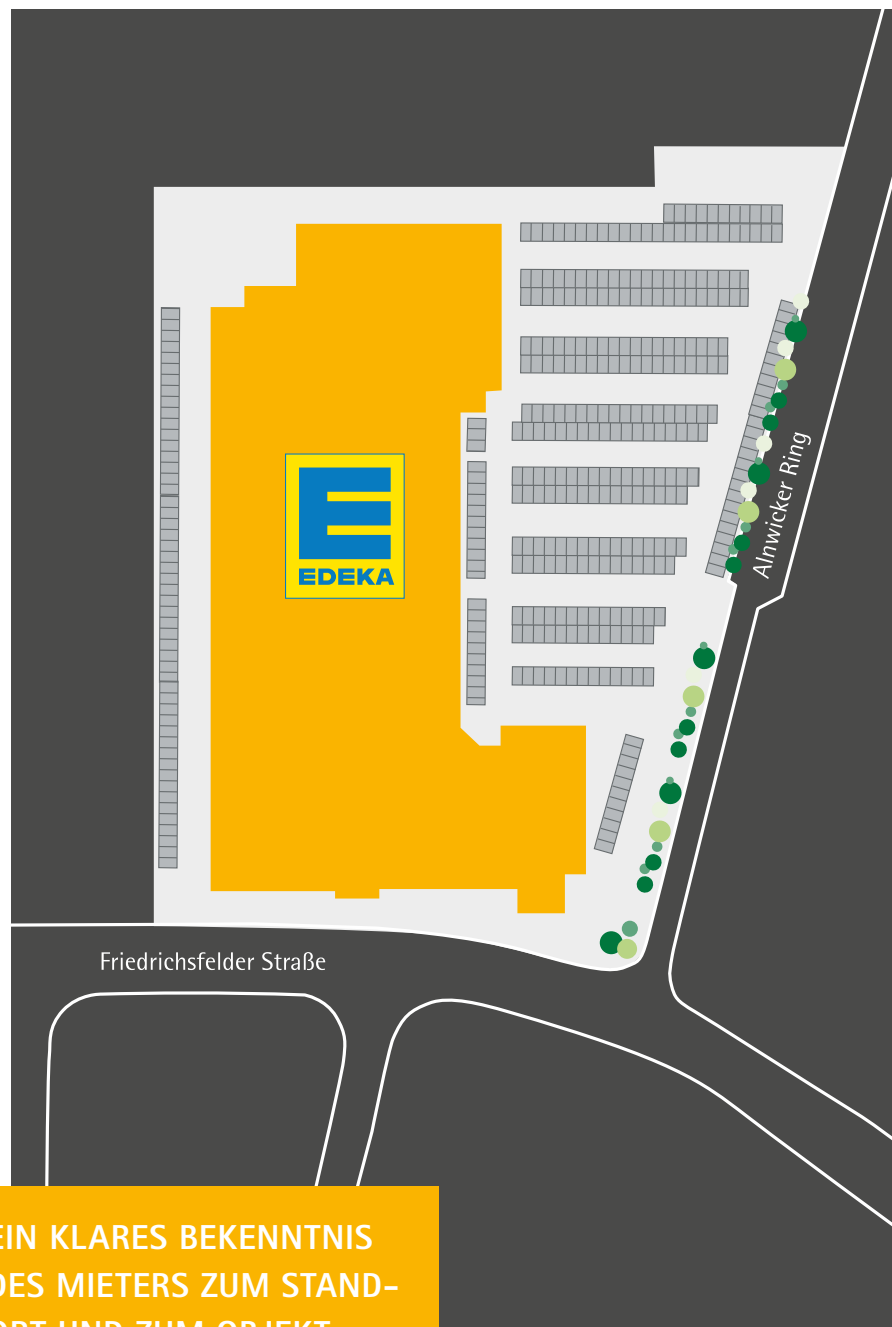
ECKDATEN MIETVERTRÄGE

Mieter	EDEKA (rd. 96,9 % der Mieteinnahmen): seit 1994 vor Ort Büro (rd. 2,2 % der Mieteinnahmen) Wohnen (rd. 0,9 % der Mieteinnahmen)
--------	--

Mietvertragslaufzeit (EDEKA)	30.04.2037
------------------------------	------------

Verlängerungsoptionen	3 x 5 Jahre
-----------------------	-------------

EIN KLARES BEKENNTNIS
DES MIETERS ZUM STAND-
ORT UND ZUM OBJEKT





NAHVERSORGUNGSZENTRUM VOERDE

FRIEDRICHSFELDER STR. 30
46562 VOERDE





Hinweis: Die dargestellten Logos sind Eigentum der jeweiligen Unternehmen.

ECKDATEN DER BETEILIGUNG

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	1.530.080,88 Euro
Mietfläche (gesamt)	11.513 m ² (inkl. Konzessionärsflächen)
Fondsvolumen ohne Agio	29.536.262 Euro
Eigenkapital	19.500.000 Euro
Fremdkapital	10.036.262 Euro (entspricht einer Quote von 32,89 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) ■ Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 3,31 Prozent/3,40 Prozent ■ Zinsfestschreibung bis zum 30.09.2032 ■ Anfänglicher Tilgungssatz: 1,59 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.10.2022 Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 5,65-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag) ¹⁾	4,25 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 3. Quartal 2023 zum 30.09.2023
Rechtsform/Einkunftsart ²⁾	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG/Vermietung und Verpachtung
Haftungsbeschränkung	Auf 0,2 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
Mindestbeteiligung ³⁾	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2037



ÜBER

11.000

m² MIETFLÄCHE

- ¹⁾ Warnhinweis: Prognosen und die getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Bezüglich der Prognoseannahmen wird auf den Verkaufsprospekt verwiesen. Die Prognose von Ausschüttungen ist von der Ausprägung der zugrundeliegenden Prognoseparameter abhängig. Die Ausschüttungen können im Prognosezeitraum Schwankungen unterliegen. Im Verkaufsprospekt findet sich auf den Seiten 60 ff. eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten Prognoseparametern abbildet.
- ²⁾ Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller Fragen empfehlen wir den Rat eines persönlichen Steuerberaters einzuholen.

- ³⁾ Neben dem Ausgabeaufschlag fallen ggf. weitere Gebühren für den Anleger an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.

Nicht nachhaltige Produkte nach Art. 6 der Offenlegungsverordnung: Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder ESG-Strategien für konkrete Investmentprodukte. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung für uns nicht relevant.

HAHN PLUSWERTFONDS 178

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Fondsgesellschaft) ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend werden wesentliche Risiken (unvollständig und stark verkürzt) abgebildet. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Kapitalanlage zu entnehmen.

- **Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse oder geopolitische Unsicherheiten:** Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse oder geopolitische Risiken erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen mit negativen Effekten auf die Immobilienmarktentwicklung und damit auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände.
- **Geschäftsrisiko:** Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden.
- **Vermietungsrisiko:** Abhängigkeit vom Hauptmieter EDEKA (EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG). Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken. Auch ist nicht auszuschließen, dass als Folge der aktuellen Covid-19-Epidemie die Mieter aufgrund der finanziellen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell Insolvenz anmelden und ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Zudem besteht das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des stationären Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet, der Konkurrenzdruck in dieser Folge zunimmt und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Einzugsbereich des Fachmarktzentrums der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Mieterin entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.

- **Eingeschränkte Fungibilität:** Da es keinen geregelten Zweitmarkt für Kommanditanteile gibt, ist die Handelbarkeit eingeschränkt und es kann unter Umständen kein fairer Veräußerungspreis erzielt werden. Es besteht keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit während der Laufzeit des Fonds.
- **Standortrisiken:** Mögliche negative Entwicklung des regionalen bzw. überregionalen Immobilienmarktes, Risiko der negativen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, Rückgang der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen an den Standorten aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. infolge von attraktiveren Konkurrenzobjekten.
- **Insolvenzrisiko:** Die Fondsgesellschaft kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Finanzierungsrisiko:** Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen ist. Hieraus resultieren Insolvenzrisiken, soweit Zins und Tilgung aufgrund fehlender Einnahmen nicht bedient werden können. Des Weiteren bestehen nach Darlehensablauf entsprechende Anschlussfinanzierungsrisiken z. B. hinsichtlich der Kreditvergabe oder der Höhe des Kapitaldienstes. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h. die Verwirklichung von Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Gesamtrentabilität der Investition führt zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital.

Bei Eintritt der genannten Risiken kann es zum Beispiel zu Ausschüttungsreduzierungen wie auch im Extremfall zum vollständigen Kapitalverlust des Anlegers kommen.

IHRE ANSPRECHPARTNER

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



Paschalis Christodoulidis

Prokurist
Leiter Vertrieb Privatkunden
Telefon 02204 9490-262
Mobil 0151 15062262
pchristodoulidis@de-wert.de



Sven Link

Vertriebsdirektor
Telefon 02204 9490-251
Mobil 0151 15062251
slink@de-wert.de



Michèle Alvarez

Vertriebsassistentin
Telefon 02204 9490-105
malvarez@de-wert.de

Hahn Gruppe

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02204 9490-105
Telefax: 02204 9490-201
E-Mail: kontakt@hahnag.de

www.hahnag.de



Wichtiger Hinweis Disclaimer

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter <https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2023/01/Anlegerrechte.pdf> abrufbar.

Diese Marketing-Anzeige dient allein Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung. Sie stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar. Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Werbemitteilung im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können allein dem verbindlichen Verkaufsprospekt vom 01.03.2023 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Marketing-Anzeige ist nicht an die persönlichen Verhält-

nisse/Bedürfnisse eines Anlegers angepasst. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Anlegers. Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Broschüre geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

Den Verkaufsprospekt sowie die das separat erstellte Basisinformationsblatt erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter <https://www.hahnag.de/beteiligungsangebot/>.