

HAHN PLUSWERTFONDS 175

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

WERBE-
MITTEILUNG

STAND: APRIL 2020





Luftbild: SB-Warenhaus Langenfeld

IMMOBILIENMARKT MIT PERSPEKTIVEN: STANDORTE FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL WEITERHIN BEGEHRT

- Der Umsatz im deutschen Einzelhandel stieg von 2018 mit 526,8 Mrd. Euro auf 543,6 Mrd. Euro im Jahr 2019¹
- Deutschland: Wichtiger Zielmarkt für Immobilieninvestitionen²
- Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte mit starker Versorgungsorientierung profitieren von nachhaltig hoher Händlernachfrage³

STADT LANGENFELD – FUTURE CITY MODELLSTADT FÜR ZUKUNFTSFÄHIGEN EINZELHANDEL⁴

- Zentrale Lage zwischen Köln und Düsseldorf mit sehr guter Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet und der Region^{5,6}
- Hohe Einzelhandelszentralität und Kaufkraft⁷
- Positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose⁸
- Die schuldenfreie Stadt Langenfeld wurde durch die Landesregierung NRW als „Ort des Fortschritts“ ausgezeichnet⁹

real
Einmal hin. Alles drin.



SB-WARENHAUS LANGENFELD

BEDEUTENDER VERSORGENSSTANDORT SEIT ÜBER 35 JAHREN

- Langjährig etablierter Standort des Lebensmitteleinzelhandels¹⁰
- Mit Abstand größter Lebensmitteleinzelhändler der Stadt Langenfeld¹¹
- Agglomerationseffekte durch benachbarten Baumarkt¹²
- Langfristige Mietvertragslaufzeiten:
 - real¹³: Langfristiger Festmietvertrag bis 31.12.2030 zzgl. Option: 1 x 5 Jahre
 - Kaufland¹⁴: Bereits abgeschlossener Anschlussmietvertrag¹⁵ mit Kaufland über 15 Jahre (2031-2046) mit 10-jähriger Betreiberpflichtung zzgl. Optionen: 3 x 5 Jahre
- Rund 870 Stellplätze laden Kunden zum bequemen „One-stop-shopping“ ein¹⁶

¹⁾ vgl. HDE-Handelsverband Deutschland: Pressekonferenz 1/2020

²⁾ vgl. CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4/2019

³⁾ vgl. CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4/2019

⁴⁾ vgl. [https://futurecitylangenfeld.de/\(gmvteam GmbH\)](https://futurecitylangenfeld.de/(gmvteam%20GmbH)), Abrufdatum: 23.04.2020

⁵⁾ vgl. https://www.langenfeld.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?item_id=842570 (Stadt Langenfeld), Abrufdatum: 23.04.2020

⁶⁾ vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Real SB-Warenhaus, 1/2020, S.13

⁷⁾ vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Real SB-Warenhaus, 1/2020, S.13

⁸⁾ vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Real SB-Warenhaus, 1/2020, S.13

⁹⁾ vgl. <https://www.land.nrw/de/pressemitteilung/innovative-ideen-aus-nrw-landesregierung-kuert-31-neue-orte-des-fortschritts> (Land Nordrhein-Westfalen, Staatskanzlei), Abrufdatum: 23.04.2020

¹⁰⁾ vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Real SB-Warenhaus, 1/2020, S.22

¹¹⁾ vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Real SB-Warenhaus, 1/2020, S.23

¹²⁾ vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Real SB-Warenhaus, 1/2020, S.35

¹³⁾ Mieter: real GmbH; Die Konzernmutter des Mieters, die METRO AG, hat im Februar 2020 mit der SCP Group, einer in Luxemburg ansässigen Investmentgesellschaft, eine Vereinbarung zur 100-prozentigen Übernahme des unter dem Markennamen real gebündelten SB-Warenhausgeschäfts getroffen. Die

Transaktion ist bei der Europäischen Kommission angemeldet worden und der Vollzug soll nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden erfolgen. Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nähere Informationen zu der künftigen Unternehmensstrategie und insbesondere in Bezug auf den Standort Langenfeld noch nicht feststehen, ist die Zukunftsfähigkeit des Geschäftsmodells des Mieters zumindest langfristig nicht gesichert. Vor diesem Hintergrund hat die Fondsgeschäftsführung mit der Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG, einem Konzernunternehmen der Schwarz Unternehmensgruppe, zur Absicherung einer langfristigen Vermietung des SB-Warenhauses einen Anschlussmietvertrag abgeschlossen.

¹⁴⁾ Mieter: Kaufland Vertrieb KDSM GmbH & Co. KG

¹⁵⁾ Zieht real seine einmalige Option (fünf Jahre), hat Kaufland das Recht, von seinem Forward-Mietvertrag zurückzutreten bzw. den Mietvertragsbeginn auf den Zeitraum ab 2036 zu verschieben.

¹⁶⁾ Erläuterung: das Konzept des „One-stop-shopping“ basiert auf einer Agglomeration mehrerer Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe aus sich ergänzenden Branchen. Den Kunden ist es hierdurch möglich, an einem Anlaufpunkt (one stop – ein Halt) mehrere komplementäre Bedürfnisse zu befriedigen.

(Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/One-Stop-Shopping>, Abrufdatum: 23.04.2020)



OBJEKT-ECKDATEN UND BETEILIGUNG

INVESTMENT-TYP	SB-Warenhaus
BAUJAHR / ERWEITERUNG	1983 / 2011
ANSCHRIFT	Rheindorfer Straße 50, 52, 54, 58, 60 und 66 in 40764 Langenfeld
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	55.572 m ²
MIETFLÄCHE / PKW-STELLPLÄTZE	15.699 m ² / rund 870 Stück (teilweise überdacht)
GESAMTINVESTITION / FONDSVOLUMEN	56.000.000 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag)
EIGENKAPITAL	31.500.000 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag)
FREMDKAPITAL	24.500.000 Euro (entspricht einer Quote von 43,75 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> • Zinssatz: 0,93 Prozent p. a. (nominal) • Zinsfestschreibung bis zum 30.06.2030 • Tilgungssatz: 2,0 Prozent p. a. Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Fondslaufzeit im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: rund 6,17-fach
PROGNOSTIZIERTE LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG¹	Beginnend mit 4,5 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag (quartalsweise geplante Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig für das 1. Quartal 2021 zum 31.03.2021)
RECHTSFORM / EINKUNFTSART²	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG / Vermietung & Verpachtung
HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	Auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
MINDESBETEILIGUNG³	20.000 Euro (zzgl. 5,0 Prozent Ausgabeaufschlag)
DAUER DER BETEILIGUNG	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2035
FONDSTYP	Nicht risikogemischter Publikums-AIF

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 68 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.

IHRE ANSPRECHPARTNER

Herausgeber: **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**
Buddestraße 14 · 51429 Bergisch Gladbach

Bernd Wrobel
Telefon: 02204 9490-128
Mobil: 0151 15144128
bwrobel@de-wert.de

Paschalis Christodoulidis
Telefon: 02204 9490-262
Mobil: 0151 15062262
pchristodoulidis@de-wert.de

Michèle Alvarez
Telefon: 02204 9490-105
malvarez@de-wert.de

RISIKEN DER BETEILIGUNG

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der HAHN SB-Warenhaus Langenfeld 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.

- **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 von den Ankermietern. 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 einzelne 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 am Standort aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. infolge einer Ausweitung des Internethandels oder 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.

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

HINWEISE

Diese Werbemitteilung 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 06.04.2020 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse/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 wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter www.hahnag.de/kvg/publikationen.