

Plausibilitätsprüfung

für das Beteiligungsangebot

Hahn Pluswertfonds 182 - Basisinvest Nahversorgung

zum 8. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

Verwendete Unterlagen	3
Allgemeine Daten der Beteiligung	3
Initiator	4
Fondskonzeption	5
Objekte	7
Vermietung	12
Finanzielle Einschätzung	14
Zusammenfassung TKL-Fazit	20
Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)	23
Systematik der TKL-Plausibilitätsprüfung	23
Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)	26

Verwendete Unterlagen

Zur Erstellung der Plausibilitätsprüfung verwendete Unterlagen

Verkaufsprospekt vom 15. November 2024 Performancebericht 2022 Prospektprüfungsbericht Angaben des Initiators
Die zugrundeliegenden Verträge wurden nicht von der TKL Analysen geprüft.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Fondsgesellschaft	Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	S. 129 Verkaufsprospekt (VP)
Fondstyp	Geschlossener Publikums-AIF	-
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)	S. 129 VP
Initiator	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	S. 4 VP
Datum der Prospektaufstellung	15. November 2024	S. 4 VP
Erstes volles Betriebsjahr	2026	S. 88 VP
Letztes prospektiertes Betriebsjahr	2038	S. 89 VP
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	13,75	S. 88 f. VP
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000	S. 5 VP
Kommanditkapital ohne Agio	38.000.000 EUR	S. 85 ff. VP
Fremdkapital	31.000.000 EUR	S. 85 ff. VP
Agio in %	5,0%	S. 85 ff. VP
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition)	70.900.000 EUR	S. 85 ff. VP
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich	S. 5 VP

Initiator

Initiator

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Name	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	S. 4 VP
Anschrift	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach	S. 127 VP
Internet	www.hahnag.de	
Aktiv seit	2013	S. 127 VP
Stammkapital	125.000 EUR	S. 127 VP
Unternehmensgruppe	Hahn Gruppe	-

Erfahrung*

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Anzahl platzierter Fonds	194	Performancebericht 2022
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	4.000,00	Performancebericht 2022

davon:	Anzahl		Volumen		
			in Mio. €	Ø in Mio. €	
Immobilien	194	4.000,0	20,6	Performancebericht 2022	
Sonstige	0	0,0	-	Performancebericht 2022	

Anmerkungen:

* Stand: Performancebericht 2022.

Performance bereits aufgelegter Fonds (alle Produktgruppen)*

Merkmal	Ausprägung			Seiten im Prospekt
	unter Plan	im Plan	über Plan	
Ausschüttung	14	20	4	Performancebericht 2022
Tilgung	k.A.	k.A.	k.A.	Performancebericht 2022
Verkäufe	135			Performancebericht 2022

Anmerkungen:

* Angaben gemäß Performancebericht 2022. Abweichungen von +/-5% wurden als 'im Plan' gewertet. Wenn noch keine Tilgungen prospektiert und geleistet wurden, sind die Ergebnisse als "im Plan" bewertet worden. Das gleiche Vorgehen wurde bei Ausschüttungen gewählt.

TKL-Fazit Initiator

<p>Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 194 Fonds, davon 188 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 135 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittelrückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2022 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 24 von 38 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.</p>	
--	---

Fondskonzeption

Rechtliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)		S. 129 VP
Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an der Fondsgesellschaft. Somit handelt es sich bei der Anlage um eine unternehmerische Beteiligung mit den entsprechenden Risiken. Damit verbunden ist auch das Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals inkl. Agio. Durch zu leistende Steuerzahlungen und/oder Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung kann auch weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein.			
Nachschusspflicht	ausgeschlossen	●	S. 130 VP
Kapitalverwaltungsgesellschaft	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH		S. 21 VP
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München		S. 27 VP
Treuhänderin	Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft		S. 127 VP
Anlegerkommission	Bestellung eines Beirats vorgesehen	●	S. 137 VP
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2038		S. 131 VP
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich		S. 131 VP
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Pflichteinlage	●	S. 130 VP
Besondere rechtliche Risiken	nicht bekannt	●	-

Steuerliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Steuerliche Konzeption	vermögensverwaltend		S. 119 ff. VP
Betriebsstätte der Fondsgesellschaft	Deutschland		S. 129 VP
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 EStG		S. 119 ff. VP
Steuergutachten	nicht vorhanden		-
Steuerliche Risiken	Es besteht grundsätzlich das Risiko der Änderung der Rechtslage sowie das Risiko, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders beurteilt.		S. 13 VP

Fondskonzeption - Fortsetzung

Wirtschaftliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000		S. 5 VP
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden, in Höhe von TEUR 31.000 durch Sparkasse Paderborn-Detmold-Höxter	●	S. 86 VP
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden	●	Angaben des Initiators
Erst nach vollständiger Platzierung und Eigenkapitaleinzahlungen wird der Treuhänder den Kaufauftrag vollziehen. Im Fall der nicht möglichen Vollplatzierung und Abwicklung werden bereits eingezahlte Eigenkapitalgelder an die Anleger vollständig zurückgezahlt.			
Besonderheiten der wirtschaftlichen Konzeption			
-			-

Verkaufsprospekt

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Datum der Prospektaufstellung	15. November 2024		S. 4 VP
Prospektprüfungsbericht	vorhanden		
Darstellung (Ist der Prospekt verständlich gestaltet?)	Die Darstellungen im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung sind für einen durchschnittlich verständigen und vorsichtigen Anleger verständlich gestaltet.	●	
Vollständigkeit (Sind alle für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben vollständig dargestellt?)	Die für einen Verkaufsprospekt wesentlichen Angaben sind vollständig dargestellt.	●	
Angemessenheit (Sind die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben angemessen?)	Es besteht kein Grund zur Annahme, dass die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben nicht angemessen sind.	●	
Klarheit (Sind die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte im Verkaufsprospekt klar dargestellt?)	Die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte sind im Verkaufsprospekt und im Rahmen der Berichterstattung klar dargestellt.	●	
Anmerkungen:			
-			

TKL-Fazit Fondskonzeption

<p>Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2038 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden. Allerdings werden im Fall der nicht möglichen Vollplatzierung und Abwicklung nach Angaben des Initiators bereits eingezahlte Eigenkapitalgelder an die Anleger vollständig zurückgezahlt. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich.</p> <p>Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.</p>	
---	---

Objekte

Objekt / Projekt **SB-Warenhaus Leonberg**

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
---------	------------	--------------------

Basisdaten		
Standort	Leonberg, Baden-Württemberg	S. 38 VP
Bauträger/Verkäufer	HAHN Beteiligungsholding GmbH	S. 127 VP

Herstellungs-/ Anschaffungskosten		
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in TEUR	14.652	Angabe des Initiators
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	2.025	TKL-Berechnung

Fertigstellung/Zustand		
Fertigstellung der Gebäude	fertig gestellt	S. 40 VP
(geplantes) Jahr	2014	S. 40 VP
Zustand der Gebäude	Bestandsimmobilie	S. 40 VP
Externe Bewertung	vorhanden	 S. 31 VP
Beurteilung des Kaufpreises laut externer Bewertung	marktgerecht	 S. 31 VP

Ausstattung		
Nutzungsart	Gewerbebau	S. 40 f. VP
Art des Gewerbes / des Betreibermodells	Handel und Dienstleistungen	S. 40 f. VP
Art des Gewerbe-/ Betreiberbaus	SB-Warenhaus	S. 40 f. VP
Vermietbare Fläche (qm)	7.236	S. 82 VP
Anzahl der oberirdischen Stellplätze	263	S. 41 VP
Anzahl der Garagenplätze	-	-
Grundstücksfläche (qm)	10.983	S. 40 VP

Grundstück/Lage		
Lage des Grundstücks	Mitte des Gemeindebereichs	S. 39 VP
Standortgutachten	vorhanden	 S. 41 VP
Anmerkungen: -		

TKL-Fazit - Objekte **SB-Warenhaus Leonberg**

<p>Die Stadt Leonberg mit ihren rund 50.000 Einwohnern liegt im Zentrum des Bundeslands Baden-Württemberg und ist Teil der Metropolregion Stuttgart mit rund 5,5 Mio. Einwohnern. Mit 1.016 Einwohnern/qm weist die Stadt eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Leonberg verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 8 und A 81 sowie an die Bundesstraße B 295 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das S-Bahn- und Regionalnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt, das sich zwischen einer Fachmarkt- und Gewerbelage und einer Wohnsiedlung in der Mitte des Gemeindebereichs von Leonberg befindet, handelt es sich um ein 2014 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 10.983 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 7.236 qm. Für den Kundenverkehr stehen 263 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist für die Immobilie einen Marktwert von 15,38 Mio. EUR zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint marktgerecht.</p>	
--	---

Objekte - Fortsetzung

Objekt / Projekt **SB-Warenhaus Wertheim**

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
---------	------------	--------------------

Basisdaten		
Standort	Wertheim, Baden-Württemberg	S. 46 VP
Bauträger/Verkäufer	HAHN Beteiligungsholding GmbH	S. 127 VP

Herstellungs-/ Anschaffungskosten

Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in TEUR	8.399	Angabe des Initiators
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbs-nebenkosten in pro qm Mietfläche	1.385	TKL-Berechnung

Fertigstellung/Zustand

Fertigstellung der Gebäude	fertig gestellt	S. 48 VP
(geplantes) Jahr	2009	S. 48 VP
Zustand der Gebäude	Bestandsimmobilie	S. 48 VP
Externe Bewertung	vorhanden	 S. 31 VP
Beurteilung des Kaufpreises laut externer Bewertung	marktgerecht	 S. 31 VP

Ausstattung

Nutzungsart	Gewerbebau	S. 48 f. VP
Art des Gewerbes / des Betreibermodells	Handel und Dienstleistungen	S. 48 f. VP
Art des Gewerbe-/ Betreiberbaus	SB-Warenhaus	S. 48 f. VP
Vermietbare Fläche (qm)	6.064	S. 82 VP
Anzahl der oberirdischen Stellplätze	268	S. 48 VP
Anzahl der Garagenplätze	-	-
Grundstücksfläche (qm)	10.779	S. 48 VP

Grundstück/Lage

Lage des Grundstücks	Gewerbegebiet	S. 47 VP
Standortgutachten	vorhanden	S. 47 VP
Anmerkungen:		
-		

TKL-Fazit - Objekte **SB-Warenhaus Wertheim**

<p>Die Stadt Wertheim mit ihren rund 23.000 Einwohnern ist die nördlichste fränkische Stadt Baden-Württembergs, liegt an der Grenze zu Bayern und ist Teil des Main-Tauber-Kreises. Die Stadt ist über die in rund 8 km Entfernung zum Stadtgebiet verlaufende Bundesautobahn A 3 gut an das bundesweite Fernstraßennetz angebunden und ist durch den Anschluss an das überregionale Bahnnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbebelegung im nördlichen Gemeindebereich von Wertheim befindet, handelt es sich um ein 2009 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 10.779 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 6.064 qm. Für den Kundenverkehr stehen 268 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist für die Immobilie einen Marktwert von 8,66 Mio. EUR zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint marktgerecht.</p>	
---	---

Objekte - Fortsetzung

Objekt / Projekt **Verbrauchermarkt Landau an der Isar**

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
---------	------------	--------------------

Basisdaten

Standort	Landau an der Isar, Bayern	S. 56 VP
Bauträger/Verkäufer	HAHN Beteiligungsholding GmbH	S. 127 VP

Herstellungs-/ Anschaffungskosten

Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in TEUR	7.425	Angabe des Initiators
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	1.584	TKL-Berechnung

Fertigstellung/Zustand

Fertigstellung der Gebäude	fertig gestellt	S. 59 VP
(geplantes) Jahr	2014	S. 59 VP
Zustand der Gebäude	Bestandsimmobilie	S. 59 VP
Externe Bewertung	vorhanden	 S. 31 VP
Beurteilung des Kaufpreises laut externer Bewertung	marktgerecht	 S. 31 VP

Ausstattung

Nutzungsart	Gewerbebau	S. 59 VP
Art des Gewerbes / des Betreibermodells	Handel und Dienstleistungen	S. 59 VP
Art des Gewerbe-/ Betreiberbaus	Verbrauchermarkt	S. 59 VP
Vermietbare Fläche (qm)	4.687	S. 82 VP
Anzahl der oberirdischen Stellplätze	180	S. 59 VP
Anzahl der Garagenplätze	-	S. 59 VP
Grundstücksfläche (qm)	12.380	S. 60 VP

Grundstück/Lage

Lage des Grundstücks	Gewerbegebiet	S. 57 VP
Standortgutachten	vorhanden	S. 57 VP
Anmerkungen: -		

TKL-Fazit - Objekte **Verbrauchermarkt Landau an der Isar**

<p>Die Stadt Landau an der Isar mit ihren rund 14.000 Einwohnern liegt im Südosten des Freistaats Bayern im unterbayerischen Hügelland im Alpenvorland und ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Dingolfing-Landau. Mit 167 Einwohnern/qm weist die Stadt eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Landau an der Isar verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahn A 92 und an die Bundesstraße B 20 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist auch über den Bahnverkehr gut erreichbar.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbeanlage in der Nähe des Zentrums von Landau befindet, handelt es sich um einen 2014 errichteten Verbrauchermarkt . Er befindet sich auf einem 12.380 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 4.687 qm. Für den Kundenverkehr stehen 180 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist für die Immobilie einen Marktwert von 7,81 Mio. EUR zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint marktgerecht.</p>	
--	---

Objekte - Fortsetzung

Objekt / Projekt		SB-Warenhaus Bremerhaven	
Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
<u>Basisdaten</u>			
Standort	Bremerhaven, Bremen		S. 64 VP
Bauträger/Verkäufer	HAHN Beteiligungsholding GmbH		S. 127 VP
<u>Herstellungs-/ Anschaffungskosten</u>			
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in TEUR	12.969		Angabe des Initiators
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	1.187		TKL-Berechnung
<u>Fertigstellung/Zustand</u>			
Fertigstellung der Gebäude	fertig gestellt		S. 66 VP
(geplantes) Jahr	1999 errichtet, 2014 erweitert und modernisiert		S. 66 VP
Zustand der Gebäude	Bestandsimmobilie		S. 66 VP
Externe Bewertung	vorhanden		S. 31 VP
Beurteilung des Kaufpreises laut externer Bewertung	marktgerecht		S. 31 VP
<u>Ausstattung</u>			
Nutzungsart	Gewerbebau		S. 66 f. VP
Art des Gewerbes / des Betreibermodells	Handel und Dienstleistungen		S. 66 f. VP
Art des Gewerbe-/ Betreiberbaus	SB-Warenhaus		S. 66 f. VP
Vermietbare Fläche (qm)	10.924		S. 82 VP
Anzahl der oberirdischen Stellplätze	535		-
Anzahl der Garagenplätze	0		-
Grundstücksfläche (qm)	37.413		S. 68 VP
<u>Grundstück/Lage</u>			
Lage des Grundstücks	Gewerbegebiet		S. 65 VP
Standortgutachten	vorhanden		S. 67 VP
Anmerkungen: -			

TKL-Fazit - Objekte		SB-Warenhaus Bremerhaven	
<p>Die Stadt Bremerhaven mit ihren rund 115.500 Einwohnern bildet eine Exklave im Bundesland Bremen, liegt ca. 60 km von der Hansestadt Bremen entfernt und ist Teil der Metropolregion Nordwest mit einer Gesamtbevölkerung von rund 2,8 Mio. Einwohnern. Die Stadt weist eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Bremerhaven verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahn A 27 und an die Bundesstraßen B 6, B 71 und B 212 über eine gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das S-Bahn- und Regionalnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbeanlage im Süden der Stadt Bremerhaven befindet, handelt es sich um ein 1999 errichtetes und 2014 umfassend erweitertes und modernisiertes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 37.413 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 10.924 qm. Für den Kundenverkehr stehen 535 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist für die Immobilie einen Marktwert von 13,47 Mio. EUR zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint marktgerecht.</p>			

Objekte - Fortsetzung

Objekt / Projekt		SB-Warenhaus Velbert	
Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
<u>Basisdaten</u>			
Standort	Velbert, Nordrhein-Westfalen		S. 72 VP
Bauträger/Verkäufer	HAHN Beteiligungsholding GmbH		S. 127 VP
<u>Herstellungs-/ Anschaffungskosten</u>			
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in TEUR	12.540		Angabe des Initiators
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	1.502		TKL-Berechnung
<u>Fertigstellung/Zustand</u>			
Fertigstellung der Gebäude	fertig gestellt		S. 73 VP
(geplantes) Jahr	2010		S. 73 VP
Zustand der Gebäude	Bestandsimmobilie		S. 73 VP
Externe Bewertung	vorhanden		S. 31 VP
Beurteilung des Kaufpreises laut externer Bewertung	marktgerecht		S. 31 VP
<u>Ausstattung</u>			
Nutzungsart	Gewerbebau		S. 73 f. VP
Art des Gewerbes / des Betreibermodells	Handel und Dienstleistungen		S. 73 f. VP
Art des Gewerbe-/ Betreiberbaus	SB-Warenhaus		S. 73 f. VP
Vermietbare Fläche (qm)	8.347		S. 82 VP
Anzahl der oberirdischen Stellplätze	307		-
Anzahl der Garagenplätze	0		-
Grundstücksfläche (qm)	11.312		S. 76 VP
<u>Grundstück/Lage</u>			
Lage des Grundstücks	Hauptlage nahe des Zentrums		S. 73 VP
Standortgutachten	vorhanden		S. 74 f. VP
Anmerkungen:			
-			

TKL-Fazit - Objekte		SB-Warenhaus Velbert	
<p>Die Stadt Velbert mit ihren rund 82.500 Einwohnern liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Städtedreieck Düsseldorf (23 km südwestlich), Essen (15 km nördlich) und Wuppertal (10 km südlich) und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit über 10 Mio. Einwohnern. Die Stadt verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 44 und A 535 sowie an die Bundesstraßen B 224 und B 227 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das überregionale Nah- und Fernnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt, das sich nahe des Innenstadtzentrums befindet, handelt es sich um ein 2010 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 11.312 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 8.347 qm. Für den Kundenverkehr stehen 307 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist für die Immobilie einen Marktwert von 12,87 Mio. EUR zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint marktgerecht.</p>			

Vermietung

Vermietung*		Basisinvest-Nahversorgung-Portfolio	
Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt	
Vermietungsstand			
Vermietungsstand (qm)	37.258		S. 82 VP
Vermietete Fläche in % (inkl. Vermietungsgarantie)	100%		TKL-Berechnung
Vermietungsgarantie	nicht erforderlich		-
Mieteinnahmen			
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr in TEUR	3.393		S. 82 VP
Anteil des Objekts an den gesamten Mieteinnahmen	100%		TKL-Berechnung
Durchschnittl. Jahresmiete im ersten Betriebsjahr in EUR / qm	91,07		TKL-Berechnung
Durchschnittl. Monatsmiete im ersten Betriebsjahr in EUR / qm	7,59		TKL-Berechnung
Form der Mietanpassung	Wertsicherungsklausel		S. 83 VP
Gemäß der Standortgutachten sind die Zukunftsaussichten für alle fünf Fondsobjekte als positiv zu bewerten. Den Objekten in Leonberg und Bremerhaven wird ein gutes Wettbewerbspotenzial bescheinigt, dass vor allem aus der Größe der Verkaufsfläche resultiert. Die standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen für die Objekte in Wertheim, in Landau an der Isar und in Velbert werden als positiv und potenzialreich bewertet.			S. 42, 50, 59, 68, 75 VP
Anmerkungen: * Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.			

Vermietung - Fortsetzung

Vermietung - Fortsetzung Basisinvest-Nahversorgung-Portfolio

Mieterstruktur

Anzahl der Mietparteien	vier Mieterinnen und eine Sicherungsgeberin		S. 82 VP
Mietparteien	Konzernunternehmen der Kaufland Unternehmensgruppe: die Kaufland Vertrieb 244 GmbH & Co. KG in Leonberg, die Kaufland Vertrieb DELTA GmbH & Co. KG in Landau a. d. Isar und Wertheim, die Kaufland Vertrieb EPSILON GmbH & Co. KG in Bremerhaven, die Kaufland Vertrieb KDSG GmbH & Co. KG in Velbert. Die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG haftet in allen Mietverträgen als Sicherungsgeberin neben den jeweiligen Mietern.		S. 82 VP
<p>Mieterinnen der fünf Fondsobjekte sind Konzerntöchter der Kaufland Unternehmensgruppe, die mit über 1.500 Filialen und über 155.000 Mitarbeitern in acht Ländern Europas vertreten ist. Die Kaufland Gruppe ihrerseits ist gemeinsam mit der discounterorientierten LIDL-Gruppe Teil des Konzerns der Schwarz Beteiligungs GmbH, dem derzeit größten Handelskonzern Europas. Dieser erwirtschaftete über alle Geschäftsbereiche mit rund 575.000 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2023/24 einen Umsatz in Höhe von 167,2 Mrd. EUR.</p> <p>Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete zum 18.09.2024 die Bonität der Mieterinnen der Objekte in Leonberg und Bremerhaven als gut und der Mieterinnen der Objekte in Wertheim, Landau an der Isar und Velbert als ausgezeichnet. Die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, die in allen Mietverträgen mithaftet, weist mit einem Bonitätsindex von *155 Punkten* eine sehr gute Bonität auf.</p> <p>Die Mietverträge haben feste Restlaufzeiten von 14,8 Jahren bis zum 31.01.2040 und sehen drei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterinnen um jeweils fünf Jahre vor. Die Mietverträge sind indexiert, die Veränderung der Miethöhe richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.</p>			S. 82 ff. VP

Mietverträge

Durchschnittl. Mietvertragsdauer in Jahren	14,8		S. 82 VP
Mietvertragsdauer bis zum	31. Januar 2040		S. 82 VP
Optionen auf Mietvertragsverlängerung	vorhanden bei allen Mietverträgen		S. 82 VP
Optionsinhaber	Mieter		S. 82 VP
Anmerkungen: -			

TKL-Fazit Vermietung

<p>Die Fondsobjekte stellen im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb etablierte und gefestigte Wettbewerbsstandorte dar.</p> <p>Die fünf Objekte sind zu 100% an Konzerntöchter der Kaufland Gruppe vermietet. Die Restmietvertragsdauer beträgt 14,8 Jahre. Die Kaufland Gruppe, die mit über 1.500 Filialen und über 155.000 Mitarbeitern in acht Ländern Europas vertreten ist, ist Teil des Konzerns der Schwarz Beteiligungs GmbH, dem derzeit größten Handelskonzern Europas. Dieser erwirtschaftete über alle Geschäftsbereiche mit rund 575.000 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2023/24 einen Umsatz in Höhe von 167,2 Mrd. EUR.</p> <p>Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete zum 18.09.2024 die Bonität der Mieterinnen der Objekte in Leonberg und Bremerhaven als gut und der Mieterinnen der Objekte in Wertheim, Landau an der Isar und Velbert als ausgezeichnet. Die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, die in allen Mietverträgen mithaftet, weist mit einem Bonitätsindex von *155 Punkten* eine sehr gute Bonität auf.</p> <p>Alle Mietverträge sehen Verlängerungsoptionen seitens der Mieter vor und sind indexiert.</p> <p>Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen und der Laufzeit der Mietverträge langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.</p>	
--	---

Finanzielle Einschätzung

Fondsvolumen und Kapitalstruktur

Merkmale	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Fondsvolumen ohne Agio in TEUR	69.000	-		S. 85 ff. VP
Fondsvolumen inkl. Agio in TEUR	70.900	-		S. 85 ff. VP
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	38.000	-		S. 85 ff. VP
Fremdkapital in TEUR	31.000	-		S. 85 ff. VP

Basisdaten der Kalkulation

Merkmale	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Laufende Einnahmen in TEUR				
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr	3.393	-		S. 88 f. VP
Mieteinnahmen im letzten prospektierten Betriebsjahr	3.892	-		S. 88 f. VP
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,17%	<i>1,80% Inflationrate</i>	Die unterstellte Inflationsrate von 1,80% p.a. liegt unter dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert 2,41% für 2024 und 2,02% für 2025.	S. 90 VP
Durchschnittliche Mieteinnahmen p.a.	3.613	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliche sonstige Einnahmen p.a.	12	-	-	TKL-Berechnung

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Basisdaten der Kalkulation - Fortsetzung

Merkmale	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Laufende Objektausgaben in TEUR				
Ausgaben im ersten vollen Betriebsjahr	266	-		S. 88 f. VP
Ausgaben im letzten prospektierten Betriebsjahr	2.267	-		S. 88 f. VP
Durchschnittliche Steigerungsrate der Ausgaben p.a. in %	19,54%			TKL-Berechnung
Durchschnittliche Ausgaben p.a. (inkl. Mietausfall aufgrund kalkulierter mietfreier Zeiten)	277	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliches Verhältnis von Objektkosten (inkl. Revitalisierungskosten) zu Mieteinnahmen	7,66%	-	Die kalkulierten Instandhaltungskosten in % der Mieteinnahmen liegen innerhalb der in der Literatur empfohlenen Benchmarks. Allerdings sind Benchmarks für laufende Objektkosten nur bedingt aussagekräftig, da sie sich von Objekt zu Objekt stark unterscheiden. Weiterhin ist die Kennzahl "Instandhaltungskosten pro qm" aussagekräftiger als das Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Die kalkulierten Instandhaltungskosten pro qm und das Mietausfallwagnis liegen leicht unter der Benchmark.	TKL-Berechnung
davon Ø Objektverwaltungskosten /	2,74%	2% - 5%		TKL-Berechnung
davon Ø Betriebskosten / Mieteinnahmen	1,26%	-		TKL-Berechnung
davon Ø Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten / Mieteinnahmen	4,08%	5% - 22%		TKL-Berechnung
davon Ø Mietausfallwagnis / Mieteinnahmen	4,14%	0,5% - 1%		 TKL-Berechnung
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten p.a. pro qm in EUR	3,96	4,5 - 8 EUR/qm		 TKL-Berechnung
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten p.a. bezogen auf den Kaufpreis in %	0,26%	-	TKL-Berechnung	

Anmerkungen:

Laufende Objektkosten unterscheiden sich sehr stark von Objekt zu Objekt. Deshalb sind Benchmarks nur sehr bedingt aussagekräftig. Die hier angeführten Benchmarks für die laufenden Objektkosten stammen aus: Kai-Werner Schulte, Immobilienökonomie, 2. Aufl., München 2000, S. 402-405.

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Basisdaten der Kalkulation - Fortsetzung

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
---------	------	-----------	-----------	--------------------

Laufende Fondsausgaben in TEUR

Ausgaben im ersten vollen Betriebsjahr	190	-		S. 88 f. VP
Ausgaben im letzten prospektierten Betriebsjahr	226	-		S. 88 f. VP
Durchschnittliche Steigerungsrate der Ausgaben p.a. in %	1,48%	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliche Ausgaben p.a.	196	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliches Verhältnis von Fondskosten zu Mieteinnahmen	5,42%	-		TKL-Berechnung

Kaufpreis

Kaufpreis (aller Objekte) inkl. Erwerbsnebenkosten in TEUR	62.608	-		S. 71 f. VP
Erworbene Immobiliensubstanz (für alle Objekte) in %	83,02%	>= 80%	Die Immobiliensubstanz liegt über dem in der Literatur geforderten Wert von 80%.	 TKL-Berechnung

Durchschnittl. Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten (für alle Objekte) in EUR pro qm	1.503	-		TKL-Berechnung
Investitionskosten in EUR pro qm Mietfläche für den Zeichner	1.892	-		TKL-Berechnung

Einkaufsfaktoren

Einkaufsfaktor (aller Immobilien) für den Fonds	16,50	-		TKL-Berechnung
Einkaufsfaktor (aller Immobilien) für den Zeichner	20,78	-		TKL-Berechnung

Veräußerungserlös

für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2038):

Prospektierter Verkaufsfaktor (bezogen auf alle Immobilien)	16,50	nicht höher als Einkaufsfaktor	Der Verkaufsfaktor liegt unter dem Einkaufsfaktor.	 S. 96 VP
Bruttoveräußerungserlös absolut in TEUR	64.212	-		S. 96 VP
in % des Kaufpreises (bezogen auf alle Immobilien)	102,56%	-		TKL-Berechnung
Revitalisierungskosten absolut in TEUR	0	-		S. 96 VP
Nettoveräußerungserlös in TEUR	40.499	-		S. 96 VP
Anmerkungen:	-			

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Finanzierungsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Eigenkapitalquote</u>				
Anfängliche Eigenkapitalquote	55,07%	47,24%	Die anfängliche Eigenkapitalquote ist überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen sind unterdurchschnittlich. Die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren liegt jedoch trotzdem auf einem überdurchschnittlichen Niveau.	TKL-Berechnung
Eigenkapitalquote nach 10 vollen Betriebsjahren	61,93%	57,02%		TKL-Berechnung
<u>Tilgungsverhalten</u>				
Kumulierte Tilgungen nach 10 vollen Betriebsjahren in %	13,94%	17,71%		TKL-Berechnung

Währungsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Währungsrisiko</u>			Alle Einnahmen und Ausgaben fallen in EUR an. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden auch bei der Fremdfinanzierung keine Währungsrisiken eingegangen. Für den Anleger bestehen somit keine Währungsrisiken.	

Darlehen und Zinsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Grundsulddarlehen</u>				
Aufnahmewährung	EUR	-		S. 87 VP
Höhe in Aufnahmewährung (TEUR)	31.000	-		S. 87 VP
Höhe in Fondswährung (TEUR)	31.000	-		S. 87 VP
Laufzeit in Jahren	10,00	-		S. 87 VP
Zinsbindung in Jahren	10,00	-		S. 87 VP
Prospektierter Anfangszinssatz	3,56%	-		S. 87 VP
Prospektierter Folgezinssatz ab 1. November 2034	4,00%	-		S. 87 VP
Vereinbarte Tilgung p.a.	1,50% p.a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 31.07.2026			S. 87 VP
Besonderheiten: Das Darlehen wird mit einem Disagio von 10% ausgezahlt.				-
<u>Zinsrisiko</u>	Während der ersten 10 Jahre Darlehenslaufzeit bestehen aufgrund der Zinsfestschreibung keine Zinsrisiken für den Fonds. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung tragen die Anleger ein Zinsrisiko.			

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Einnahmesicherheit

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Restmietvertragsdauer in Jahren	14,8	-	Die Objekte weisen eine Mietvertragsdauer von 14,8 Jahren auf, wodurch 100% der kalkulierten Mieteinnahmen gesichert sind. Aufgrund der Laufzeit der Mietverträge und der Bonität der Mieterinnen sollte für den Fonds langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.	TKL-Berechnung
Anteil der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%	-		TKL-Berechnung
Durch vertraglich gesicherte Mieteinnahmen gedeckter Anteil des Kaufpreises inkl. Erwerbsnebenkosten	88,74%	-		TKL-Berechnung

Kostenkennzahlen

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Bezogen auf das gesamte Fondsvolumen				
Fondskosten* (weiche Kosten) inkl. Agio in % des Fondsvolumens inkl. Agio	16,39%	19,38%	Bezogen auf das Fondsvolumen sind die Fondskosten insgesamt und in der Betriebsphase unterdurchschnittlich. In der Investitionsphase sind die Fondskosten marktüblich.	TKL-Berechnung
davon in der Investitionsphase	11,12%	10,72%		TKL-Berechnung
davon in der Betriebsphase*	5,27%	8,66%		TKL-Berechnung
Fondskosten* (weiche Kosten) ohne Agio in % des Fondsvolumens ohne Agio	14,08%	17,16%		TKL-Berechnung

Bezogen auf das Eigenkapital

Fondskosten* (weiche Kosten) inkl. Agio in % des Eigenkapitals inkl. Agio	29,12%	39,79%	Bezogen auf das Eigenkapital sind die Fondskosten insgesamt und in der Betriebsphase weit unterdurchschnittlich. In der Investitionsphase sind sie ebenfalls unterdurchschnittlich.	TKL-Berechnung
davon in der Investitionsphase	19,76%	21,91%		TKL-Berechnung
davon in der Betriebsphase*	9,36%	17,87%		TKL-Berechnung
Fondskosten* (weiche Kosten) ohne Agio in % des Eigenkapitals ohne Agio	25,57%	40,20%		TKL-Berechnung

Total Expense Ratio (TER) p.a.

Total Expense Ratio* (TER) in % des Eigenkapitals ohne Agio	1,42% p.a.	2,03% p.a.	Das Total Expense Ratio ist weit unterdurchschnittlich.	TKL-Berechnung
---	------------	------------	---	----------------

Anmerkungen:

* Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase und das TER beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren, um die Vergleichbarkeit bei Fonds unterschiedlicher Laufzeit zu gewährleisten.

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Erfolgskennzahlen

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Renditen</u>				
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,70%	6,94%	Die Vorsteuerrendite des Fonds sind im Vergleich zu 260 deutschen Immobilienfonds, die seit 2003 aufgelegt wurden, konservativ kalkuliert.	TKL-Berechnung

Anmerkungen:
Die oben dargestellte Rendite wurde auf Basis des Internen Zinsfußes berechnet. Die Auswirkungen unterjähriger Zahlungen wurden nicht berücksichtigt. Weiterhin wurde von einer Veräußerung der Immobilien zu den im Prospekt genannten Daten ausgegangen.

Vermögenszuwachs

Vermögenszuwachs der Anleger vor Steuern in %	59,18%	-		TKL-Berechnung
---	--------	---	--	----------------

Ausschüttungen

Rhythmus	vierteljährlich	-		S. 5 VP
im ersten vollen Betriebsjahr in % vom eingezahlten Kapital ohne Agio	4,75%	-		S. 60 f. VP
im letzten prospektierten Betriebsjahr in % vom eingezahlten Kapital ohne Agio	0,00%	-		S. 60 f. VP
insgesamt während der prospektierten Laufzeit	60,56%	-		S. 60 f. VP

Amortisationsdauer Kommanditkapital

Statische Amortisationsdauer vor Steuern in vollen Jahren	13	-	Das Kommanditkapital wird annahmegemäß beim Verkauf der Immobilien nach 13 vollen Betriebsjahren amortisiert.	TKL-Berechnung
---	----	---	---	----------------

TKL-Fazit - Finanzielle Einschätzung

<p>Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konservativ. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen sowie der Laufzeit der Mietverträge langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen sind unterdurchschnittlich. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.</p> <p>Insgesamt bietet das Beteiligungsangebot eine konservative Ertragsprognose vor Steuern bei weit unterdurchschnittlichem Risiko.</p>	
---	---

Zusammenfassung TKL-Fazit

TKL-Fazit Initiator

Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 194 Fonds, davon 188 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 135 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittelrückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2022 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 24 von 38 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Fondskonzeption

Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2038 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden. Allerdings werden im Fall der nicht möglichen Vollplatzierung und Abwicklung nach Angaben des Initiators bereits eingezahlte Eigenkapitalgelder an die Anleger vollständig zurückgezahlt. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.



Anmerkungen: _____

Zusammenfassung TKL-Fazit - Fortsetzung

TKL-Fazit Objekte

Die Stadt Leonberg mit ihren rund 50.000 Einwohnern liegt im Zentrum des Bundeslands Baden-Württemberg und ist Teil der Metropolregion Stuttgart mit rund 5,5 Mio. Einwohnern. Mit 1.016 Einwohnern/qm weist die Stadt eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Leonberg verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 8 und A 81 sowie an die Bundesstraße B 295 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das S-Bahn- und Regionalnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich zwischen einer Fachmarkt- und Gewerbelage und einer Wohnsiedlung in der Mitte des Gemeindebereichs von Leonberg befindet, handelt es sich um ein 2014 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 10.983 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 7.236 qm. Für den Kundenverkehr stehen 263 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Stadt Wertheim mit ihren rund 23.000 Einwohnern ist die nördlichste fränkische Stadt Baden-Württembergs, liegt an der Grenze zu Bayern und ist Teil des Main-Tauber-Kreises. Die Stadt ist über die in rund 8 km Entfernung zum Stadtgebiet verlaufende Bundesautobahn A 3 gut an das bundesweite Fernstraßennetz angebunden und ist durch den Anschluss an das überregionale Bahnnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbelage im nördlichen Gemeindebereich von Wertheim befindet, handelt es sich um ein 2009 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 10.779 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 6.064 qm. Für den Kundenverkehr stehen 268 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Stadt Landau an der Isar mit ihren rund 14.000 Einwohnern liegt im Südosten des Freistaats Bayern im unterbayerischen Hügelland im Alpenvorland und ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Dingolfing-Landau. Mit 167 Einwohnern/qm weist die Stadt eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Landau an der Isar verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahn A 92 und an die Bundesstraße B 20 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbelage in der Nähe des Zentrums von Landau befindet, handelt es sich um einen 2014 errichteten Verbrauchermarkt. Er befindet sich auf einem 12.380 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 4.687 qm. Für den Kundenverkehr stehen 180 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Stadt Bremerhaven mit ihren rund 115.500 Einwohnern bildet eine Exklave im Bundesland Bremen, liegt ca. 60 km von der Hansestadt Bremen entfernt und ist Teil der Metropolregion Nordwest mit einer Gesamtbevölkerung von rund 2,8 Mio. Einwohnern. Die Stadt weist eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Bremerhaven verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahn A 27 und an die Bundesstraßen B 6, B 71 und B 212 über eine gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das S-Bahn- und Regionalnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbelage im Süden der Stadt Bremerhaven befindet, handelt es sich um ein 1999 errichtetes und 2014 umfassend erweitertes und modernisiertes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 37.413 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 10.924 qm. Für den Kundenverkehr stehen 535 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Stadt Velbert mit ihren rund 82.500 Einwohnern liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Städtedreieck Düsseldorf (23 km südwestlich), Essen (15 km nördlich) und Wuppertal (10 km südlich) und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit über 10 Mio. Einwohnern. Die Stadt verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 44 und A 535 sowie an die Bundesstraßen B 224 und B 227 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das überregionale Nah- und Fernnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich nahe des Innenstadtzentrums befindet, handelt es sich um ein 2010 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 11.312 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 8.347 qm. Für den Kundenverkehr stehen 307 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Unabhängige externe Bewertungen gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 weisen für die Immobilien einen Marktwert von 15,38 Mio. EUR (Leonberg), 8,66 Mio. EUR (Wertheim), 7,81 EUR (Landau an der Isar), 13,47 Mio. EUR (Bremerhaven) und 12,87 Mio. EUR (Velbert) aus. Die gezahlten Kaufpreise erscheinen marktgerecht.



Anmerkungen: _____



Zusammenfassung TKL-Fazit - Fortsetzung

TKL-Fazit Vermietung

Die Fondsobjekte stellen im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb etablierte und gefestigte Wettbewerbsstandorte dar.

Die fünf Objekte sind zu 100% an Konzerntöchter der Kaufland Gruppe vermietet. Die Restmietvertragsdauer beträgt 14,8 Jahre. Die Kaufland Gruppe, die mit über 1.500 Filialen und über 155.000 Mitarbeitern in acht Ländern Europas vertreten ist, ist Teil des Konzerns der Schwarz Beteiligungs GmbH, dem derzeit größten Handelskonzern Europas. Dieser erwirtschaftete über alle Geschäftsbereiche mit rund 575.000 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2023/24 einen Umsatz in Höhe von 167,2 Mrd. EUR.

Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete zum 18.09.2024 die Bonität der Mieterinnen der Objekte in Leonberg und Bremerhaven als gut und der Mieterinnen der Objekte in Wertheim, Landau an der Isar und Velbert als ausgezeichnet. Die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, die in allen Mietverträgen mithaftet, weist mit einem Bonitätsindex von *155 Punkten* eine sehr gute Bonität auf. Alle Mietverträge sehen Verlängerungsoptionen seitens der Mieter vor und sind indexiert. Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen und der Laufzeit der Mietverträge langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Finanzielle Einschätzung

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konserativ. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen sowie der Laufzeit der Mietverträge langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen sind unterdurchschnittlich. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.



Insgesamt bietet das Beteiligungsangebot eine konservative Ertragsprognose vor Steuern bei weit unterdurchschnittlichem Risiko.

Anmerkungen: _____

Unternehmen _____
 Ort, Datum _____ Unterschrift _____

Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)

Wertpapierdienstleistungsunternehmen sind gem. § 63 und 64 WpHG verpflichtet, geschlossene Publikums-AIFs einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Zu einer Plausibilitätsprüfung sind auch gewerbliche Finanzanlagenvermittler gem. § 34 f Gewerbeordnung (GewO) verpflichtet, wenn sie eine Anlageberatung gem. § 16 Abs. 1 FinVermV durchführen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wird ein Produkt oder allgemein ein Ergebnis überschlägig daraufhin überprüft, ob es überhaupt nachvollziehbar ist. Das Ziel bei der Plausibilitätsprüfung liegt darin, vorhandene offensichtliche Unstimmigkeiten zu identifizieren. Die Plausibilitätsprüfung muss nachvollziehbar sein und transparent dargestellt werden. Die Prüfungskategorien müssen verständlich und adäquat sein. Der Prüfprozess muss entsprechend dokumentiert werden. Die Plausibilitätsprüfung von TKL Analysen erfüllt diese Anforderungen.

Die Plausibilitätsprüfung von TKL Analysen soll Anlageberater bei der Erfüllung ihrer Verhaltensregeln gem. § 63 und 64 WpHG unterstützen.

Systematik der TKL-Analysen-Plausibilitätsprüfung

Prüfungsgrundlage

Wesentliche Grundlage für die Plausibilitätsprüfung sind die Informationen aus dem Emissionsprospekt des Anbieters. TKL Analysen zieht darüber hinaus weitere Informationsquellen zur Analyse heran. Ausdrücklich sei hier auf die Hinweise zu Finanzanalysen gem. § 34b Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) i.V.m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) verwiesen. In der Regel nimmt TKL Analysen keine Ortsbesichtigung der Immobilie vor.

Spezifische Grundsätze der Prüfungssystematik

Der geschlossene Fonds stellt eine komplexe Konstruktion dar, durch die in ein spezifisches Objekt investiert wird. Eine aussagekräftige Analyse muss die richtige Balance zwischen einer einheitlichen Vorgehensweise und der Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Investitionsobjekts finden. Die TKL Analysen vergleicht ausschließlich geschlossene Fonds mit ähnlichen Investitionsobjekten untereinander (Schiffsfonds mit Schiffsfonds, Immobilienfonds mit Immobilienfonds, deutsche Kapitallebensversicherungsfonds mit deutschen Kapitallebensversicherungsfonds usw.). Innerhalb der Produktgruppe muss die einheitliche Vorgehensweise stets gewährleistet sein.

Die von der TKL Analysen aufgestellten Schlussfolgerungen erfolgen stets aus der Sicht eines typisierten, risikoscheuen Anlegers. Individuelle Steuereffekte finden somit keine Berücksichtigung. Ein risikoscheuer Anleger bevorzugt bei zwei vergleichbaren Investitionsmöglichkeiten mit der gleichen Ertragsprognose die Anlage mit dem geringeren Risiko. Im Rahmen der Beurteilung werden somit Fondsmerkmale, die bei gleichbleibender Ertragsprognose die Risiken und Chancen für den Anleger erhöhen, negativ bewertet.

Finanzkennzahlen

Anhand der Finanzdaten aus dem Verkaufsprospekt werden alle prospektierten Erfolgskennzahlen sowie die Kostenkennzahlen ermittelt.

Prüfungskategorien

Anbieter

Die Güte des Anbieters wird anhand der Ergebnisse aus der Leistungsbilanz bewertet. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass ein Anbieter, der in der Vergangenheit gute Ergebnisse erzielt hat, dies auch in Zukunft erreichen wird. Zusätzlich finden auch andere Eigenschaften wie z.B. die Erfahrung (Gründungsjahr, Anzahl emittierter Fonds, Anzahl verkaufter Immobilien) und die Informationspolitik des Anbieters Berücksichtigung.

Fondskonzeption

TKL Analysen prüft, ob die gängigen Normen bei der Fondskonzeption eingehalten werden, wie z.B. Garantien u.a. Wenn Normen nicht eingehalten sind, ist dies negativ anzumerken. Positiv hervorzuheben ist, wenn neben den üblichen Standards zusätzliche anlegerfreundliche konzeptionelle Merkmale vorhanden sind.

Objekte

Es werden Mikro- und Makrostandort sowie die technische Ausstattung und die Energieeffizienz des Objektes beurteilt. Im Vordergrund steht jedoch die Frage, ob der von dem Fonds gezahlte Kaufpreis für das Objekt angemessen ist. Um das zu beurteilen, werden vorhandene Wertgutachten herangezogen.

Vermietung

In dieser Kategorie spielen die Laufzeit des Mietvertrages und die Bonität des Mieters die herausragende Rolle. Wichtig für eine gute Beurteilung sind eine mittel- bis langfristige hohe Einnahmesicherheit und eine vielversprechende Mietentwicklung.

Finanzielle Einschätzung

Wesentlich für die finanzielle Einschätzung ist der Vergleich der berechneten Kosten- und Erfolgskennzahlen mit den entsprechenden Marktdurchschnitten sowie die Beurteilung risikosenkender und risikoerhöhender Fondsmerkmale.

Nach der Finanzierungstheorie muss eine risikobehaftete Anlage eine risikoadäquate Rendite für den Anleger erwirtschaften. Die risikoadäquate Rendite setzt sich aus der Rendite einer risikofreien Anlage – z.B. von Bundesschatzbriefen – und einer entsprechenden Risikoprämie zusammen.

Risikoadäquate Rendite = Rendite einer risikofreien Anlage + Risikoprämie

Im Rahmen der Prüfung wird jedoch keine Aussage darüber getroffen, ob der betrachtete geschlossene Fonds eine risikoadäquate Rendite erwarten lässt. Die prognostizierten Kennzahlen werden lediglich mit einer Benchmark verglichen. Dabei gilt als durchschnittlich, wenn der Wert um nicht mehr als 10% (bei manchen Kennzahlen wie z.B. Eigenkapitalquote 5%) von der Benchmark abweicht. Die Benchmark wird als das arithmetische Mittel der prognostizierten Kennzahlen aller von TKL Analysen analysierten geschlossenen Fonds, die in ein ähnliches Investitionsobjekt investieren, berechnet. Bei der Benchmark handelt es sich somit um einen Branchendurchschnitt und nicht um eine risikoadäquate Rendite. Bei Marktdaten wird auch entsprechend eine marktbasierende Benchmark herangezogen, wie z.B. bei der Inflation.

Wenn im Rahmen der Prüfung von einer über- bzw. unterdurchschnittlichen Ausprägung einer Kennzahl die Rede ist, bezieht sich dies stets auf den Branchendurchschnitt. Z.B. hat die Aussage im Rahmen der Prüfung, dass ein geschlossener Immobilienfonds ein unterdurchschnittliches Risiko aufweist, folgende Bedeutung: Im Vergleich zu allen von TKL Analysen analysierten geschlossenen Immobilienfonds weist der vorliegende Fonds ein unterdurchschnittliches Risiko. Anders ausgedrückt: Für einen geschlossenen Immobilienfonds ist das Risiko dieser Fonds unterdurchschnittlich.

Beurteilung

Die Beurteilung der einzelnen Fondsmerkmale, Kennzahlen oder der gesamten Prüfungskategorie wird farblich signalisiert. Die Aussage dabei ist differenziert zu betrachten. Bei Merkmalen kennzeichnet die Farbe, ob das Merkmal positiv (risikosenkend), neutral oder negativ (risikoerhöhend) ausgeprägt ist. Bei Kennzahlen zeigt die Farbe, wie sich die Kennzahl gegenüber der Benchmark verhält. Wichtig ist dabei das Gesamtbild in der Prüfungskategorie. Diese kann z.B. als plausibel mit „grün“ beurteilt werden, auch wenn einzelne Merkmale und/oder Kennzahlen „rot“ gekennzeichnet sind.

-  positives Merkmal, entspricht der Benchmark oder positive Abweichung von der Benchmark, plausibel
-  neutrales Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um weniger als 30%, noch plausibel
-  negatives Merkmal, negative Abweichung von der Benchmark um mehr als 30%, nicht plausibel

Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)

TKL Analysen selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen bezüglich geschlossener Publikums-AIFs. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen.

I. Allgemeines

1) Die Analysen der TKL Analysen GmbH (nachfolgend „TKL“ genannt) werden in Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften nach dem Wertpapierhandelsgesetz und der Finanzanalyseverordnung erstellt und dienen nur zu Informationszwecken. Die Analysen enthalten keine direkten Empfehlungen (wie z.B. Kaufen oder Verkaufen) sondern vielmehr eine Bewertung der untersuchten Finanzinstrumente in Form von geschlossenen Fonds. TKL ist ein Unternehmen, dessen Haupttätigkeit in der Erstellung von Finanzanalysen besteht.

2) Die vorliegende Analyse stellt weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages noch eine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Kommanditanteils, Wertpapiers o.ä. dar, noch bildet diese Analyse oder deren Inhalt die Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Diese Analyse dient ebenfalls nicht der Anbahnung eines Vertragsverhältnisses. Der Nutzer dieser Analyse ist sich daher darüber im Klaren, dass durch die Verwendung der Analyse keinerlei Vertragsverhältnis, insbesondere kein Beratungs- oder Auskunftsvertrag, mit TKL zustande kommt oder angebahnt wird. Dies gilt insbesondere für die Weitergabe der Finanzanalyse an Dritte. TKL selbst gibt keine Finanzanalyse von Dritten weiter.

3) Die Analysen enthalten nicht alle vollständigen Angaben zu den Finanzinstrumenten. Die Analysen stellen somit insbesondere keinen Verkaufsprospekt im Sinne des Vermögensanlagegesetzes dar.

4) Die Analyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei einer Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt. Nutzer sind bei der Beratung Dritter, zu der diese Analyse herangezogen wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

II. Angaben über Ersteller und Verantwortliche

Verantwortliches Unternehmen:

TKL Analysen GmbH
Hohenzollernring 111
22763 Hamburg
Tel. (+49) 172 417 03 48
www.tkl-analysen.de

Verantwortliche Personen:

Prof. Dr. Mihail Topalov, Dipl.-Kfm.
Externer Kontrolleur

III. Methodik und Vorgehensweise

- 1) TKL erstellt ihre Analysen nach streng systematischen und klar definierten Kriterien. Dadurch werden individuelle Ermessensspielräume minimiert, so dass unterschiedliche Personen in demselben Fall unabhängig voneinander dieselben, nachvollziehbaren Rating-Ergebnisse erzielen würden. Die Analysemethodik und die methodische Vorgehensweise der TKL finden sich im Anhang jeder Analyse.
- 2) Grundsätzlich erfolgen die Analysen der TKL stichtagsbezogen. Da die Platzierungsdauer von geschlossenen Fonds über einen sehr langen Zeitraum erstrecken kann, können sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des analysierten Fonds geändert haben. Jede Analyse ist mit dem Datum der Erstellung versehen, und das Analyseergebnis bezieht sich ausschließlich auf den Stichtag der Analyseerstellung. Es liegt allein im Ermessen der TKL, eine Aktualisierung der Analyse vorzunehmen. Sofern dies erfolgt, wird die Analyse als Update gekennzeichnet und mit dem neuen Datum des Analysestichtags versehen.
- 3) TKL wird in jeder Finanzanalyse gegebenenfalls auf den Zeitpunkt eigener Finanzanalysen aus den der Veröffentlichung vorausgegangenen zwölf Monaten, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen und eine abweichende Empfehlung für eine bestimmte Anlageentscheidung enthalten, gesondert hinweisen.
- 4) Die in den Analysen enthaltenen Werturteile sind ausschließlich diejenigen der TKL. Werturteile und Interpretationen Dritter werden kenntlich gemacht. Den Analysen liegen Erwartungen über Ergebnisse in der Zukunft zugrunde. TKL übernimmt daher keine Gewähr dafür, dass diese Ergebnisse oder ähnliche Ergebnisse in der Zukunft auch tatsächlich eintreten. Außerdem können Auswertungen und Aussagen auf Vergangenheitsergebnissen basieren. TKL übernimmt deshalb ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die Vergangenheitsergebnisse Rückschlüsse auf zukünftige Ergebnisse zulassen. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

IV. Wesentliche Informationsquellen

- Verkaufsprospekt und Fondsinformationen
- Wertgutachten
- Sonstige Gutachten
- Externe Marktberichte
- Zusätzliche Detailinformationen seitens der Anbieterin
- Aktuelle Leistungsbilanz der Anbieterin

In der Finanzanalyse wird angegeben, ob die Informationen aus allgemein zugänglichen Quellen geschöpft worden sind und ob der Emittent aktiv Informationen geliefert hat.

V. Zuverlässigkeit der Informationsquellen

TKL hat die Informationen, auf die sich die Analyse stützt, aus Quellen übernommen, die sie als zuverlässig einschätzt. Die Zuverlässigkeit ist vor deren Verwendung – soweit als mit vertretbarem Aufwand möglich – sichergestellt worden. Auf etwaige Zweifel wird hingewiesen. TKL übernimmt aber keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Daten in dieser Analyse. TKL weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass falsche Angaben das Ergebnis der Analyse verfälschen können. Die Nutzer sind bei der Beratung Dritter, bei der diese Analyse verwendet wird, verpflichtet, ausdrücklich auf diesen Umstand hinzuweisen.

VI. Interessenskonflikte

TKL erstellt seine Finanzanalysen unvoreingenommen. Aus bestehenden geschäftlichen Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL können grundsätzlich Interessenskonflikte entstehen. Anbieterunternehmen können mit TKL Lizenzverträge abschließen. Weiterhin können sie ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht der Analysen erwerben. Allerdings beeinflussen geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin und TKL nicht das Ergebnis des Ratings. Keinem Emittenten wird als etwaige Gegenleistung eine günstige Empfehlung versprochen.

Mögliche geschäftliche Verbindungen zwischen der Anbieterin des analysierten Fonds und TKL:

- Die Anbieterin hat keinen Rahmenvertrag mit TKL abgeschlossen.
- Die Anbieterin hat ein kostenpflichtiges Nutzungsrecht an der Analyse erworben.
- Es bestehen keine Beteiligungen der TKL an der Anbieterin sowie an direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen.
- Es bestehen keine Beteiligungen der Anbieterin sowie direkt oder indirekt mit der Anbieterin verbundenen Unternehmen an TKL.
- Die Mitarbeiter und die Geschäftsführung der TKL sind am analysierten Fonds oder an der Anbieterin nicht beteiligt.
- TKL und mit ihr verbundene Gesellschaften erzielen keine Einnahmen aus dem Vertrieb von Kapitalanlagen.
- TKL erhält keine erfolgsabhängigen Vergütungen, die in einem Zusammenhang mit Platzierungserfolgen stehen.
- TKL hat keine sonstigen bedeutenden finanziellen Interessen in Bezug auf die Emittenten der analysierten Finanzinstrumente.

VII. Organisation zur Vermeidung von Interessenkonflikten

Um die Interessenkonflikte zu minimieren bzw. gänzlich auszuschließen, lässt TKL ihren Plausibilitätsprüfungsprozess durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüfen und nach dem IDW PS 951 Typ 2 zertifizieren.

VIII. Haftungsausschluss und Freistellung

1) Gegenüber Nutzern dieser Analyse, die Verbraucher im Sinne von § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind, haftet TKL, außer bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Für den Ersatz mittelbarer Schäden, insbesondere für entgangenen Gewinn, besteht keine Haftung, es sei denn, der Ersatzanspruch beruht auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten von TKL. Die Haftung von TKL ist zudem auf die bei Vertragsschluss typischerweise vorhersehbaren Schäden begrenzt. Bei der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit haftet TKL schon bei einfacher Fahrlässigkeit unbeschränkt.