

# HAHN PLUSWERTFONDS 184 FACHMARKTZENTRUM KORSCHENBROICH

INFORMATIONSDOKUMENT ZUR ERFÜLLUNG DER INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER SEMIPROFESSIONELLEN UND PROFESSIONELLEN ANLEGERN





# Informationsdokument

zur Erfüllung der Informationspflichten gegenüber semiprofessionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF

"Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

(Stand: 17. September 2025)

Hinweis: Die Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist ein Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ("KAGB") und nicht für den Vertrieb an Privatanleger geeignet. Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nur von professionellen und semi-professionellen Anlegern i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und Nr. 33 KAGB erworben und an diese vertrieben werden.

# Inhaltsverzeichnis

EINF	ÜHRU	NG		7
A.	Allg	emeine	Angaben zum geschlossenen inländischen Spezial-AIF	8
	1.	Beze	ichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen	8
	2.		aufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risiko Management; ere Unterlagen und Anlagen	8
	3.		sicht über die Ziele, Anlagestrategie, Ertragsverwendung, Ausgabe und Rückgat Anteilen	
	4.	Kapit	talverwaltungsgesellschaft	10
	5.	Verw	vahrstellevahrstelle	10
	6.		mation zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene nlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088	11
В.	Risil	cohinwe	eise	11
	1.		entliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene entliche Risiken	12
		1.1.	Wesentliche Risiken der negativen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft (Marktrisiko)	12
			1.1.1. Mögliches Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko/Ausfallrisiko aus fehler Risikomischung	
			1.1.2. Wertveränderungsrisiken	12
			1.1.3. Zinsänderungsrisiko	12
			1.1.4. Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile	13
			1.1.5. Risiko von negativen Habenzinsen oder Verwahrentgelten	13
			1.1.6. Inflationsrisiko	13
		1.2.	Wesentliche Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Fondsgesellschaft (Liquiditätsrisiko)	14
			1.2.1. Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände	14
			1.2.2. Risiko durch Finanzierungsliquidität	14
		1.3.	Kontrahentenrisiko inklusive Kredit- und Forderungsrisiko	14
			1.3.1. Adressenausfallrisiko / Ausfallrisiko der Gegenpartei (außer CCP)	15
			1.3.2. Risiko durch zentrale Kontrahenten (CCP)	15
		1.4.	Operationelle und sonstige Risiken der Fondsgesellschaft	15
			1.4.1. Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophe	n 15ء
			1.4.2. Schlüsselpersonenrisiko	16
			1.4.3. Verwahrrisiko	16
			1.4.4. Risiken aus der Abwicklung von Geschäften (Abwicklungsrisiko)	16
			1.4.5. Investitionsstrategie - Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung - Diversifikationsgrad	16
			1.4.6. Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse	17
		1.5.	Nachhaltigkeitsrisiken	17

	2.	Beso	Besondere Risiken für Immobilienfonds			
		2.1.	Risiken der negativen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft (Marktrisiko)	18		
		2.2.	Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Fondsgesellschaft (Liquiditätsrisiko)	18		
		2.3.	Besondere operationelle und sonstige Risiken der Fondsgesellschaft	18		
			2.3.1. Kündigung und Ausfall von Mietern	18		
			2.3.2. Nachvermietung	19		
			2.3.3. Ausfallrisiken bei Versicherungen, Untergang und Zerstörung	19		
			2.3.4. Beeinträchtigung des Immobilienmarktes aufgrund von Risiken aus Krieg und Terrorismus	-		
			2.3.5. Risiken aus Altlasten und Baumängeln	20		
			2.3.6. Projektentwicklungsrisiken und Risiken in Bezug auf baurechtliche Bestimmungen	20		
			2.3.7. Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungsverpflichtungen	20		
			2.3.8. Nicht umlegbare Nebenkosten	20		
		2.4.	Risiken in Zusammenhang mit der Besteuerung der Fondsgesellschaft	21		
	3.		entliche mit Techniken (Einsatz von Derivaten, Kreditgeschäften und sonstigem rage) verbundene Risiken	22		
		3.1.	Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital	22		
		3.2.	Anschlussfinanzierungsrisiko	22		
		3.3.	Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten	23		
		3.4.	Risiken durch den Einsatz von Swaps	23		
	4.		der Anlagepolitik unabhängige wesentliche Risiken, die mit der Anlage in einen nlossenen Spezial-AIF mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind	23		
		4.1.	Kündigung der Beteiligung/Ausschluss eines Anlegers	23		
		4.2.	Gesellschafterbeschlüsse/Majorisierung	24		
	5.	Wese	entliche Risiken der Anlage in die Fondsgesellschaft	24		
		5.1.	Schwankungen des Anteilwerts der Fondsgesellschaft	24		
		5.2.	Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte	24		
		5.3.	Ermessensausübung bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft	24		
		5.4.	Eingeschränkte Fungibilität	25		
		5.5.	Auflösung des AIF	25		
		5.6.	Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers	25		
C.	Allge	emeine	Angaben	26		
	1.	Anlag	geziele, Anlagestrategie und Anlagepolitik des Investmentvermögens	26		
		1.1.	Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des AIF	26		
		1.2.	Beschreibung der Art der Vermögensgegenstände, in die das Investmentvermö investieren darf und etwaige Anlagebeschränkungen	-		
		1.3.	Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen	28		

	1.4.	Derivate zu Absicherungszwecken	28
	1.5.	Stand der Umsetzung, Risikomischung, Ausfallrisiko aus fehlender Risikostre 28	uung
	1.6.	Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens und di ihnen verbundenen Risiken	
2.	_	ben über den Sitz eines Master-AIF (Masterfonds) und der Zielinvestmentverm	-
3.		rage (Hebelwirkung)	
	3.1.	Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital	30
	3.2.	Risiken durch den Einsatz von Leverage	31
4.	Ände	rung der Anlagestrategie bzwpolitik	32
5.		hreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigung der A egangenen Vertragsbeziehung	
	5.1.	Vertragsbeziehung, Rechte und Pflichten der Anleger	32
	5.2.	Gerichtsstand und Rechtsordnung sowie Durchsetzung von Rechten	34
6.	Ident	ität und Pflichten wesentlicher Dienstleister	35
	6.1.	Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft	35
		6.1.1. Firma, Rechtsform und Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft	35
		6.1.2. Angaben über die Namen der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats	
		6.1.3. Hauptfunktionen der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft	35
		6.1.4. Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft	
		6.1.5. Überblick über Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte	37
		6.1.6. Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	38
		6.1.7. Angaben über Kapital der DeWert und zusätzliche Eigenmittel zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken	38
		6.1.8. Angaben über die weiteren Investmentvermögen, die von der DeWert verwaltet werden	
	6.2.	Identität und Pflichten der Verwahrstelle	39
		6.2.1. Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle	39
		6.2.2. Haupttätigkeit und Pflichten der Verwahrstelle, Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte	39
		6.2.3. Haftung der Verwahrstelle	40
	6.3.	Identität und Pflichten des Abschlussprüfers	40
	6.4.	Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister	41
		6.4.1. Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagement	41
7.	Ausla	ngerung und Unterverwahrung	42
	7.1.	Auslagerungen	42

		7.1.1. Technisches und kaufmännisches Property Management sowie  Mietvermittlung	42
		7.1.2. Objektakquisition und -verkauf	43
		7.1.3. Fondsbuchhaltung und Administration	
		7.1.4. Compliance	
		7.1.5. Datenschutz	43
		7.1.6. Informationssicherheit, Resilienz gegen Cyber-Kriminalität	43
		7.1.7. Interne Revision	43
		7.1.8. Bewertung	43
	7.2.	Interessenkonflikte im Zusammenhang mit Auslagerungen	43
	7.3.	Unterverwahrung	44
8.	Sonst	ige potenzielle Interessenkonflikte	45
9.	Verfa	ıhren bei der Vermögensbewertung	45
7.	9.1.	Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts	45
	9.2.	Bewertung einzelner Vermögensgegenstände	46
		9.2.1. Bewertung von Bankguthaben, Festgeldern, Forderungen, Verbindlichkeiten, Investmentanteilen	46
		9.2.2. An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände	46
		9.2.3. Bewertung von Vermögensgegenständen, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist	
		9.2.4. Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen	46
		9.2.5. Bewertung von Optionsrechten sowie Forderungen und Verbindlichkeiten aus Terminkontrakten	
		9.2.6. Bewertung von Swaps	47
		9.2.7. Bewertung von sonstigen Vermögenswerten	47
		9.2.8. Bewertung von aus verschiedenen Bestandteilen bestehenden Vermögensgegenständen	47
		9.2.9. Bewertung von Bauleistungen	47
10.	Liqui	ditätsrisikomanagement	48
11.	Anga	ben zu den Kosten	50
	11.1.	Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden	52
		11.1.1. Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden	53
		11.1.2. Gebührenobergrenze	53
		11.1.3. Sonstige Kosten, die der Fondsgesellschaft belastet werden	53
	11.2.	Angabe einer Gesamtkostenquote	54

		11.3. Sonstige Informationen, insbesondere Angaben zu Provisionen und Vergütung an verbundene Gesellschaften	
	12.	Faire Behandlung der Anleger	55
	13.	Ausgabe und Verkauf von Anteilen	55
	14.	Angaben zum Nettoinventarwert und zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft	56
	15.	Angaben zum Primebroker	57
	16.	Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB und sonstige wesentliche Informationen	57
D.	Anha	ng	58
ANLA	GE 1:	GESELLSCHAFTSVERTRAG	
ANLA	GE 2:	ANLAGEBEDINGUNGEN	
ANLA	GE 3:	OBJEKTPRÄSENTATION	

# **EINFÜHRUNG**

Aufgrund der gesetzlichen Informationspflichten des Kapitalanlagegesetzbuches ("KAGB") ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ("DeWert", "AIF-KVG" oder auch "Kapitalverwaltungsgesellschaft") als Verwaltungsgesellschaft des geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG" ("AIF" oder "Fondsgesellschaft") gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB verpflichtet, dem am Erwerb eines Anteils interessierten professionellen oder semiprofessionellen Anleger ausführliche Informationen über die Beteiligung am AIF, wie beispielsweise über die rechtliche Ausgestaltung der Beteiligung, Anlagestrategie und Ziele des AIF sowie über die mit der Beteiligung verbundenen Risiken zur Verfügung zu stellen. Das vorliegende Informationsdokument enthält insofern die gesetzlich vorgeschriebenen Informationen zur Erfüllung der Informationspflichten gegenüber professionellen oder semiprofessionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den AIF.

Alle Angaben in diesem Informationsdokument wurden nach gewissenhafter Prüfung von der DeWert zusammengestellt. Sie beruhen auf dem derzeitigen Stand der Planung und auf den genannten Verträgen sowie den zum Aufstellungszeitpunkt geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Vom Informationsdokument oder diesbezüglichen formellen von der DeWert herausgegebenen Nachträgen abweichende Angaben sind nur verbindlich, wenn sie von der DeWert schriftlich bestätigt werden.

Die DeWert ist eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, die Holdinggesellschaft der Hahn Gruppe. Die Anlagestrategie des vorliegenden AIF gibt sachwertorientierten Anlegern die Möglichkeit, an den wirtschaftlichen Chancen einer Gewerbeimmobilie teilzuhaben. Die Anlagestrategie des vorliegenden AIF ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und Immobilien nach einer langfristigen Bewirtschaftungsphase von in der Regel mehr als zehn Jahren mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Fondsstrategie baut hierbei auf der Erfahrung und Kompetenz der Hahn Gruppe auf, die seit nunmehr über 40 Jahren auf das Management von deutschen großflächigen Handelsimmobilien spezialisiert ist. Mit Stand zum 31.12.2024 zählt die Hahn Gruppe mit rd. 125 betreuten Standorten mit einem Gesamtwert von rd. 2,8 Milliarden Euro, einer verwalteten Mietfläche von rund 1,4 Mio. m² und einem verwalteten jährlichen Mietvolumen von über 175 Mio. Euro zu den führenden deutschen Unternehmen in diesem Bereich. Die Managementleistungen der Hahn Gruppe decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Hierbei reichen die immobiliennahen Dienstleistungen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien.

Die DeWert weist ausdrücklich darauf hin, dass die Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ein Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch ist und insofern die Anteile an diesem AIF ausschließlich von professionellen Anlegern und semiprofessionellen Anlegern erworben werden dürfen.

Aufstellungszeitpunkt: 17.09.2025

orsten Klotz Marcel Schendekel

### A. Allgemeine Angaben zum geschlossenen inländischen Spezial-AIF

#### 1. Bezeichnung, Zeitpunkt der Auflegung, Laufzeit, Anteilklassen

Der AIF ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF im Sinne des KAGB. Er trägt die Bezeichnung "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG".

Der Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens entspricht dem Zeitpunkt, in dem mindestens ein Anleger durch den unbedingten und unbefristeten Abschluss des auf die Ausgabe eines Anteils gerichteten schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts einen Anteil an der Fondsgesellschaft gezeichnet hat. Dies erfolgt mit der geplanten ersten Fondsschließung zum 31.12.2025.

Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit gegründet und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2040 befristet. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr.

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet.

# Verkaufsunterlagen und Offenlegung von Informationen zum Risiko Management; weitere Unterlagen und Anlagen

Den jeweils aktuellen Stand des Informationsdokuments zur Erfüllung der Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG", der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie die aktuellen Jahresberichte sind in elektronischer und gedruckter Form kostenlos bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, Telefon: +49 (0)2204 9490-0, E-Mail: info@deutsche-wertinvestment.de, erhältlich.

Die folgenden Dokumente sind Bestandteil dieses Informationsdokumentes oder wurden dem Anleger bereits zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1 Gesellschaftsvertrag der Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, nachfolgend "Gesellschaftsvertrag"
- Anlage 2 Anlagebedingungen der Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, nachfolgend "Anlagebedingungen"

#### Anlage 3 Objektpräsentation

# 3. Übersicht über die Ziele, Anlagestrategie, Ertragsverwendung, Ausgabe und Rückgabe von Anteilen

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs des von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilienvermögens. Die seitens der Fondsgesellschaft erwirtschafteten

Erträge sollen in Form von regelmäßigen quartalsweisen Auszahlungen an die Anleger ausgeschüttet werden (finanzielles Anlageziel).

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens ist es, aus der langfristigen Vermietung der erworbenen Immobilien sowie aus dem späteren Verkauf der Immobilien einen Gesamtüberschuss für den Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Ertragsausschüttungen (quartalsweisen Auszahlungen) und der Auszahlung des Veräußerungserlöses zum Ende der Laufzeit zusammensetzt. Die Anlagepolitik des Investmentvermögens besteht in der Auswahl und dem Ankauf von geeigneten Immobilien sowie darin, sämtliche Maßnahmen wie beispielsweise Mietinkasso, Anschlussvermietung, Vertrags- und Instandhaltungsmanagement zu treffen, die dem Anlageziel dienen.

Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 08.08.2025 den rund 8.406 m² großen Grundbesitz Ecke Matthias-Hoeren-Platz und An der Sandkuhle in 41352 Korschenbroich, eingetragen im Grundbuch von Korschenbroich des Amtsgerichts Neuss, Blatt 6036, Flurstücke 1043, 1045, 1466, 1469, 1471, 1473, 1477, 1481 und 1482 erworben. Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt, einem Discounter, einem Drogeriefachmarkt, einem Textilfachmarkt, einer Reinigung, einem Blumengeschäft und einem Bäcker (Gebäude 1) sowie einem Friseur, einer Parfümerie, einem Sanitätshaus sowie einer Polizeiwache (Gebäude 2) bebaut. Dieser Grundbesitz steht im Einklang mit den im Rahmen der Anlagebedingungen formulierten Anlagegrundsätzen und dient der Umsetzung der Anlagestrategie. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in der als Anlage 3 beigefügten "Objektpräsentation".

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Informationsdokuments ist ein Erwerb von weiteren Immobilien nicht geplant. Somit wird die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht erfüllen. Auch ist aufgrund des Umstandes, dass die Immobilie nur an einen Generalmieter vermietet ist, aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos nicht gegeben. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens auf nur eine Assetklasse an einem Standort eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Zu den hiermit verbundenen Risiken und den damit möglichen Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche die Ausführungen im Abschnitt B "Risikohinweise".

Während der Fondslaufzeit sollen grundsätzlich die aus der Vermietung des vorgenannten Grundbesitzes erzielten Einnahmenüberschüsse unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve an die Anleger ausgezahlt werden. Diese Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals (jedoch keine Rückzahlung der Hafteinlage) und sollen jeweils quartalsweise nachschüssig ausgezahlt werden. Eine detaillierte Beschreibung des Objektes, der Mietverträge und der aktuellen und geplanten Finanzierungsstruktur findet sich in der als Anlage 3 beigefügten "Objektpräsentation". Neben diesen laufenden Ertragsausschüttungen soll zum Ende der Fondslaufzeit der durch Verkauf der Immobilie erzielbare Veräußerungserlös an die Anleger ausgezahlt werden.

Insgesamt werden 62,50 Prozent der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 6.093.750,00 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf
angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage
in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt gemäß
§ 6 der Anlagebedingungen 200.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten
Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der
Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Über die im

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

Rahmen dieses Informationsdokuments angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu der Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen.

Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Dem Anleger steht aber das Recht zu, vor Ablauf der Fondslaufzeit seine Beteiligung aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen. Zahlungen an die Anleger erfolgen direkt durch die Fondsgesellschaft von deren Konto. Die Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) führt insoweit bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH führt im Zusammenhang mit ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ein Register mit allen an der Fondsgesellschaft beteiligten Anlegern. Dieses Anlegerregister enthält alle für die Kommunikation und den Zahlungsverkehr zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger notwendigen Angaben. Die Aktualität der Angaben wird turnusmäßig seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit dem Anleger abgeglichen und der Verwahrstelle gemeldet.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an solche Anleger, die sich der mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst sowie bereit sind, mindestens 200.000 Euro zu investieren und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) bis ee) KAGB erfüllt sind. In jedem Fall ist diese Anlageform für Interessenten gedacht, die an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert sind und nicht eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals, sondern möglichst regelmäßige Ausschüttungen über viele Jahre anstreben. Eine Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung bereits feststehen.

#### 4. Kapitalverwaltungsgesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Informationsdokument beschriebene Investmentvermögen ist die am 26. Juni 2013 gegründete DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer GmbH. Angaben über die Zusammensetzung der Geschäftsführung, des Aufsichtsrates, der externen Bewerter und über die Gesellschafter sowie über das gezeichnete und eingezahlte Kapital und das haftende Eigenkapital der DeWert und der Verwahrstelle sind unter Buchstabe C Ziffer 6 "Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister" dargestellt. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahresberichten entnommen werden.

## 5. Verwahrstelle

Für das Investmentvermögen wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München (Geschäftsanschrift: Lilienthalallee 36, 80939 München) als Verwahrstelle beauftragt. Die CACEIS Bank, Germany Branch, ist die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank (Société Anonyme) mit Sitz in Montrouge (Geschäftsanschrift: 89-91 rue Gabriel Péri; F-92120 Montrouge). Sie ist Finanzgesellschaft französischen Rechts. Die Haupttätigkeit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Depotbank-, Clearing und Custody-Services (Wertpapierverwahrung). Weitere Angaben zur Verwahrstelle finden sich unter Buchstabe C Ziffer 6 "Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister".

# 6. Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance- Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

#### B. Risikohinweise

Vor der Entscheidung über den Kauf von Anteilen an der Fondsgesellschaft sollten Anleger die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in diesem Informationsdokument enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen. Dies gilt auch für Informationen, auf welche dieses Informationsdokument verweist. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Wertzuwächse können nicht garantiert werden.

Neben den nachstehend oder an anderer Stelle dieses Informationsdokuments beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Die Entwicklung der Fondsgesellschaft ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Insbesondere können negative Abweichungen zum Ausfall von Ausschüttungen oder auch zum vollständigen Verlust des in die Fondsgesellschaft investierten Kapitals führen. Vor diesem Hintergrund sollten Anleger eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft nur als Teil einer umfassenden Anlagestrategie erwägen und nur dann investieren, wenn sie einen Totalverlust des investierten Kapitals in Kauf nehmen können.

Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken, die nachgehend beschrieben werden, gibt es keine Sicherheit, dass die Fondsgesellschaft ihre Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Fondsgesellschaft sind nicht vorhersehbar. Daher ist die Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Anleger nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio zu empfehlen.

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken. Zur Übersichtlichkeit der Risikohinweise erfolgt nachgehend eine Unterteilung der Risiken in verschiedene Gruppen. Hierbei ist zu beachten, dass die Grenzen zwischen den einzelnen Risiken bzw. Risikogruppen nicht starr sind, sondern fließend. Auch können mehrere Risiken gleichzeitig eintreten und sich wechselseitig verstärken, sodass sich insgesamt ein "höheres" Risiko realisiert. Zu den im Folgenden dargestellten Risiken kommen ggf. noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers hinzu. Jedem Anleger wird daher ausdrücklich geraten, vor Zeichnung einer Beteiligung alle Risiken eingehend selbst bzw. durch einen fachlich geeigneten Berater seines Vertrauens (etwa Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt oder Steuerberater) zu prüfen und mit seiner persönlichen Anlagestrategie und seiner Risikobereitschaft abzuwägen.

### Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene wesentliche Risiken

#### 1.1. Wesentliche Risiken der negativen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft (Marktrisiko)

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch die Fondsgesellschaft einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem der Marktwert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen ist, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

# 1.1.1. Mögliches Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko/Ausfallrisiko aus fehlender Risikomischung

Unter Beachtung der durch das KAGB und durch die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, welche die Anlage der von der Fondsgesellschaft eingeworbenen Mittel in vorwiegend einzelhandelsgenutzte Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland vorsehen, kann es zu einem Konzentrationsprozess auf spezielle Branchen, Märkte oder Regionen kommen. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit entsprechenden Risiken (z. B. Marktenge, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Der Wert der Fondsgesellschaft ist insoweit von der Entwicklung seiner Vermögensgegenstände oder dieser Märkte besonders stark abhängig. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Assetklasse an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtern, was wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben kann. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.1.2. Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in welche die AIF-KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.1.3. Zinsänderungsrisiko

Soweit die Fondsgesellschaft in festverzinsliche Wertpapiere zur Liquiditätsanlage investiert, ist mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht, ändern kann. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i. d. R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere.

Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich stark aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.1.4. Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile

Soweit die Fondsgesellschaft in andere Investmentvermögen zur Liquiditätsanlage investiert, stehen die Risiken der Anteile an diesen anderen Investmentvermögen, die für die Fondgesellschaft erworben werden (sogenannte "Zielfonds"), in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Zielfonds enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien. Da die Manager der einzelnen Zielfonds voneinander unabhängig handeln, kann es aber auch vorkommen, dass mehrere Zielfonds gleiche oder einander entgegengesetzte Anlagestrategien verfolgen. Hierdurch können bestehende Risiken kumulieren, und eventuelle Chancen können sich gegeneinander aufheben. Es ist der AIF-KVG im Regelfall nicht möglich, das Management der Zielfonds zu kontrollieren. Deren Anlageentscheidungen müssen nicht zwingend mit den Annahmen oder Erwartungen der AIF-KVG übereinstimmen. Der AIF-KVG wird die aktuelle Zusammensetzung der Zielfonds oftmals nicht zeitnah bekannt sein. Entspricht die Zusammensetzung nicht ihren Annahmen oder Erwartungen, so kann sie gegebenenfalls erst deutlich verzögert reagieren, indem sie Zielfondsanteile zurückgibt.

Offene Investmentvermögen, an denen die Fondgesellschaft Anteile erwirbt, könnten zudem zeitweise die Rücknahme der Anteile aussetzen. Dann ist die AIF-KVG daran gehindert, die Anteile an dem Zielfonds zu veräußern, indem sie diese gegen Auszahlung des Rücknahmepreises bei der Verwaltungsgesellschaft oder Verwahrstelle des Zielfonds zurückgibt.

Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.1.5. Risiko von negativen Habenzinsen oder Verwahrentgelten

Die AIF-KVG legt liquide Mittel der Fondsgesellschaft bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für die Fondsgesellschaft an. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen bzw. Verwahrentgelte fällig werden. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital insoweit teilweise verlieren.

#### 1.1.6. Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände. So werden beispielsweise die laufenden Bewirtschaftungskosten, aber auch die typischerweise an die Inflation gekoppelten Mieten von der Entwicklung der Inflation nachhaltig beeinflusst. Die Inflationseinflüsse könnten gegebenenfalls über dem Wertzuwachs der Fondsgesellschaft liegen. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträch-

tigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

# 1.2. Wesentliche Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Fondsgesellschaft (Liquiditätsrisiko)

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität der Fondgesellschaft beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass sie die im Falle von gesetzlichen oder vertraglich zulässigen Rückgabemöglichkeiten an Anleger zu zahlende Abfindungsansprüche vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger könnte gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm könnte das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für die Fondsgesellschaft unter Verkehrswert zu veräußern. Dadurch könnte der Anleger sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.2.1. Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände

Entsprechend der Anlagebedingungen wird die Fondsgesellschaft vor allem in Immobilien investieren. Da solche Vermögensgegenstände nicht liquide und beispielsweise nicht zum Handel an einem organisierten Markt (Börse) zugelassen oder in den Freiverkehr einbezogen sind, können diese gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.2.2. Risiko durch Finanzierungsliquidität

Die AIF-KVG darf für die Fondsgesellschaft Kredite aufnehmen entsprechend der unter Buchstabe C Ziffer 1.3 "Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen" dargelegten Vorgaben. Es besteht das Risiko, dass die Fondgesellschaft keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität der Fondsgesellschaft auswirken mit der Folge, dass die AIF-KVG gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern. Muss die Fondsgesellschaft einen Kredit zurückzahlen und kann ihn nicht durch eine Anschlussfinanzierung oder in der Fondsgesellschaft vorhandene Liquidität ausgleichen, ist sie möglicherweise ebenfalls gezwungen, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.3. Kontrahentenrisiko inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die sich für die Fondsgesellschaft im Rahmen einer Vertragsbindung mit einer anderen Partei (sogenannte Gegenpartei) ergeben können. Dabei besteht das Risiko, dass der Vertragspartner seinen Verpflichtungen aus einem Vertrag nicht mehr nachkommen kann. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Veräußert der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem eine Gegenpartei ausgefallen und dadurch der Wert der Fondsgesellschaft nachteilig beeinträchtigt ist, könnte der Anleger das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurückerhalten.

#### 1.3.1. Adressenausfallrisiko / Ausfallrisiko der Gegenpartei (außer CCP)

Insbesondere bei Liquiditätsanlagen können durch den Ausfall eines Ausstellers (Emittent) oder eines Vertragspartners (Kontrahent) für die Fondsgesellschaft Verluste entstehen. Das Ausstellerrisiko beschreibt die Auswirkung der besonderen Entwicklungen des jeweiligen Ausstellers, die neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte auf den Kurs eines Wertpapiers einwirken. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Ausstellern eintreten. Die Partei eines für Rechnung der Fondsgesellschaft geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die die Fondgesellschaft abschließt. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.3.2. Risiko durch zentrale Kontrahenten (CCP)

Ein zentraler Kontrahent (Central Counterparty - "CCP") tritt als zwischengeschaltete Institution in bestimmte Geschäfte für einen AIF (wie die Fondsgesellschaft) ein, insbesondere in Geschäfte über derivative Finanzinstrumente. In diesem Fall wird er als Käufer gegenüber dem Verkäufer und als Verkäufer gegenüber dem Käufer tätig. Ein CCP sichert sich gegen das Risiko, dass seine Geschäftspartner die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, durch eine Reihe von Schutzmechanismen ab, die es ihm jederzeit ermöglichen, Verluste aus den eingegangenen Geschäften auszugleichen (z. B. Besicherungen). Es kann trotz dieser Schutzmechanismen nicht ausgeschlossen werden, dass ein CCP seinerseits überschuldet oder zahlungsunfähig wird und ausfällt, wodurch auch Ansprüche der Fondsgesellschaft betroffen sein können. Hierdurch können Verluste für die Fondsgesellschaft entstehen, infolge derer der Anleger sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren könnte.

#### 1.4. Operationelle und sonstige Risiken der Fondsgesellschaft

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der AIF-KVG oder externen Dritten ergeben können. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger Anteile der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem der Marktwert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen ist, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück.

#### 1.4.1. Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Die Fondsgesellschaft kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Es kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der AIF-KVG oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z. B. Naturkatastrophen geschädigt werden. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.4.2. Schlüsselpersonenrisiko

Fällt das Anlageergebnis der Fondsgesellschaft in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen des Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Managements der Fondsgesellschaft kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.4.3. Verwahrrisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.4.4. Risiken aus der Abwicklung von Geschäften (Abwicklungsrisiko)

Bei der Abwicklung von Geschäften (wie beispielsweise auch bei Wertpapiergeschäften im Rahmen der Liquiditätsanlage) besteht das Risiko, dass eine der Vertragsparteien verzögert oder nicht vereinbarungsgemäß zahlt oder die Leistung nicht fristgerecht erbringt (beispielsweise Wertpapiere nicht fristgerecht liefert). Dieses Abwicklungsrisiko besteht entsprechend auch beim Handeln mit Vermögensgegenständen für die Fondsgesellschaft. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.4.5. Investitionsstrategie - Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung - Diversifikationsgrad

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Assetklasse an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtern, was wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben kann. Ein geringer Diversifikationsgrad führt zu stärkerer Beeinträchtigung der Fondsgesellschaft bei negativer Entwicklung einzelner Vermögensgegenstände. Das Anlageergebnis ist davon abhängig, inwieweit es der AIF-KVG gelingt, die Investitionsstrategie für die investierten Eigenkapitalbeträge erfolgreich umzusetzen. Auch die Investitionsstrategie selbst kann sich als falsch herausstellen. Erworbene Vermögensgegenstände können außerdem von individuellen Erwartungen des Anlegers abweichen, obwohl sie den Kriterien der Investitionsstrategie entsprechen. Es bestehen keine Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Zeitpunkte und der Höhe von Ausschüttungen und Verkaufserlösen. Alle diese Faktoren können zu einer Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 1.4.6. Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse

Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen, die sich negativ auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände auswirken. Neben den negativen Folgen solcher Ereignisse auf die allgemeine Konjunktur- und Marktentwicklung können beispielsweise angeordnete Betriebsschließungen auch unmittelbar die Zahlungsfähigkeit von Mietern beeinflussen und zu einer Insolvenz von Mietern oder aber auch vorübergehend zu Mietaussetzungen oder -stundungen führen. Dies kann bei der Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe nach sich ziehen, in deren Folge beispielsweise der Kapitaldienst oder die Ausschüttungen nicht oder nicht rechtzeitig gezahlt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass solche Ereignisse beispielsweise zu einer nachhaltigen Verlagerung des Einzelhandels ins Onlinegeschäft zu Lasten des stationären Einzelhandels führen. Dies hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Einzelhandelsimmobilien. Insofern ist eine dauerhafte Nutzung der Fondsimmobilien zu Einzelhandelszwecken in der aktuellen Form nicht gesichert. Dies könnte zu erheblichen Einnahmenausfällen bei der Fondsgesellschaft führen. Eine aufgrund einer Insolvenz eines Mieters erforderliche Nachvermietung, eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen sowie einem Wertverfall der Immobilien führen. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seines investierten Kapitals führen können.

#### 1.5. Nachhaltigkeitsrisiken

Gemäß Art. 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR; "Offenlegungs-VO") ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und die Auswirkung auf die Rendite der Fondsgesellschaft zu beschreiben.

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation der Fondsgesellschaft haben können. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität / Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse (wie z. B. Überschwemmungen, Stürme etc.) physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/ oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen, politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität der Standorte auswirken. Solche Mindereinnahmen oder Mehrkosten, wie z. B. zusätzliche Steuern aufgrund erhöhter CO<sub>2</sub>-Emissionen, könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Ebenso ist es denkbar, dass die Verkehrswertentwicklung negativ von künftig steigenden Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeitsfaktoren wie Umweltverträglichkeit (Environmental), Sozialverträglichkeit (Social) und Fairness (Governance), den sogenannten ESG-Kriterien, beeinflusst wird.

#### 2. Besondere Risiken für Immobilienfonds

### 2.1. Risiken der negativen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft (Marktrisiko)

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

# 2.2. Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Fondsgesellschaft (Liquiditätsrisiko)

Die AIF-KVG darf für die Fondsgesellschaft zur Fremdfinanzierung von Immobilien Kredite aufnehmen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommener Kredite kann die Liquidität der Fondsgesellschaft gebunden sein. Es besteht das Risiko, dass die AIF-KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern als geplant. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge von Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit notwendigen Instandhaltungs-/Revitalisierungskosten oder Kreditrückführungen, kann nicht garantiert werden, dass die Fondsgesellschaft beispielsweise die für Zahlungsansprüche von Anlegern notwendigen Mittel, die aufgrund von gesetzlichen oder vertraglich zulässigen Rückgabemöglichkeiten von Anlegern bestehen, durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann. Damit steigt das Risiko, dass es zu Notverkäufen von Vermögensanlagen kommt oder entsprechende Rückzahlungen an Anleger der Fondsgesellschaft ausgesetzt werden müssen und der betreffende Anleger nicht zu einem vom ihm geplanten Zeitpunkt seine ihm zustehende Auszahlung erhält. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung und Wertrealisierung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 2.3. Besondere operationelle und sonstige Risiken der Fondsgesellschaft

#### 2.3.1. Kündigung und Ausfall von Mietern

Die Immobilie der Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investitionsdokuments vollständig an einen Generalmieter vermietet. Vor dem Hintergrund der fehlenden Mieterdiversifikation besteht bei dieser Immobilie ein höheres Risiko als bei Objekten mit vielen Mietern. Grundsätzlich sind die Mietverträge - sofern nicht Sonderkündigungsrechte oder andere vorzeitige Beendigungsrechte bestehen - während ihrer Festlaufzeit nicht ordentlich kündbar. Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft ist wesentlich von der Erfüllung dieser Verträge abhängig. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die bestehenden Mietverträge seitens der Mieter nicht erfüllt werden oder außerordentlich vor Ablauf der Festlaufzeit aufgekündigt werden. Es kann in diesem Zusammenhang beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Mietverträge Schriftformmängel aufweisen, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw. beim Objekterwerb nicht festgestellt wurden oder die sich aufgrund einer geänderten Rechtsprechung ergeben. In solchen Fällen würden dann die für langfristige Mietverträge geltenden Schriftformerfordernisse nicht eingehalten werden. Sofern solche Schriftformmängel nicht gemeinsam mit dem Mieter im Rahmen eines Nachtrags geheilt werden können, würden diese Schriftformmängel dazu führen, dass die Vertragsparteien unabhängig von der in den Verträgen vereinbarten Festlaufzeit ein gesetzliches

Kündigungsrecht haben und solche Verträge ggf. vorzeitig gekündigt werden könnten. Auch ist es nicht auszuschließen, dass es aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von Mietern zu Leistungsstörungen und vorzeitigen Mietvertragsauflösungen kommt. Die Folgen beim Eintritt solcher Risiken sind z. B. Leerstände, Mietrückstände oder Mietausfälle, die die Liquiditätslage der Fondsgesellschaft sowie die Werthaltigkeit der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen können und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 2.3.2. Nachvermietung

Risiken in der Nachvermietung können bis zum Leerstand einzelner Mietflächen oder der gesamten Immobilie reichen. Es bestehen zudem für bestimmte Arten von Mietern zusätzliche branchenbezogene Risiken. So besteht beispielsweise das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Bei längerfristigem Leerstand kann es wegen fehlender Einnahmen zur Zwangsversteigerung der Immobilie kommen, falls die Fondsgesellschaft mangels ausreichender Einnahmen ihren Kapitaldienst aus der Fremdfinanzierung (Zinsen und Tilgung) nicht mehr decken kann. Mit jeder Nachvermietung ist zudem das Risiko von Aufwand für Umbau und Anpassung des Mietgegenstandes verbunden. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 2.3.3. Ausfallrisiken bei Versicherungen, Untergang und Zerstörung

Immobilien können durch Feuer-, Sturm- oder sonstige Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) beeinträchtigt werden und an Wert verlieren. Die für die Fondsgesellschaft erworbenen Immobilien werden in üblichem Umfang gegen vorhersehbare Zerstörungsrisiken (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) versichert, soweit eine Versicherung wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Da jedoch nicht alle Schäden vollständig versicherbar sind (z. B. durch Krieg), kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Schadensereignissen Einnahmeausfälle aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung von Immobilien auftreten, ohne dass Versicherungsentschädigungen erlangt werden können. Gleiches würde eintreten, wenn die entsprechenden Schäden zwar versichert wären, es aber zu einem Ausfall des Versicherers kommen würde oder von dem Versicherer aus anderen Gründen keine Entschädigungen erlangt würden. Des Weiteren deckt eine Mietverlustversicherung nur einen Mietausfall auf begrenzte Zeit und nur wegen Objektproblemen; sie schützt nicht vor einem Mietausfall aufgrund von mieterbezogenen Problemen (z. B. Insolvenz des Mieters). Ebenso könnte im Falle einer Kündigung bzw. eines Auslaufens eines Versicherungsvertrages der Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages nur unter Ausschluss bestimmter Risiken oder der Inkaufnahme einer höheren Prämienzahlung möglich sein. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

# 2.3.4. Beeinträchtigung des Immobilienmarktes aufgrund von Risiken aus Krieg und Terrorismus

Immobilien, speziell in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Ohne selbst von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird, und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das

vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

### 2.3.5. Risiken aus Altlasten und Baumängeln

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) können bei dem Erwerb von Immobilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sofern solche Altlasten nachträglich festgestellt werden, könnte die Fondsgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen auch zukünftig noch zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen herangezogen werden. Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anlageobjekte der Fondsgesellschaft mit Baumängeln behaftet sind, die erst nach dem Erwerb zu Tage treten und für die keine Gewährleistungsansprüche bestehen bzw. durchgesetzt werden können. Die in diesen Zusammenhängen durch die Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten für die Beseitigung und/oder die bis zu einer Beseitigung entgangenen Mieteinnahmen könnten das Ergebnis der Fondsgesellschaft und/oder den Wert der betreffenden Vermögensgegenstände mindern und somit den Wert der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 2.3.6. Projektentwicklungsrisiken und Risiken in Bezug auf baurechtliche Bestimmungen

Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken ergeben. Ferner könnten baurechtliche Bestimmungen die Flexibilität der Nutzung einschränken und eine Nachvermietung erschweren, wenn eine Nachnutzung anderer Art nicht mehr möglich sein sollte. In diesem Falle droht ein Leerstand. Möglich ist auch, dass durch Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Nachbarschaft Konkurrenzsituationen geschaffen werden, die zu einer Mieterverlagerung und/oder zu einer erschwerten Nachvermietung bis hin zum Leerstand führen können. Jedes dieser Risiken kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 2.3.7. Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungsverpflichtungen

Bei Veräußerung einer Immobilie können Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die die Fondsgesellschaft haftet. Ebenso besteht das Risiko, dass Gewährleistungsansprüche gegen Verkäufer nicht durchgesetzt werden können. Solche Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 2.3.8. Nicht umlegbare Nebenkosten

Den Entscheidungen für den Ankauf von Immobilien für die Fondsgesellschaft werden grundsätzlich auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde gelegt. Diese in die Zukunft gerichteten Prognosen beinhalten viele Prämissen, die u. a. auf Erfahrungswerten der AIF-KVG beruhen, wie beispielsweise die über die Entwicklung von nicht umlegbaren Neben- oder Instandhaltungskosten. Diese Prämissen stellen naturgemäß nur Schätzwerte dar. Abweichungen nach oben sind daher nicht auszuschließen. Soweit diese Kosten höher ausfallen, würde dies zu Lasten des Bewirtschaftungsüberschusses der Fondsgesellschaft gehen. Auch ist es nicht auszuschließen, dass Mieter die Zahlung von Nebenkosten verweigern, soweit beispielsweise über die Betriebskostenverordnung hinaus Kosten auf Mieter

umgelegt werden. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne vertragliche Regelungen zur Kostenumlegung rechtlich kontrovers diskutiert werden, wobei angesichts der sich ständig verändernden Rechtsprechung nicht im Voraus beurteilt werden kann, wie hierüber im Streitfall entschieden wird. Solche Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 2.4. Risiken in Zusammenhang mit der Besteuerung der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft organisiert und erzielt - anders als bei vermögensverwaltend tätigen Immobilienfonds - Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne von § 15 EStG. Eine gewerbliche Prägung gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG liegt vor. Die Fondsgesellschaft erzielt daher gewerbliche Einkünfte, um insbesondere auch Anlegern die Nutzung von § 6b EStG durch Einlage stiller Reserven im Zusammenhang mit der Beteiligung zu ermöglichen.

Die Fondsgesellschaft ist als Personengesellschaft selbst nicht einkommensteuerpflichtig. Vielmehr werden die Einkünfte auf Ebene der Fondsgesellschaft festgestellt und den einzelnen Anlegern entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugerechnet. Die auf den einzelnen Anleger entfallenden gewerblichen Einkünfte unterliegen der Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz. Soweit die Beteiligung im Betriebsvermögen gehalten wird, können Anleger etwaige § 6b EStG-Rücklagen auf ihren Anteil an der Beteiligung übertragen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall vorliegen. Eine steuerliche Beratung wird ausdrücklich empfohlen.

Die Fondsgesellschaft wird ihre Geschäftstätigkeit so ausrichten, dass die Voraussetzungen für die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG erfüllt sind. Sollte die erweiterte Kürzung zur Anwendung kommen, unterliegt die Fondsgesellschaft insoweit nicht der Gewerbesteuer. Es kann jedoch keine Garantie übernommen werden, dass die Voraussetzungen für die erweiterte Kürzung während der gesamten Haltedauer der Immobilie(n) dauerhaft erfüllt bleiben. Ein Wegfall der erweiterten Kürzung - etwa durch eine nicht begünstigte Tätigkeit - würde zu einer Belastung mit Gewerbesteuer führen, die die Ausschüttungen an die Anleger mindern kann. Soweit Anleger in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, kann eine gezahlte Gewerbesteuer im Rahmen der gesetzlichen Regelungen teilweise auf die persönliche Einkommensteuer angerechnet werden.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die tatsächliche steuerliche Behandlung der Beteiligung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichte anders beurteilt wird als von der Fondsgeschäftsführung angenommen. Änderungen der Steuergesetzgebung, der Verwaltungsauffassung oder der Rechtsprechung während der Laufzeit der Beteiligung können sich nachteilig auf die steuerliche Behandlung der Anleger auswirken - insbesondere auf die Möglichkeit der Übertragung von § 6b-Rücklagen oder auf die Anwendbarkeit der erweiterten Kürzung.

Gewinne aus der Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger unterliegen ebenfalls der Einkommensteuer. Aufgrund der gewerblichen Prägung der Fondsgesellschaft stellen sämtliche Kommanditbeteiligungen steuerliches Betriebsvermögen dar. Entsprechend stellen Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der Beteiligung unabhängig von der Haltedauer Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 16 EStG dar. Eine Steuerfreiheit nach Ablauf der Spekulationsfrist gemäß § 23 EStG kommt daher nicht in Betracht. Eine Besteuerung erfolgt mit dem persönlichen Einkommensteuersatz; die Anwendung der Abgeltungsteuer ist ausgeschlossen.

Die Besteuerung auf Ebene des Anlegers erfolgt insgesamt nach dessen persönlichen Verhältnissen. Anleger sollten daher vor Erwerb der Beteiligung Rücksprache mit ihrem steuerlichen Berater halten - insbesondere im Hinblick auf die steuerlichen Auswirkungen einer Übertragung von § 6b-Rücklagen

sowie der Behandlung der Einkünfte im Betriebs- oder Privatvermögen. Bei einer Übertragung der 6b-Rücklage ist zu beachten, dass lediglich ein Steuerstundungseffekt eintritt: die stillen Reserven werden in die Beteiligung eingebracht und müssen im Zeitpunkt der späteren Veräußerung des Anlageobjekts oder der Beteiligung versteuert werden (oder es wird erneut eine Rücklage nach § 6b EStG gebildet). Dies kann - abhängig von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers sowie der künftigen Rechtslage - zu einer erheblichen Steuerbelastung führen.

# 3. Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Derivaten, Kreditgeschäften und sonstigem Leverage) verbundene Risiken

Die untenstehenden Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Veräußert der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem der Marktwert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen ist, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 3.1. Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital

Immobilieninvestitionen der Fondsgesellschaft werden in aller Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Fondsvermögens aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das durch die Fondsgesellschaft eingesetzte Kapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker von Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge einer notwendigen Revitalisierung, die benötigten Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 3.2. Anschlussfinanzierungsrisiko

Es kann nicht sicher prognostiziert werden, zu welchen Konditionen die im Rahmen von Ankäufen von Anlageobjekten aufgenommenen Fremdfinanzierungen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen und Darlehenslaufzeiten verlängert bzw. ob überhaupt Anschlussfinanzierungen vereinbart werden können. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der finanzierten Anlageobjekte nicht vollständig bedient werden können. Dies könnte zur Kündigung von Darlehen und zur Zwangsversteigerung der betreffenden Anlageobjekte mit vollständigem Verlust des eingesetzten Eigenkapitals führen, sofern nicht auf Gesamtportfolioebene Ausgleichszahlungen möglich sind. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung aufgrund geänderter Kreditvergaberichtlinien oder aufgrund von objektspezifischen Umständen andere als die bei Abschluss der Finanzierung festgestellten Beleihungsgrenzen gelten. In diesem Fall müssten die zu diesen Zeitpunkten fälligen Darlehen zum Teil durch Eigenkapital oder durch höher verzinsliche Darlehensmittel abgelöst werden. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Liquidität der Fondsgesellschaft und somit auf die Ausschüttungen an die Anleger und könnte darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals führen.

#### 3.3. Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten

Die Ansprüche eines Darlehensgebers von langfristigen Darlehen werden in der Regel durch Grundschulden auf der Immobilie sowie Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen besichert. Des Weiteren werden in Darlehensverträgen in der Regel die Einhaltung von Kreditvergaberichtwerten - sogenannte Covenants - wie etwa einem Richtwert für den Beleihungsauslauf (Englisch: Loan to Value oder "LTV") oder ein Schuldendienstdeckungsgrad oder auch Kapitaldienstdeckungsgrad (Englisch: Debt Service Coverage Ratio oder "DSCR") vereinbart. In solchen Fällen muss der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit für die Einhaltung dieser Richtwerte Sorge tragen und im Falle des Verstoßes solcher Richtwerte dem Darlehensgeber entsprechend zusätzliche Sicherheiten stellen oder die Darlehen zur Erreichung der vereinbarten Richtwerte außerplanmäßig durch Sondertilgungen reduzieren. In diesen Fällen müssten Ausschüttungen gekürzt oder eingestellt werden. Sollte es nach einem Vertragsverstoß (insbesondere einem Verstoß gegen Zahlungsverpflichtungen oder gegen die vereinbarten Richtwerte) unter einem oder mehreren Darlehensverträgen zu einer Vollstreckung des betreffenden Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einer Zwangsvollstreckung nicht ausreicht, um nach Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten Auszahlungen bzw. Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals der Anleger führen.

#### 3.4. Risiken durch den Einsatz von Swaps

Die AIF-KVG darf für die Fondsgesellschaft Derivatgeschäfte zu den unter Buchstabe C Ziffer 1.4 "Derivate zu Absicherungszwecken" genannten Zwecken einsetzen. Hierbei werden seitens der Fondsgesellschaft lediglich Zinsderivate (Swaps) zur Absicherung von variablen Zinszahlungen der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten abgeschlossen und stehen somit in einer wirtschaftlichen Sicherungsbeziehung. Über die gesamte Laufzeit der Sicherungsbeziehung sollen sich die Bewertungsschwankungen aus den Derivaten und den abgesicherten Zinsrisiken ausgleichen und den Nettoinventarwert insofern nicht beeinflussen. Sofern es aber zu Abweichungen des Sicherungsziels beispielsweise durch Ausfall eines Vertragspartners kommt, könnte dies negative Auswirkungen auf das Fondsvermögen haben. Hierdurch kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigt werden und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

4. Von der Anlagepolitik unabhängige wesentliche Risiken, die mit der Anlage in einen geschlossenen Spezial-AIF mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind

## 4.1. Kündigung der Beteiligung/Ausschluss eines Anlegers

Die Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2040 befristet. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der der Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Recht eines Gesellschafters zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein kündigender Anleger erhält eine Abfindung in Höhe des Verkehrswertes seines Anteils. Insoweit kann es für den betroffenen Anleger zu einem teilweisen Verlust seines in die Fondsgesellschaft investierten Kapitals kommen. Des Weiteren kann eine solche Abfindung zu einem Liquiditätsproblem für die Fondsgesellschaft und damit der übrigen Anleger führen, was Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung zur

Folge haben kann, wenn dieses Liquiditätsproblem nicht durch Stundungsmöglichkeiten für das Abfindungsguthaben beseitigt werden kann. Dies kann insbesondere dann eintreten, wenn eine Mehrzahl von Anlegern ihre Beteiligung gleichzeitig kündigt. Wahrscheinlich wäre dann eine Liquidation der Fondsgesellschaft. Alle Anleger erhielten in diesem Fall nur einen Anteil am Liquidationserlös, der, soweit die Fondsgesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände unter Verkehrswert zu veräußern, erheblich unter dem tatsächlichen Wert liegen kann. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 4.2. Gesellschafterbeschlüsse/Majorisierung

Gesellschafterbeschlüsse können zu negativen Abweichungen führen, da die Anleger als Gesellschafter der Fondsgesellschaft letztendlich auch zahlreiche Einflussnahmen auf die wirtschaftliche oder strategische Ausrichtung der Fondsgesellschaft haben. Somit hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft auch davon ab, welche Struktur der Gesellschafterkreis hat. Sowohl im Rahmen der Erstplatzierung der Anteile als auch während der Bewirtschaftungsphase kann es durch Übertragungen von Gesellschaftsanteilen zu Mehrheitsbeteiligungen bei der Fondsgesellschaft kommen. Dem Willen der Mehrheit sind dann Minderheiten weitgehend unterworfen. Sie müssen mehrheitlich gefasste Gesellschafterbeschlüsse gegen sich gelten lassen. So können z. B. auch gegen die Interessen Einzelner geringere oder eine Aussetzung der Ausschüttungen beschlossen werden. Denkbar sind ebenfalls andere Beschlüsse wie beispielsweise ein Verkauf von Vermögensgegenständen innerhalb der Spekulationsfrist oder in einer schlechten Marktphase, die sich negativ auf einzelne Anleger auswirken und bei diesen zu einem teilweisen oder sogar gänzlichen Verlust ihres in die Fondsgesellschaft investierten Kapitals führen können.

### 5. Wesentliche Risiken der Anlage in die Fondsgesellschaft

Die untenstehenden Risiken betreffen solche, die mit der Anlage in die Fondsgesellschaft typischerweise verbunden sind. Sie können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken.

#### 5.1. Schwankungen des Anteilwerts der Fondsgesellschaft

Die Vermögensgegenstände, in die die Fondsgesellschaft investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Veräußert der Anleger Anteile an der Fondsgesellschaft zu einem Zeitpunkt, in dem der Marktwert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen ist, so erhält er das von ihm in die Fondsgesellschaft investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück.

#### 5.2. Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte

Die steuerliche Behandlung von Erträgen aus der Fondsgesellschaft hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen - insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation - sollte sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen. Ergänzend wird auf die Ausführungen unter vorstehender Ziffer 2.4 verwiesen.

#### 5.3. Ermessensausübung bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft

Der AIF-KVG obliegt die Verwaltung der Fondsgesellschaft nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie dem Gesellschaftsvertrag und der Anlagebedingungen. Für den Anleger besteht das Risiko, dass die AIF-KVG trotz Handelns nach kaufmännischem und pflichtgemäßem Ermessen bei Ankauf, Bestandshaltung und/oder Verkauf falsche Einschätzungen bezüglich der Markt- oder Standortentwicklung trifft. So kann sich die AIF-KVG bezüglich der Einschätzung eines wirtschaftlich günstigen Ankaufs- und Verkaufszeitraums irren und/oder die weitere Entwicklung einer Immobilie oder eines Standortes falsch einschätzen. Es besteht daher für den Anleger das Risiko von entsprechenden Wertverlusten seiner Kapitalanlage.

#### 5.4. Eingeschränkte Fungibilität

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist als langfristige Anlage anzusehen. Da es keine Rücknahmeverpflichtungen der Beteiligungen seitens der Fondsgesellschaft gegenüber dem Anleger gibt und ferner kein geregelter (börsenähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften existiert, ist der Anleger auf sich und seine Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen. Der Anleger trägt das Risiko, im Falle eines Verkaufsbedürfnisses keinen Käufer zu finden oder aufgrund geringer Nachfrage die Beteiligung nur deutlich unter Wert verkaufen zu können. Übertragungen unterliegen ferner Beschränkungen nach dem Gesellschaftsvertrag. Demnach ist die Übertragung gemäß § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, ebenso wie Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als wichtiger Grund kommt z. B. die drohende Belastung der Fondsgesellschaft mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen in Betracht. Ferner bestehen gemäß § 12 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags Vorkaufsrechte seitens der anderen Gesellschafter, sodass ein Verkaufsprozess unter Umständen länger dauert als ohne solche Vorkaufsrechte. Der Anleger hat gemäß § 12 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags die bei der Übertragung von Kommanditanteilen oder Teilen hiervon entstehenden Kosten und Aufwendungen selbst zu tragen, was seinen Verkaufserlös entsprechend mindert.

#### 5.5. Auflösung des AIF

Der DeWert steht das Recht zu, die Verwaltung der Fondsgesellschaft aus wichtigem Grund zu kündigen. Im Falle einer rechtskräftigen Kündigung oder in dem Fall, in dem das Recht der DeWert, das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft zu verwalten, erlischt, geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft nur dann auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn die Gesellschaft sich nicht in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder keine andere externe AIF-Verwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt wird. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann. Die Änderung der Verwaltungsgesellschaft oder aber auch die Abwicklung der Fondsgesellschaft durch die Verwahrstelle kann die Wertentwicklung des AIF bzw. der im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in den AIF investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

#### 5.6. Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Der Anteilwert der Fondsgesellschaft kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag bzw. Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Beteiligungen können zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren. Anleger könnten einen niedrigeren als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten.

# C. Allgemeine Angaben

#### 1. Anlageziele, Anlagestrategie und Anlagepolitik des Investmentvermögens

#### 1.1. Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des AIF

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs des von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilienvermögens. Die seitens der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Erträge sollen in Form von regelmäßigen quartalsweisen Auszahlungen an die Anleger ausgeschüttet werden (finanzielles Anlageziel).

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens ist es, aus der langfristigen Vermietung der erworbenen Immobilien sowie aus dem späteren Verkauf der Immobilien einen Gesamtüberschuss für den Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Ertragsausschüttungen (quartalsweisen Auszahlungen) und der Auszahlung des Veräußerungserlöses zum Ende der Laufzeit zusammensetzt. Die Anlagepolitik des Investmentvermögens besteht in der Auswahl und dem Ankauf von geeigneten Immobilien sowie darin, sämtliche Maßnahmen wie beispielsweise Mietinkasso, Anschlussvermietung, Vertragsund Instandhaltungsmanagement zu treffen, die dem Anlageziel dienen.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden.

# 1.2. Beschreibung der Art der Vermögensgegenstände, in die das Investmentvermögen investieren darf und etwaige Anlagebeschränkungen

Die Anlagebedingungen, nach denen sich in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft das Rechtsverhältnis der Fondsgesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt, regeln insbesondere auch, welche Vermögensgegenstände in welchem Umfang für Rechnung der Fondsgesellschaft erworben werden dürfen. Sie sind vor der Ausgabe von Anteilen an dem AIF schriftlich festzuhalten. Die Anlagebedingungen von inländischen Spezial-AIF sowie die wesentlichen Änderungen der Anlagebedingungen sind der Bundesanstalt von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vorzulegen. Die für die Fondsgesellschaft geltenden Anlagebedingungen sind in ihrem Wortlaut im Anhang abgebildet und Bestandteil des Gesellschaftsvertrages.

Entsprechend den getroffenen Regelungen der Anlagebedingungen darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jede der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 285 Abs. 1, 1 Absatz 19 Nr. 21 KAGB
- Bankguthaben gemäß §§ 285 Absatz 1, 195 KAGB
- Geldmarktinstrumente gemäß §§ 285 Absatz 1, 194 und 198 KAGB
- Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben b), c) und/oder in Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt, anlegen dürfen

Zu den für das Investmentvermögen erwerbbaren Immobilien zählen:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung der zuvor genannten Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist
- Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutztem Grundstück bestimmt und geeignet sind
- Andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums,
   Wohnungserbbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbbaurechts

Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Auswahl von Immobilien die folgend aufgeführten Kriterien zu beachten:

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und einen Verkehrswert von mindestens 5.000.000 Euro aufweisen.
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Fondsgesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauftragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht selbst als Projektentwickler gegenüber der Fondsgesellschaft oder mittelbar die Fondsgesellschaft selbst die Projektentwicklung betreibt, sondern lediglich als Bestandshalter/-verwalter fungiert. Unter einer Projektentwicklung im Sinne dieser Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Fondsgesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz über einen langfristigen Zeitraum zu halten, diese zu vermieten und zu verpachten, um langfristige Einkünfte für die Gesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Fondsgesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Fondsgesellschaft.

Ein Erwerb von Anteilen oder Aktien an anderen Investmentvermögen durch die Fondsgesellschaft ist mit Ausnahme von Investmentanteilen nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände wie Bankguthaben gemäß §§ 285 Absatz 1, 195 KAGB,

Geldmarktinstrumente gemäß §§ 285 Absatz 1, 194 und 198 KAGB und/oder in Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt, anlegen dürfen, gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Zu den mit der Anlagestrategie sowie den erwerbbaren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken, Interessenkonflikten und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche die Ausführungen im Abschnitt B "Risikohinweise".

#### 1.3. Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen

Die AIF-KVG darf für die Fondsgesellschaft Kredite bis zur Höhe von 175 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 175 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### 1.4. Derivate zu Absicherungszwecken

Ein Derivat ist ein Instrument, dessen Preis von den Kursschwankungen oder den Preiserwartungen anderer Vermögensgegenstände ("Basiswert") abhängt.

Die AIF-KVG kann im Rahmen der Verwaltung für die Fondsgesellschaft gemäß § 4 der "Anlagebedingungen" Derivate einsetzen. Geschäfte über Derivate dürfen nur zu der Absicherung der von der AIF-KVG für die Fondsgesellschaft erworbenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Die AIF-KVG beabsichtigt, für die Fondsgesellschaft ausschließlich Zinsswaps ohne Kapitaleinsatz abzuschließen, mit denen ein Tausch von Zinsen unterschiedlicher Zinsbasis (in der Regel "fest" gegen "variabel") erfolgt, die auf denselben zugrunde liegenden Kapitalbetrag bezogen sind. Mittels dieser Methode kann ein Darlehen, welches ursprünglich mit einem variablen Zinssatz abgeschlossen wurde, in ein Darlehen mit festem Zinssatz gewandelt werden. Swapgeschäfte sind Tauschverträge, bei denen die dem Geschäft zugrunde liegenden Zahlungsströme oder Risiken zwischen den Vertragspartnern ausgetauscht werden. Verlaufen die Kurs- oder Wertveränderungen der dem Swap zugrunde liegenden Basiswerte entgegen den Erwartungen der AIF-KVG, so können der Fondsgesellschaft Verluste aus dem Geschäft entstehen.

#### 1.5. Stand der Umsetzung, Risikomischung, Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung

Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 08.08.2025 den rund 8.406 m² großen Grundbesitz Ecke Matthias-Hoeren-Platz und An der Sandkuhle in 41352 Korschenbroich, eingetragen im Grundbuch von Korschenbroich des Amtsgerichts Neuss, Blatt 6036, Flurstücke 1043, 1045, 1466,

1469, 1471, 1473, 1477, 1481 und 1482 erworben. Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt, einem Discounter, einem Drogeriefachmarkt, einem Textilfachmarkt, einer Reinigung, einem Blumengeschäft und einem Bäcker (Gebäude 1) sowie einem Friseur, einer Parfümerie, einem Sanitätshaus sowie einer Polizeiwache (Gebäude 2) bebaut. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in der als Anlage 3 beigefügten "Objektpräsentation".

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Informationsdokuments ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit wird die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht erfüllen. Auch ist aufgrund des Umstandes, dass die Immobilie nur an einen Generalmieter vermietet ist, aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos nicht gegeben. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens auf nur eine Assetklasse an einem Standort eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Zu den hiermit verbundenen Risiken und den damit möglichen Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche die im Abschnitt B dargestellten "Risikohinweise".

# 1.6. Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens und die mit ihnen verbundenen Risiken

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, zählen das Portfolio und das Risiko Management der mit der Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft betrauten Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung. Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Vor dem Hintergrund, dass der überwiegende Teil des Kommanditkapitals in Immobilienvermögen investiert wird, weist das Investmentvermögen durch seine Zusammensetzung oder durch die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken nach Ansicht der AIF-KVG keine erhöhte Volatilität auf.

Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken sind in den Risikohinweisen oben unter Buchstabe B Ziffern 1, 2 und 3 im Einzelnen dargestellt und lassen sich im Überblick wie folgt benennen:

- Mögliches Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko/Ausfallrisiko aus fehlender Risikomischung (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 1.1.1)
- Wertveränderungsrisiken (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 1.1.2)
- Zinsänderungsrisiko (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 1.1.3)
- Risiken im Zusammenhang mit der Investition in Investmentanteile (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 1.1.4)
- Risiko von negativen Habenzinsen oder Verwahrentgelten (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 1.1.5)
- Inflationsrisiko (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 1.1.6)
- Investitionsstrategie Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung Diversifikationsgrad (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 1.4.5)
- Kündigung und Ausfall von Mietern (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 2.3.1)
- Nachvermietung (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 2.3.2)
- Ausfallrisiken bei Versicherungen, Untergang und Zerstörung (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 2.3.3)
- Risiken aus Altlasten und Baumängeln (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 2.3.5)

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

- Projektentwicklungsrisiken und Risiken in Bezug auf baurechtliche Bestimmungen (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 2.3.6)
- Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungsverpflichtungen (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 2.3.7)

Die mit den Techniken verbundenen Risiken lauten wie folgt:

- Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 3.1)
- Anschlussfinanzierungsrisiko (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 3.2)
- Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 3.3)
- Risiken durch den Einsatz von Swaps (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 3.4)

#### 2. Angaben über den Sitz eines Master-AIF (Masterfonds) und der Zielinvestmentvermögen

Bei dem vorliegenden Investmentvermögen handelt es sich weder um ein Dachinvestmentvermögen noch um einen Feeder-AIF (Feederfonds).

### 3. Leverage (Hebelwirkung)

#### 3.1. Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital

Leverage (Hebelwirkung) bezeichnet jede Methode, mit der die AIF-KVG den Investitionsgrad des Investmentvermögens der Fondsgesellschaft erhöht (§ 1 Absatz 19 Nr. 25 KAGB). Hierbei können grundsätzlich verschiedene Strategien zum Einsatz kommen, die sich auf das Verhältnis zwischen dem Risiko der Fondsgesellschaft und seinem Nettoinventarwert auswirken. Methoden im Sinne des vorgenannten § 1 Absatz 19 Nr. 25 KAGB sind Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder andere Methoden zur Erhöhung des Investitionsgrads. Für die vorliegende Fondsgesellschaft sind von diesen Methoden aufgrund der Restriktionen der Anlagebedingungen jedoch nur die Methode der einfachen Kreditaufnahme (kurz- und langfristige Kredite) sowie der Einsatz von Derivaten zur Absicherungszwecken zulässig.

Hinsichtlich der Fondsgesellschaft wird der Einsatz von Leverage im Rahmen der Anlagebedingungen limitiert und ergibt sich aus den Regelungen der §§ 3 und 4 der Anlagebedingungen.

Die Möglichkeiten zur Kreditaufnahme und zur Nutzung von Derivaten sind unter Buchstabe C Ziffer 1.3 "Kreditaufnahme und Belastung von Vermögensgegenständen" sowie Buchstabe C Ziffer 1.4 "Derivate zu Absicherungszwecken" dieses Informationsdokuments dargestellt.

Erläuterung und vereinfachtes Beispiel für Leverage durch Kreditaufnahme:

Immobilieninvestitionen können fremdfinanziert werden. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Die Darlehenszinsen können steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze dies zulassen. Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital der Fondsgesellschaft aus, z. B. verdoppelt sich etwa die Wirkung eines Mehr- oder Minderwerts der Immobilie auf das eingesetzte Kapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung für eine Einzelimmobilie.

Nähere Informationen können insbesondere dem Buchstaben B Ziffer 3 "Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Derivaten, Kreditgeschäften und sonstigem Leverage) verbundene Risiken" entnommen werden.

Die AIF-KVG kann und wird im Rahmen der Beschränkungen die angegebenen Leverage-Methoden nach freiem Ermessen im Interesse der Fondsgesellschaft und seiner Anleger einsetzen. Hinsichtlich

der Emittenten bzw. der Anbieter entsprechender Instrumente bevorzugt die AIF-KVG deutsche Kreditinstitute sowie international tätige Banken und Versicherungen. Das Risiko der Fondsgesellschaft wird sowohl nach der sogenannten Bruttomethode als auch nach der sogenannten Commitment-Methode berechnet. In beiden Fällen bezeichnet das Risiko die Summe der absoluten Werte aller Positionen der Fondsgesellschaft, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bewertet werden. Dabei ist bei der Bruttomethode nicht zulässig, einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (d. h. keine Berücksichtigung so genannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Etwaige Effekte aus der Wiederanlage von Sicherheiten bei Wertpapier-, Darlehens- und Pensionsgeschäften werden mitberücksichtigt. Im Unterschied zur Bruttomethode sind bei der Commitment-Methode einzelne Derivategeschäfte oder Wertpapierpositionen miteinander zu verrechnen (Berücksichtigung sogenannter Netting- und Hedging-Vereinbarungen). Kurzfristige Kreditaufnahmen dürfen nach beiden Methoden außer Acht gelassen werden. Dies bedeutet z. B., dass zur Absicherung von Fremdwährungsgeschäften eingesetzte Derivate nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die AIF-KVG erwartet, dass sowohl das nach der Brutto-Methode als auch das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft seinen Nettoinventarwert um das 2,7-fache nicht übersteigt (Beispiel für Berechnungsansatz: Nettoinventarwert i. H. v. 370 x Faktor 2,7 = Brutto-inventarwert (einschließlich Leverage) i. H. v. 1.000, davon 630 Darlehen (63 Prozent Loan to Value oder 170 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft gemäß Anlagebedingungen)). Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die AIF-KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstwerte kommen kann.

Im Rahmen der angestrebten teilweisen Fremdfinanzierung von Vermögensgegenständen werden den kreditgewährenden Gläubigern üblicherweise Sicherheiten in Form von Grundschulden sowie Abtretungen von Forderungen aus geschlossenen Mietverträgen gewährt, sodass die Vermögensgegenstände wirtschaftlich und/oder rechtlich aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft ausscheiden. Diese seitens der Fondsgesellschaft gewährten Sicherheiten ermöglichen es dem Gläubiger, im Falle von Leistungsstörungen wie beispielsweise der Nichtzahlung des vereinbarten Kapitaldienstes, sich aus den gewährten Sicherheiten vorrangig zu befriedigen. Sofern die Fondsgesellschaft die Forderungen eines Gläubigers nicht auf anderem Wege bedienen kann, ist es insofern dem Gläubiger erlaubt, die ihm gewährten Sicherheiten zur Befriedigung heranzuziehen. Frei werdende Sicherheiten können von der AIF-KVG für andere zulässige Sicherungszwecke verwendet werden. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Grundschulden oder zur Sicherungsabtretung von Forderungen an Dritte durch den kreditgewährenden Gläubiger kommen.

#### 3.2. Risiken durch den Einsatz von Leverage

Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung von Anlageobjekten erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität des Anlageobjektes zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität führen als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital und somit starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken lauten wie folgt:

#### a) Risiko durch Finanzierungsliquidität

Es besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungs-

liquidität kann sich auf die Liquidität der Fondsgesellschaft auswirken, mit der Folge, dass die AIF-KVG gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern. Dieses Risiko kann die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft bzw. der für die Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Der Anleger könnte sein in die Fondsgesellschaft investiertes Kapital teilweise oder sogar ganz verlieren.

- b) Weitere mit dem Einsatz von Leverage verbundene Risiken sind:
  - Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 3.1)
  - Anschlussfinanzierungsrisiko (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 3.2)
  - Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten (siehe ausführlich oben Buchstabe B Ziffer 3.3)

#### 4. Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik

Eine Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ist zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Informationsdokuments nicht vorgesehen und kann seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft nur insoweit vorgenommen werden, als dass diese Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Änderungen der Anlagebedingungen sind der Bundesanstalt von der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft vorzulegen.

# 5. Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

### 5.1. Vertragsbeziehung, Rechte und Pflichten der Anleger

Anleger des vorliegenden Investmentvermögens beteiligen sich als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG. Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft, die den rechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches, des Handelsgesetzbuches und insbesondere des Kapitalanlagegesetzbuchs unterliegt. Die Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist entsprechend der Bestimmungen des am 22.07.2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuchs ein geschlossenes inländisches Investmentvermögen in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, die den besonderen aufsichtsrechtlichen Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs unterliegt. Der Gegenstand der Gesellschaft ist gesetzlich beschränkt auf die Anlage und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu genehmigenden Anlagestrategie zum ausschließlichen Nutzen der Anleger.

Komplementärin und damit persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 103698. Das Stammkapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 Euro und Geschäftsführer sind Herr Manuel Hausmann, Herr Martin Schmidt und Herr Marcel Schendekehl. Die Komplementärin bringt keine Einlage in die Gesellschaft ein und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt. Ihr obliegt gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft die Führung der Geschäfte der Fondsgesellschaft.

Ungeachtet dessen wird mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG der AIF-KVG die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die AIF-KVG ist eine Verwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs und unterliegt der zentralen Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-

aufsicht. Daneben werden die Verwaltungsaufgaben der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH durch eine unabhängige und ebenso unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht stehenden Verwahrstelle überwacht, der CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Die AIF-KVG stellt insoweit sicher, dass sie die gesetzlichen Anforderungen des KAGB an die Geschäftsführung einer extern verwalteten Investmentkommanditgesellschaft erfüllt und während der Dauer ihrer Geschäftsführungstätigkeit aufrechterhält.

Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG verpflichtet sich die Komplementärin, nur in Abstimmung mit der AIF-KVG zu handeln.

Den Anlegern des AIF erwachsen aus ihrer Beteiligung an dem AIF Rechte und Pflichten, die sich zum einen aus dem Gesellschaftsvertrag und den zugehörigen Anlagebedingungen und zum anderen aus den allgemeinen gesetzlichen Regelungen ergeben.

#### Rechte der Anleger

Hierbei zählen zu den Rechten die Stimm-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte, die Informationsrechte, das Recht an der Beteiligung am und der Entnahme vom Gewinn, der Beteiligung an Verlusten, an Auseinandersetzungsguthaben sowie Liquidationserlösen sowie die Kündigungs- und Verfügungsrechte.

- Stimm-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte: Den Anlegern stehen die Stimm- und Kontrollrechte eines Kommanditisten zu, wobei je 0,01 Euro Beteiligung am Haftkapital eine Stimme gewähren. Die Anleger können unmittelbar das Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ausüben. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Sie können auch in schriftlichen Beschlussfassungen erfolgen, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig Prozent (20 %) der Hafteinlage vertreten, widersprochen wird (§ 19 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags). Gesellschafterbeschlüsse können innerhalb einer Frist von einem Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls oder des Ergebnisses der schriftlichen Beschlussfassung, angefochten werden.
- Informationsrechte: Den Anlegern stehen die Informationsrechte eines Kommanditisten zu.
   Sie haben das Recht zur persönlichen Teilnahme an Versammlungen oder können sich vertreten lassen. Ferner können Gesellschafter, die mindestens zwanzig Prozent (20 %) des Haftkapitals vertreten, außerordentliche Gesellschafterversammlungen einberufen.
- Beteiligung am und Entnahmen vom Gewinn, Beteiligung an Verlusten, Auseinandersetzungsguthaben sowie Liquidationserlös: Die Anleger sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt. Im Falle des Ausscheidens steht dem Gesellschafter ein Abfindungsanspruch in Höhe eines gesellschaftsvertraglich definierten Auseinandersetzungsguthabens zu. Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Nettoinventarwert seines Anteils an der Fondsgesellschaft. Der Wert des Anteils ist hierbei mit 100 Prozent des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens, festzulegen.
- Kündigungs- und Verfügungsrechte: Anleger können das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grund kündigen. Eine Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastung der Anteile ist mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführung mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres zulässig.

#### Pflichten der Anleger

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

- Daneben gehören zu den Pflichten der Anleger die Pflicht zur termingerechten Zahlung der gezeichneten Pflichteinlage, die Übernahme der Haftung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in Höhe der jeweils übernommenen Hafteinlage, die Erteilung von Handelsregistervollmachten sowie der Ausgleich von etwaigen Kosten im Zusammenhang mit Übertragungen.
- Einzahlungen: Die durch die Kommanditisten zu erbringenden Pflichteinlagen sind auf Anforderung einzuzahlen (§ 6 Gesellschaftsvertrag). Die Hafteinlagen sind bei Gründungsgesellschaftern mit Abschluss des Gesellschaftsvertrags und bei beitretenden bzw. an einer Kapitalerhöhung teilnehmenden Gründungsgesellschaftern unverzüglich nach schriftlicher Mitteilung über den Betrag der Hafteinlage zu erbringen. Soweit der Anleger mit den von ihm zu leistenden Zahlungen in Verzug gerät, kann die Gesellschaft Verzugszinsen ab dem Fälligkeitsdatum verlangen, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Erbringt der Anleger trotz Aufforderung seine fälligen Leistungen gegenüber der Gesellschaft nicht, kann dieser von der Gesellschaft ausgeschlossen werden.
- Handelsregistervollmacht: Anleger haben dem jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter in notariell beglaubigter Form Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen.
- Kosten- und Haftungsfreistellung: Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Gesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung von Anteilen, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen entstehen, sind der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter zu ersetzen.

### 5.2. Gerichtsstand und Rechtsordnung sowie Durchsetzung von Rechten

Das Rechtsverhältnis zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger sowie die vorvertraglichen Beziehungen im Zusammenhang mit der Anlage in dieses Investmentvermögen unterliegen deutschem Recht. Erfüllungsort ist der Sitz der Fondsgesellschaft. Der Sitz der Fondsgesellschaft ist Gerichtsstand für Streitigkeiten an dem Vertragsverhältnis. Hat der Anleger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Fondsgesellschaft. Die Vollstreckung von gerichtlichen Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung, gegebenenfalls dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung. Da die Fondsgesellschaft inländischem Recht unterliegt, bedarf es keiner Anerkennung inländischer Urteile vor deren Vollstreckung.

Die Adresse der Fondsgesellschaft lautet:

Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten oder, soweit ein solches zur Verfügung steht, ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstreben.

Darüber hinaus können Anleger und Kunden jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einlegen. Beschwerden sind schriftlich oder zur Niederschrift bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzulegen und sollen den Sachverhalt sowie den Beschwerdegrund angeben.

#### 6. Identität und Pflichten wesentlicher Dienstleister

#### 6.1. Identität und Pflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

#### 6.1.1. Firma, Rechtsform und Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die DeWert ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG". Die DeWert ist am 26.06.2013 errichtet und am 12.07.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen worden. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wurde der DeWert am 02.04.2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt und mit Bescheid vom 26.02.2016 um die Erlaubnis zur Verwaltung von Spezial-AIF gemäß § 284 KAGB als offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in der Form von Immobilien-Sondervermögen gemäß § 230 ff. KAGB erweitert. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach.

#### 6.1.2. Angaben über die Namen der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind Herr Thomas Mitzel, Herr Torsten Klotz und Herr Marcel Schendekehl, jeweils geschäftsansässig in der Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Herr Thomas Mitzel verantwortet derzeit innerhalb der DeWert die Bereiche Portfolioverwaltung, Produktentwicklung sowie Vertrieb. Mit seinem planmäßigen Ausscheiden zum 30.09.2025 werden diese Aufgaben von Herrn Marcel Schendekehl übernommen. Herr Torsten Klotz verantwortet neben den administrativen Tätigkeiten des Controllings künftig allein den Bereich Risikomanagement, den er bislang gemeinsam mit Herrn Schendekehl ausübte.

Der Aufsichtsrat der DeWert besteht gemäß Gesellschafterbeschluss vom 19.07.2013 sowie 25.05.2016 aus Herrn Thomas Kuhlmann (Aufsichtsratsvorsitzender), Herrn Dr. Peter Arnhold und Frau Bärbel Schomberg.

### 6.1.3. Hauptfunktionen der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Herr Marcel Schendekehl [Geschäftsführer] ist zugleich Geschäftsführer bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach: der Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, der HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, der Hahn Erste Beteiligungs GmbH, der Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, der Hahn Dritte Beteiligungs GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH, der HAHN Beteiligungsholding II GmbH, der HAHN Retail GmbH, der HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, der Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH, der Hahn VZWL Beteiligungs GmbH, der Hahn GRF II Beteiligungs GmbH und der Hahn GRF IV Beteiligungs GmbH, der Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, der ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, der ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH, der Anthus Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH, der Anthus Beteiligungs GmbH und übt weitere Geschäftsführungsmandate außerhalb der Hahn Gruppe bei der Cologne Fonds Management GmbH und der COLONIA CareConcept 1 Verwaltungs-GmbH, jeweils mit Sitz in Köln, aus.

Herr Torsten Klotz [Geschäftsführer] ist zugleich Geschäftsführer bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach: der Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH, der Hahn VZWL Beteiligungs GmbH, der HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, der Hahn GRF II Beteiligungs GmbH und der Hahn GRF IV Beteiligungs GmbH.

Herr Thomas Kuhlmann [Aufsichtsratsvorsitzender] ist zugleich Vorstandsvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und übt weitere Geschäftsführungsmandate bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach, aus: der Spinus Beteiligungs GmbH, der HAHN CO-Invest GmbH, der HAHN Parking GmbH, der HAHN Immobilien Projekt GmbH sowie der Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH und übt ein weiteres Geschäftsführungsmandat außerhalb der Hahn Gruppe bei der Sturnus Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, sowie Aufsichtsratsmandate bei der Commerz Real AG und der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, jeweils mit Sitz in Wiesbaden, aus.

Herr Dr. Peter Arnhold [Aufsichtsrat] ist Of Counsel bei der Breidenbach und Partner PartG mbB.

Frau Bärbel Schomberg [Aufsichtsrätin] ist Geschäftsführerin der KINGSTONE Living & Care GmbH, der KINGSTONE Investment Management GmbH sowie der KREO Impact Fund I Co-Invest GmbH, alle mit Sitz in München und geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH mit Sitz in Kronberg.

#### 6.1.4. Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wurde im Rahmen des mit dem geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG" geschlossenen Verwaltungsvertrages als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen bestellt. In ihrer Funktion obliegt ihr die Verwaltung des Investmentvermögens im Sinne des KAGB. Hierzu gehören insbesondere die Anlageverwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011/61/EU bzw. gemäß § 1 Absatz 19 Nr. 24 KAGB, d. h. die Portfolioverwaltung und das Risiko Management des Investmentvermögens. Darüber hinaus erbringt sie für das Investmentvermögen weitere administrative Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I Ziffer 2 der Richtlinie 2011/61/EU wie die Fondsbuchhaltung und die Rechnungslegung, die Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Fondsgesellschaft, die Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, die Bewertung des Investmentvermögens, die Ausschüttungen, die Bearbeitung von Kundenanfragen, das Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund einer Vollmacht und für die Fondsgesellschaft die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Dabei beachtet sie die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft. Die Portfolioverwaltung umfasst auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds und Asset Management. Sie wendet ein geeignetes Risiko Managementsystem gemäß § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der Fondsgesellschaft und deren Vermögensgegenstände verbundenen Risiken sicherstellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen. Die Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist - soweit gesetzlich zulässig - beschränkt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Ferner ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes betraut. In diesem Zusammenhang übernimmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, des vorliegenden Informationsdokuments und von Vertriebsmaterialien, der Auswahl und Koordinierung der rechtlichen und steuerlichen Berater sowie Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens. Darüber hinaus ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals und entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft mit der Liquidation des Investmentvermögens zum Ende der Fondslaufzeit beauftragt.

Der Verwaltungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten möglich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risiko Managements, die Risiko Managementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### 6.1.5. Überblick über Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte

Die AIF-KVG als 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat die folgenden Tätigkeiten an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe (namentlich HAHN Fonds und Asset Management GmbH, welche im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG einbezogen wird) sowie an Dritte ausgelagert (siehe hierzu auch Buchstabe C Ziffer 7 "Auslagerung und Unterverwahrung"):

- Immobilienspezifische T\u00e4tigkeiten wie das technische und kaufm\u00e4nnische Property Management sowie die Vermittlung und Verhandlung von Mietvertr\u00e4gen und deren Nachtr\u00e4ge an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH
- Immobilienspezifische Tätigkeiten der Akquisitionsvorbereitung von Immobilien, Revitalisierungs- und Projektentwicklungsbegleitung sowie Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagement an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH
- Administrative Tätigkeiten, wie die Buchhaltung der AIF-KVG , das Personalwesen, die Finanzierung sowie IKT-Dienstleistungen und sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Bereiche (Bereitstellung von Hard-/Software sowie deren Wartung) an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
- Tätigkeiten der AIF-KVG in Bezug auf den Bereich Compliance (einschließlich Geldwäsche) und Datenschutz/Informationssicherheit/IKT-Risiko Management sowie die Funktion der internen Revision an die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg
- Bewertungen von Vermögensgegenständen, soweit sie nicht durch die AIF-KVG ausgeführt werden, an Erik Schleicher mit Sitz in Köln (Geschäftsanschrift: Kreuzgasse 2-4, 50667 Köln) oder weiteren Gutachtern

Während hinsichtlich der Auslagerungen auf Externe zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsdokuments keine Umstände oder Beziehungen erkennbar sind, die einen Interessenkonflikt der AIF-KVG begründen können, sind hinsichtlich der Auslagerungen an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe grundsätzlich solche Umstände oder Beziehungen erkennbar. Diese könnten beispielsweise gegeben sein, wenn die AIF-KVG auf eigene Rechnung und/oder auf Rechnung von anderen von ihr betreuten Investmentvermögen an Geschäfts- und Handelsaktivitäten beteiligt ist, während andere Anleger oder Investmentvermögen ebenfalls zur gleichen Zeit in den entsprechenden Märkten aktiv sind. Ferner bestehen solche Umstände oder Beziehungen aufgrund des Umstandes, dass bei den seitens der AIF-KVG bzw. der Hahn Gruppe insgesamt für unterschiedliche Eigentümer betreuten Immobilienportfolios teilweise die gleichen Vertragspartner bestehen und zugleich die Interessen mehrerer Eigentümer gegenüber diesen Vertragspartnern vertreten werden müssen

(siehe hierzu zusätzlich auch Buchstabe C Ziffer 7.2 "Interessenkonflikte im Zusammenhang mit Auslagerungen").

#### 6.1.6. Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsführung, risikorelevanten Mitarbeitern und Kontrolleinheiten risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen - welche ausschließlich als zusätzliche individuelle Leistungsanreize dienen - vereinbart sowie Tantieme auf freiwilliger Basis gezahlt, die jeweils unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

Die Struktur der Vergütungen berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben. Der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungspolitik zuständig; ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft (www.hahnag.de/kvg/publikationen) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der auf der Internetseite zur Verfügung gestellten Informationen übermittelt.

### 6.1.7. Angaben über Kapital der DeWert und zusätzliche Eigenmittel zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken

Das gezeichnete und vollständig eingezahlte Kapital der DeWert beträgt 125.000 Euro. Die DeWert muss gemäß § 25 Absatz 4 KAGB zu jeder Zeit über Eigenmittel in Höhe von mindestens dem in Artikel 9 Absatz 5 der Richtlinie 2011/61/EU geforderten Betrag verfügen. Ferner sind Berufshaftpflichtrisiken in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Wertes des Portfolios der von ihr verwalteten AIF über zusätzliche Eigenmittel abzudecken oder eine nach § 25 Absatz 6 Nr. 2 und Absatz 8 KAGB, Richtlinie 2011/61/EU und AIFM-VO geeignete Versicherung abzuschließen. Dem folgend verfügte die DeWert zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit gemäß § 25 Absatz 6 Nr. 1 KAGB zum 30.06.2025 über zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 209.368 Euro. Diese Beträge werden regelmäßig überprüft und angepasst.

#### 6.1.8. Angaben über die weiteren Investmentvermögen, die von der DeWert verwaltet werden

Die DeWert verwaltet zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsdokuments neben dem gegenständlichen Investmentvermögen noch die folgenden genannten Investmentvermögen:

- Hahn SB-Warenhaus Eching GmbH & Co. KG
- Hahn SB-Warenhaus Würselen GmbH & Co. KG
- HAHN PRIMUS Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- HAHN VZWL Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

- Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (zwischenzeitlich beendet)
- Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund II
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund III
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund IV
- Hahn German Mixed-Use Fund II GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Darüber hinaus verwaltet die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH im Rahmen eines Auslagerungsverhältnisses die folgende Immobiliengesellschaft:

- HAHN German Mixed-Use Fund I GmbH & Co. KG

#### 6.2. Identität und Pflichten der Verwahrstelle

#### 6.2.1. Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle

Für das Investmentvermögen wird die CACEIS Bank S.A., Germany Branch ("CACEIS") mit Sitz in München als Verwahrstelle beauftragt. Sie ist ein grenzüberschreitend tätiges Kreditinstitut nach französischen Recht, ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen-, Depot- und Wertpapiergeschäft und sie unterliegt als Finanzgesellschaft französischen Rechts der Überwachung durch die französische Aufsichtsbehörde Autorité de Contrôle Prudentiel et Résolution (ACPR) und in Deutschland auch der Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Beauftragung der CACEIS beruht auf einem Verwahrstellenvertrag zwischen der DeWert und der CACEIS.

# 6.2.2. Haupttätigkeit und Pflichten der Verwahrstelle, Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte

Die Haupttätigkeit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Depotbank-, Clearing und Custody-Services (Wertpapierverwahrung).

Hinsichtlich ihrer Verwahrstellenaufgaben in Bezug auf die Fondsgesellschaft erbringt sie sämtliche ihr gemäß KAGB oder der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 obliegenden Aufgaben. Hierzu zählen im Einzelnen die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Eigentums- überprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht verwahrungsfähigen Vermögensgegenständen, die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie deren Wertermittlung den gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften entsprechen, die Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen verwendet werden, die Prüfung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft, die kontinuierliche Sicherstellung einer angemessenen und vertrags- sowie gesetzeskonformen Bewertung der Vermögensgegenstände, die Prüfung, ob die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Fondsgesellschaft die geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften und Vertragsbedingungen der Fondsgesellschaft einhalten sowie die Sicherstellung, dass bei Auszahlungen die Berechnung des durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft mitgeteilten Nettoertrages gemäß den vertraglichen und rechtlichen Vorschriften erfolgt.

Während der Investitionsphase obliegt der Verwahrstelle vor Abschluss von Grundstückskaufverträgen die Prüfung, ob die geplanten Investitionen in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag stehen, und die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Investitionen für Rechnung der Fondsgesellschaft erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen. Ebenfalls bedarf ein Verkauf von Vermögensgegenständen für Rechnung der Fondsgesellschaft sowie die Aufnahme von Krediten und die Verfügung über Bankguthaben der vorherigen Prüfung und Freigabe der Verwahrstelle.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Informationsdokuments hat die Verwahrstelle die ihr übertragenen Verwahrungsfunktionen nicht auf Dritte übertragen. Ebenso sind keine Umstände oder Beziehungen erkennbar, die einen Interessenkonflikt der Verwahrstelle begründen können.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen zur Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie möglicher Interessenkonflikte, eine Beschreibung sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerten Verwahrungsaufgaben, Liste der Auslagerungen nebst Unterauslagerungen und Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können, auf dem neuesten Stand übermittelt.

#### 6.2.3. Haftung der Verwahrstelle

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Demnach haftet die Verwahrstelle nach dem § 88 KAGB gegenüber der Fondsgesellschaft oder gegenüber den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes. Im Fall eines solchen Abhandenkommens hat die Verwahrstelle der Fondsgesellschaft oder der für Rechnung der Fondsgesellschaft handelnden Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich ein Finanzinstrument gleicher Art zurückzugeben oder einen entsprechenden Betrag zu erstatten.

Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist sowie deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Sie haftet auch nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einem Unterverwahrer, wenn die Voraussetzungen des § 88 Absätze 4 oder 5 KAGB erfüllt sind. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Informationsdokuments ist nicht beabsichtigt, dass die Verwahrstelle die ihr übertragenen Verwahrungsfunktionen auf Dritte überträgt und es ist nicht beabsichtigt, dass die Verwahrstelle eine solche Vereinbarung mit einem Unterverwahrer treffen wird (siehe hierzu auch Buchstabe C Ziffer 7.3 "Unterverwahrung"). Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt.

Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern der Fondsgesellschaft für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

#### 6.3. Identität und Pflichten des Abschlussprüfers

Abschlussprüfer ist die Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Düsseldorf (Geschäftsanschrift: Georg-Glock-Straße 4, 40474 Düsseldorf), Zweigniederlassung Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Ulmenstraße 37-39, 60325 Frankfurt am Main).

Der Abschlussprüfer prüft den Jahresbericht der Fondsgesellschaft. Bei der Prüfung hat der Abschlussprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Abschlussprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Fondsgesellschaft der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf Verlangen einzureichen.

#### 6.4. Identität und Pflichten sonstiger Dienstleister

Unternehmen, die von der AIF-KVG ausgelagerte Funktionen übernehmen, sind unter Buchstabe C Ziffer 7 "Auslagerung und Unterverwahrung" dargestellt.

Darüber hinaus werden individuell, auf die jeweilige Immobilie konkretisiert, Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen für die Erbringungen von Dienst- und Werkleistungen in jeweils geringem Umfang eingebunden, etwa für Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen, Winterdienst, Reinigungsservice etc. Diese Dienstleister werden jedem Anleger auf Nachfrage mitgeteilt.

#### 6.4.1. Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagement

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist exklusiv mit dem Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagement beauftragt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere die Vermittlung und Verlängerung von Mietverträgen, Konzeption und Umsetzung etwa erforderlicher neuer Vermietungskonzepte einschließlich etwaiger Projektentwicklungsmaßnahmen. Der Vertrag wird zunächst fest abgeschlossen bis zum 31.12.2040. Er verlängert sich um weitere drei Jahre, sofern die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird. Die Honorierung erfolgt tätigkeits- bzw. projektbezogen, ein laufendes Honorar ist nicht geschuldet. Für die einzelnen Tätigkeitsbereiche werden folgende Vergütungen vereinbart:

#### Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen

Bei Ausschreibung, Auswahl und Beauftragung dritter Unternehmen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen mit einem Auftragsvolumen von über netto 50.000 Euro p. a. erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH 10 Prozent des übersteigenden Betrages.

#### Mietvertragsabschluss, Mieterwechsel

Für die Verhandlung von neu abzuschließenden Mietverträgen oder Nachträgen zu bestehenden Mietverträgen, die mit der Verlängerung der Festlaufzeit der Mietverträge verbunden sind, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine Vergütung, die sich an der Festlaufzeit bzw. deren Verlängerung orientiert. Die Vergütung wird zeitanteilig auf der Grundlage eines Honorarsatzes von 3 Monatsnettokaltmieten bei einer Festlaufzeit von 10 Jahren errechnet. Soweit der Abschluss eines Mietvertrages unter Einbindung eines Maklers erfolgt, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für die Verhandlung der Mietverträge ebenfalls eine Vergütung in Abhängigkeit von der erreichten Festlaufzeit, die sich auf der Grundlage eines Honorarsatzes von 1 Monatsnettokaltmiete bei einer Festlaufzeit von 10 Jahren errechnet. Für alle anderen Mietvertragsnachträge, die keine Verlängerung der Festlaufzeit zum Gegenstand haben, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine pauschale Vergütung von 1.000 Euro pro Nachtrag.

Neben den vorstehenden Vergütungssätzen erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH Ersatz für von ihr verauslagte Kosten für eingeschaltete Gutachter, Architekten, Fachingenieure, Anwälte und Steuerberater sowie für weitere Kosten wie Reisekosten, Kosten für Vermietungsanzeigen und sonstige Akquisitionshilfen gegen Nachweis.

#### Um- und Restrukturierungsmaßnahmen

In den Fällen, in denen größere Umstrukturierungen erforderlich werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für die Anfertigung eines ersten Konzeptentwurfs mit Wirtschaftlichkeitsberechnung als Grundlage für die weitere Vorgehensweise eine pauschale Vergütung in Höhe von 5.000 Euro. Für die Schaffung des notwendigen Baurechts, die Projektsteuerung, die Phase der Beantragung der Baugenehmigung bis zur Übernahme des Objektes durch die Fondsgesellschaft erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 3 Prozent der Netto-Gesamtinvestitionskosten. Die Netto-Gesamtinvestitionskosten umfassen hierbei alle Kosten,

die erforderlich sind, um das Vorhaben von der Konzeptionierung bis zur Übergabe fertigzustellen, einschließlich der Finanzierungskosten mit Ausnahme von Honoraren, die der HAHN Fonds und Asset Management GmbH bzw. zu ihrer Unternehmensgruppe zugehörigen Gesellschaften für sonstige Tätigkeiten bereits zugeflossen sind.

#### Erweiterungsmanagement

In den Fällen, in denen die HAHN Fonds und Asset Management GmbH geeignete und genehmigungsfähige Konzepte zur Schaffung zusätzlicher Mietflächen z. B. durch Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der Fondsgesellschaft entwickelt und die Umsetzung seitens der Gesellschafterversammlung genehmigt wird, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine gesonderte Vergütung. Die Vergütung richtet sich hierbei nach dem Verhältnis der durch die Maßnahme realisierten Wertschöpfung und den im Zusammenhang mit der Realisierung stehenden Kosten (wie die Planungs-, Bau- und Bauneben-, Maklerkosten etc.). Die Vergütung der HAHN Fonds und Asset Management GmbH entspricht hierbei 50 Prozent des positiven Differenzbetrages (Wertschöpfung abzgl. Kosten), mindestens jedoch eine Jahresnettokaltmiete. Die Vergütung ist jeweils nach Übergabe der Mietflächen an die Mieter und Endabrechnung der Maßnahme zahlbar.

#### 7. Auslagerung und Unterverwahrung

#### 7.1. Auslagerungen

Die AIF-KVG, als 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, hat die folgenden wesentlichen Tätigkeiten an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe (Unternehmen, welche im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG einbezogen werden) sowie an Dritte ausgelagert.

#### 7.1.1. Technisches und kaufmännisches Property Management sowie Mietvermittlung

Das technische und kaufmännische Property Management bzw. die Immobilienverwaltung umfasst im Bereich der technischen Verwaltung u. a. den Betrieb und die Kontrolle von technischen Gebäudeeinrichtungen, die Kontrolle und Überwachung von Dienstleistern, die Durchführung und Kontrolle von Instandhaltungsmaßnahmen (Wartung, Inspektion, Instandsetzung) und im Bereich der kaufmännischen Verwaltung u. a. die Mietbuchhaltung, die Anpassung der Mieten bei Index- und Staffelmietvereinbarungen, das Verhandeln und/oder Gestalten von Mietverträgen und deren Nachträgen sowie sonstigen gebäudespezifischen Verträgen, das Forderungsmanagement gegenüber den Mietern und sonstigen Debitoren und die Nebenkostenabrechnungen. Die Mietvermittlung umfasst u. a. die Unterstützung bei der Entwicklung von Objektstrategien, die Kontrolle von Wirtschaftsplänen, die Betreuung und Bonitätsprüfung von Mietinteressenten sowie die Unterstützung beim Erwirken von behördlichen Genehmigungen.

Das Revitalisierungsmanagement im Immobilienbereich zielt im Wesentlichen darauf ab, die Ertragskraft der einzelnen Immobilien im Rahmen des Investitionsprozesses unter Berücksichtigung der von der AIF-KVG vorgegebenen Strategie zu optimieren und "Hold-Sell"-Analysen für die Immobilien der Fondsgesellschaft zu erstellen. Ferner umfasst das Revitalisierungsmanagement die Akquisitionsvorbereitung von Vermögensgegenständen (Immobilien/Immobilien-Gesellschaften), die Standortanalyse für Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowie Revitalisierungs- und Projektentwicklungsbegleitung in Bezug auf Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft.

Diese immobilienspezifischen Tätigkeiten werden an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, ausgelagert.

#### 7.1.2. Objektakquisition und -verkauf

Die Objektakquisition bzw. der Objektverkauf für die vorliegende Fondsgesellschaft wird ebenfalls an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ausgelagert.

#### 7.1.3. Fondsbuchhaltung und Administration

Die AIF-KVG hat die Administration der zum Bestand der Fondsgesellschaft gehörenden Immobilien-Gesellschaften an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ausgelagert. Diese übernimmt überdies für die AIF-KVG die Personalverwaltung und Lohnbuchhaltung der AIF-KVG sowie die IKT-Dienstleistungen und sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Bereiche (Bereitstellung von Hard-/Software und deren Wartung).

#### 7.1.4. Compliance

Compliance ist in der betriebswirtschaftlichen Fachsprache der Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen wie beispielsweise Geldwäscheverhütung, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die AIF-KVG hat diese Funktion (u. a. Überwachung der Einhaltung von Rechtsvorschriften) an die VIVACIS Consulting GmbH, Horexstraße 1, 61352 Bad Homburg, ausgelagert.

#### 7.1.5. Datenschutz

Datenschutz ist der Begriff für die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien in Unternehmen in Bezug auf den Schutz und die Verarbeitung personenbezogener Daten, aber auch von freiwilligen Kodizes. Die AIF-KVG hat die Funktion des Datenschutzbeauftragten an die VIVACIS Consulting GmbH, Horexstraße 1, 61352 Bad Homburg, ausgelagert.

#### 7.1.6. Informationssicherheit, Resilienz gegen Cyber-Kriminalität

Die AIF-KVG hat die Informationssicherheit sowie die Funktion des IKT-Risiko Managements an die VIVACIS Consulting GmbH, Horexstraße 1, 61352 Bad Homburg, ausgelagert.

#### 7.1.7. Interne Revision

Die AIF-KVG hat die Funktion der Internen Revision, also die vom Tagesgeschäft unabhängige, objektive Prüfungs- und Beratungsaktivität in einer Organisation, an die VIVACIS Consulting GmbH, Horexstraße 1, 61352 Bad Homburg, ausgelagert.

#### 7.1.8. Bewertung

Die AIF-KVG wird die Bewertungen im Rahmen des Ankaufs von Vermögensgegenständen, soweit sie nicht aufgrund von gesetzlichen oder vertraglichen Regelungen unmittelbar durch die AIF-KVG ausgeführt werden, an externe Bewerter auslagern. In diesem Zusammenhang wurde und wird u. a. der Sachverständige Herr Erik Schleicher mit Sitz in Köln (Geschäftsanschrift: Kreuzgasse 2-4, 50667 Köln) und andere von der BaFin zugelassene Sachverständige beauftragt.

#### 7.2. Interessenkonflikte im Zusammenhang mit Auslagerungen

Während durch die Auslagerung an nicht mit der AIF-KVG konzernverbundene Unternehmen keine Umstände oder Beziehungen erkennbar sind, die einen Interessenkonflikt begründen können, können durch die Auslagerung an konzernverbundene Unternehmen aufgrund der Vielzahl von Mandaten des Konzerns Interessenkonflikte auftreten. Nachfolgend wird eine Reihe von Beispielen aufgeführt, die als typische Interessenkonflikte im Hinblick auf aufsichtsrechtlich relevante Dienstleistungen der AIF-KVG gelten können.

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

- Die Geschäftsführer der AIF-KVG sind teilweise zugleich Geschäftsführer bzw. in verantwortlicher Position bei Auslagerungsunternehmen. Hieraus können sich Interessenkonflikte im Rahmen des Controllings des Auslagerungsunternehmens ergeben.
- Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtung der AIF-KVG mit den Konzerngesellschaften der Hahn Gruppe kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Verwaltung der Fondsgesellschaft wesentliche Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn das Auslagerungsunternehmen nicht eine Konzerngesellschaft der Hahn Gruppe wäre.
- Bei den seitens der Hahn Gruppe insgesamt für unterschiedliche Eigentümer betreuten Immobilienportfolios bestehen teilweise die gleichen Vertragspartner. Aufgrund dessen können Interessenkonflikte dahingehend auftreten, dass die Hahn Gruppe die Interessen mehrerer Eigentümer vertritt. Diese Konflikte können auch bei entsprechendem Wachstum des seitens der AIF-KVG betreuten Vermögens sowohl innerhalb der Hahn Gruppe als auch zwischen der Hahn Gruppe und der AIF-KVG auftreten.
- Immobilienangebote werden grundsätzlich seitens der HAHN Fonds und Asset Management GmbH zentral erfasst und sowohl hinsichtlich der Eignung für von der sonstigen Hahn Gruppe betreuten Kunden/Fonds und/oder für von der AIF-KVG betreuten Kunden/Fonds geprüft. Es kann bei gleichen Anlagekriterien zu einem Verteilungskonflikt kommen.
- Die AIF-KVG erbringt möglicherweise Anlageberatung für ihre Anleger und empfiehlt oder verkauft möglicherweise Produkte, die sie selbst oder verbundene Unternehmen ausgeben.

Zum Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten hat die Geschäftsleitung der AIF-KVG im Rahmen ihrer Compliance-Richtlinien entsprechende Standards und Verhaltenspflichten zum Umgang mit Interessenkonflikten implementiert. Hierdurch sollen Interessenkonflikte frühzeitig identifiziert und zur Sicherung einer fairen Behandlung von Anlegern gesteuert werden.

#### 7.3. Unterverwahrung

Soweit die AIF-KVG die folgenden Informationen nur von der Verwahrstelle erhält, wird die AIF-KVG die Informationen auf Plausibilität prüfen. Sie ist jedoch insoweit auf Zulieferung der Information durch die Verwahrstelle angewiesen.

Gemäß § 4 des Verwahrstellenvertrages (Rahmenvertrag über Verwahrstellenleistungen) ist die Verwahrstelle berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen. Die Verwahrstelle hat die AIF-KVG jedoch rechtzeitig zu unterrichten, wenn sie Kenntnis davon erhält, dass die Trennung der Vermögenswerte nicht oder nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben ist, um im Falle der Insolvenz eines Unterverwahrers, dem gemäß § 82 KAGB Verwahrfunktionen übertragen wurden, Schutz zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft, die sich im Wesentlichen auf die Anlage des Vermögens der Fondsgesellschaft in Immobilien innerhalb der Bundesrepublik Deutschland beschränkt, wird die Verwahrstelle nach derzeitigem Kenntnisstand keine Unterverwahrungsstellen beauftragen und insofern selbst die Verwahrung der Vermögensgegenstände vornehmen.

Insofern sind zum derzeitigen Zeitpunkt auch keine Interessenkonflikte, die sich aus einer Unterverwahrung ergeben könnten, zu erkennen.

#### 8. Sonstige potenzielle Interessenkonflikte

Neben den unter vorstehender Ziffer 6.1.5 "Überblick über Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte" und Ziffer 7.2 "Interessenkonflikte im Zusammenhang mit Auslagerungen" aufgeführten Interessenkonflikten in Zusammenhang mit Auslagerungen können weitere Interessenkonflikte der AIF-KVG im Rahmen der Verwaltung der Fondsgesellschaft auftreten. In diesem Zusammenhang sind folgende Interessenkonflikte zu nennen:

- Die AIF-KVG ist möglicherweise auf eigene Rechnung und/oder auf Rechnung von Investmentvermögen an Geschäfts- und Handelsaktivitäten beteiligt, während andere Anleger oder Investmentvermögen ebenfalls zur gleichen Zeit in den entsprechenden Märkten aktiv sind (z. B. Vertretung von sowohl Käufer- als auch Verkäuferseite, Kauf- bzw. Verkauf von eigenen Immobilien (Hahn Gruppe), gleichartige Beauftragung / Dienstleistungen für unterschiedliche AIF).
- Unterschiedliche Provisionsgestaltung bei parallel angebotenen AIFs.
- Erwerb von Vermögensgegenständen, die bereits von einem Unternehmen der Hahn Gruppe verwaltet werden, an denen ein Unternehmen der Hahn Gruppe beteiligt ist.

Zum Umgang mit potenziellen Interessenkonflikten hat die Geschäftsleitung der AIF-KVG im Rahmen ihrer Compliance-Richtlinien entsprechende Standards und Verhaltenspflichten zum Umgang mit Interessenkonflikten implementiert. Hierdurch sollen Interessenkonflikte frühzeitig identifiziert und zur Sicherung einer fairen Behandlung von Anlegern gesteuert werden.

#### 9. Verfahren bei der Vermögensbewertung

Entsprechend § 169 Absatz 2 und 3 KAGB hat die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen. Die Kriterien für die Verfahren für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände und für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil oder Aktie sowie deren konsistente Anwendung und die Überprüfung der Verfahren, Methoden und für Berechnungen bestimmen sich nach den Artikeln 67 bis 74 AIFM-VO sowie nach den Bestimmungen der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung ("KARBV"). Demnach hat die AIF-KVG für jeden von ihr verwalteten AIF schriftliche Grundsätze und Verfahren festzulegen, die einen soliden, transparenten, umfassenden und angemessen dokumentierten Bewertungsprozess gewährleisten, setzt diese um und überprüft sie. Die Bewertungsgrundsätze und -verfahren decken alle wesentlichen Aspekte des Bewertungsprozesses, der Bewertungsverfahren und der Kontrollen im Hinblick auf den betreffenden AIF ab.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen des KAGB hinsichtlich der regelmäßigen Bewertung der Vermögensgegenstände der betreuten Investmentvermögen sowie hinsichtlich der Bewertung von zum Erwerb stehenden Vermögensgegenständen hat eine Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 169 KAGB eine Bewertungsrichtlinie zu erstellen, die die geeigneten und kohärenten Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens festlegt. Rechtliche Grundlage für die Ausgestaltung der Bewertungsrichtlinie bilden hierbei die §§ 271 i. V. m. 168, 169, 216 des KAGB sowie § 272 KAGB i. V. m. Art 67-74 AIFM-VO sowie die Bestimmungen der KARBV.

#### 9.1. Bewertungsverfahren und Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt gemäß Abschnitt C der durch die AIF-KVG aufgestellten Bewertungsrichtlinie. Hiernach ergibt sich der Nettoinventarwert je Anteil an der Fondsgesellschaft entsprechend § 168 Absatz 1 KAGB aus der Teilung des Wertes des Investmentvermögens durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile. Der Wert eines Investmentvermögens ist auf der Grundlage einer Vermögensaufstellung zu ermitteln. Die Bewertung der einzelnen

Vermögenswerte orientiert sich hierbei an den Grundsätzen des KAGB und der KARBV. Abweichend von den generellen Regelungen des KAGB und der KARBV sind jedoch die einzelnen Vermögensgegenstände mit ihren Verkehrswerten anzusetzen. Die Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt gemäß den Vorgaben des KAGB in Verbindung mit der Bewertungsrichtlinie der AIF-KVG.

Der Wert eines Investmentvermögens ergibt sich aus den jeweiligen Verkehrswerten der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten. Zur Bestimmung des Verkehrswertes des Vermögensgegenstandes ist das jeweilige gesetzliche oder marktübliche Verfahren zugrunde zu legen. Ferner sind hinsichtlich der Ermittlung des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft mit Anlagen in Immobilien die Bestimmungen des § 30 zu beachten.

#### 9.2. Bewertung einzelner Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Bewertung von Immobilien erfolgt gemäß Abschnitt C der durch die AIF-KVG aufgestellten Bewertungsrichtlinie.

#### 9.2.1. Bewertung von Bankguthaben, Festgeldern, Forderungen, Verbindlichkeiten, Investmentanteilen

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Wertberichtigungen oder Abschreibungen erforderlich sind. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet; stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

#### 9.2.2. An einer Börse zugelassene / in organisiertem Markt gehandelte Vermögensgegenstände

Vermögensgegenstände, die zum Handel an Börsen zugelassen sind oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, sowie Bezugsrechte für die Fondsgesellschaft werden zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet, sofern nachfolgend nicht anders angegeben.

# 9.2.3. Bewertung von Vermögensgegenständen, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den regulierten Markt oder Freiverkehr einer Börse einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten ergeben. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

#### 9.2.4. Nichtnotierte Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

Für die Bewertung von Schuldverschreibungen, die nicht zum Handel an der Börse zugelassen oder in einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind (z. B. nicht notierte

Anleihen, Commercial Papers und Einlagenzertifikate), und für die Bewertung von Schuldscheindarlehen werden die für vergleichbare Schuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen vereinbarten Preise und gegebenenfalls die Kurswerte von Anleihen vergleichbarer Aussteller mit entsprechender Laufzeit und Verzinsung, erforderlichenfalls mit einem Abschlag zum Ausgleich der geringeren Veräußerbarkeit, herangezogen.

### 9.2.5. Bewertung von Optionsrechten sowie Forderungen und Verbindlichkeiten aus Terminkontrakten

Die zum Investmentvermögen gehörenden Optionsrechte und die Verbindlichkeiten aus den einem Dritten eingeräumten Optionsrechten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, werden zu dem jeweils letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet, bewertet.

#### 9.2.6. Bewertung von Swaps

Swaps werden zu ihrem, unter Bezug auf die anwendbare Zinsentwicklung, bestimmten Marktwert bewertet. Vor dem Hintergrund der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist davon auszugehen, dass bei der Fondsgesellschaft lediglich solche Swap-Geschäfte zur Anwendung kommen werden, die in unmittelbarem Bezug zu langfristigen Hypothekendarlehen zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken (Zinsswaps) zum Einsatz kommen. Sie bilden insoweit eine wirtschaftliche Einheit mit dem zugrundeliegenden Darlehensgeschäft. Die Bewertung solcher Swap-Geschäfte erfolgt nicht durch die AIF-KVG selbst, sondern durch die ausgebenden Kreditinstitute als externe Bewerter und sind von der AIF-KVG zu plausibilisieren.

#### 9.2.7. Bewertung von sonstigen Vermögenswerten

Sämtliche sonstigen Vermögenswerte werden zu ihrem angemessenen Marktwert bewertet, wie dieser nach Treu und Glauben und entsprechend dem von der AIF-KVG aufgestellten Verfahren zu bestimmen ist.

#### 9.2.8. Bewertung von aus verschiedenen Bestandteilen bestehenden Vermögensgegenständen

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten.

Der Wert aller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, welche nicht in der Währung der Fondsgesellschaft ausgedrückt sind, wird in diese Währung zu den zuletzt verfügbaren Devisenkursen umgerechnet. Wenn solche Kurse nicht verfügbar sind, wird der Wechselkurs nach Treu und Glauben und nach dem von der AIF-KVG aufgestellten Verfahren bestimmt.

Die AIF-KVG kann nach eigenem Ermessen andere Bewertungsmethoden zulassen bzw. von vorgenannten Bewertungsmethoden abweichen, wenn sie dieses im Interesse einer angemessenen Bewertung eines Vermögenswertes der Fondsgesellschaft für angebracht hält und wenn ansonsten eine Bewertung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen bzw. der Marktwert nicht sichergestellt werden kann.

#### 9.2.9. Bewertung von Bauleistungen

Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilie nicht erfasst wurden und soweit sie noch nicht abgeschlossen wurden, grundsätzlich zum Buchwert, sprich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, angesetzt.

#### 10. Liquiditätsrisikomanagement

Die AIF-KVG verfügt über ein Liquiditäts-Managementsystem. Sie hat schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Fondsgesellschaft - d. h. die Zeitspanne, innerhalb derer Liquidität aus den unterschiedlichen Anlageformen freigesetzt werden kann - mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft deckt.

Die Grundsätze und Verfahren sind insbesondere Folgende:

Die AIF-KVG überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene der Fondsgesellschaft oder der Vermögensgegenstände ergeben können. Sie nimmt dabei eine Einschätzung der Liquidität der in der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände in Relation zum Vermögen der Fondsgesellschaft vor und legt hierfür eine Liquiditätsquote fest. Die Beurteilung der Liquidität beinhaltet beispielsweise eine Analyse des Volumens, der Komplexität der Vermögensgegenstände, den Zeitraum, der zur Veräußerung des jeweiligen Vermögensgegenstands benötigt wird, ohne Einfluss auf den Marktpreis zu nehmen. Die AIF-KVG überwacht hierbei auch die Anlagen in Zielfonds und deren Rücknahmegrundsätze und daraus resultierende etwaige Auswirkungen auf die Liquidität der Fondsgesellschaft.

Die AIF-KVG überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich durch erhöhte Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können. Hierbei bildet sie sich Erwartungen über Nettomittelveränderungen unter Berücksichtigung von verfügbaren Informationen über die Anlegerstruktur und Erfahrungswerten aus historischen Nettomittelveränderungen. Sie berücksichtigt die Auswirkungen von Großabrufrisiken und anderen Risiken (z. B. Reputationsrisiken).

Die AIF-KVG hat für die Fondsgesellschaft adäquate Limits für die Liquiditätsrisiken festgelegt. Sie überwacht die Einhaltung dieser Limits und hat Verfahren für eine Überschreitung oder drohende Überschreitung der Limits festgelegt. Die von der AIF-KVG eingerichteten Verfahren gewährleisten eine Konsistenz zwischen Liquiditätsquote, den Liquiditäts-Risikolimits und den zu erwarteten Nettomittelveränderungen.

Die AIF-KVG überprüft diese Grundsätze und Verfahren regelmäßig (mindestens einmal jährlich) und aktualisiert diese entsprechend.

Die AIF-KVG führt regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft bewerten kann. Stresstests sind mindestens einmal jährlich durchzuführen, vgl. § 6 der Kapitalanlage-Verhaltens- und -Organisationsverordnung (KAVerOV) i. V. m. Artikel 48 Absatz 2 Buchstabe e) AIFM-VO. Die AIF-KVG führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können sowie Informationen in Bezug auf Marktentwicklungen einbezogen. Die Stresstests simulieren ggf. mangelnde Liquidität der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowie atypische Verlangen von Rücknahmen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich von Nachschussforderungen, Anforderungen der Besicherungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze der Fondsgesellschaft in einer der Art der Fondsgesellschaft angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

Die Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Bedingungen sind unter Buchstabe A Ziffer 3 "Übersicht über die Ziele, Anlagestrategie, Ertragsverwendung, Ausgabe und Rückgabe von Anteilen" dargestellt. Die hiermit verbundenen Risiken sind in unter Buchstabe B Ziffer 2.2 "Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität der Fondsgesellschaft (Liquiditätsrisiko)", Buchstabe B

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

Ziffer 4 "Von der Anlagepolitik unabhängige wesentliche Risiken, die mit der Anlage in einen geschlossenen Spezial-AIF mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind" sowie Buchstabe B Ziffer 5 "Wesentliche Risiken der Anlage in die Fondsgesellschaft" erläutert.

#### 11. Angaben zu den Kosten

Der prognostizierte Gesamtaufwand der Investition an der Fondsgesellschaft beläuft sich auf 21.737.500 Euro. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes werden in dem nachfolgenden Investitionsplan der Fondsgesellschaft in einer Aufgliederung, die insbesondere die Anschaffungs- und Herstellkosten sowie die sonstigen Kosten ausweist, dargestellt und erläutert.

Investitionsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)			
	netto	in % des	in % des
	in Euro	Gesamt-	Eigen-
		aufwandes	kapitals
1.) Kaufpreis Immobilie <sup>a)</sup>	17.800.000	81,89	173,87
2.) Anschaffungsnebenkosten b)	1.487.349	6,84	14,53
3.) Liquiditätsreserve <sup>c)</sup>	598.081	2,75	5,84
4.) Finanzierungskosten <sup>d)</sup>	20.000	0,09	0,20
5.) Fondsabhängige Kosten (Initialkosten) e)	1.832.070	8,43	17,90
Beteiligungsvermittlung <sup>f)</sup>	975.000	4,49	9,52
Konzeption <sup>g)</sup>	857.070	3,94	8,37
Gesamtinvestitionskosten h)	21.737.500	100,00	212,33

In der vorstehenden Tabelle sind die Kosten dargestellt, die im Zusammenhang mit der geplanten Investition der Fondsgesellschaft prognostiziert werden. Im Rahmen des Investitionsplanes werden alle während der Investitionsphase erwarteten Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft einschließlich Anschaffungsnebenkosten (Transaktionskosten) sowie der Kosten zusammengefasst, die der Fondsgesellschaft im Zuge der Platzierung als geschlossener Spezial-AIF entstehen. Die Positionen des Investitionsplanes beruhen hierbei im Wesentlichen auf geschlossenen Verträgen und gesetzlichen Vorschriften, ansonsten auf Kostenschätzungen und Annahmen. Als Stichtag, zu dem die Anleger ihre Beteiligung erwerben, wird der 31.12.2025 unterstellt. Ist dies ganz oder teilweise nicht der Fall, ergeben sich entsprechende Verschiebungen. Da die Fondsgesellschaft zum Teil zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne die Umsatzsteuern, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen.

- a) Dargestellt ist der gemäß Grundstückskaufvertrag von der Fondsgesellschaft an den Verkäufer zu zahlende Gesamtkaufpreis für den Erwerb der Liegenschaft in Korschenbroich. Der Gesamtkaufpreis entspricht dem 17,19-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete.
- b) Als Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Anteilserwerb sind hier die Kosten der Ankaufsprüfung (Due Diligence), wie die Kosten der rechtlichen und der technischen Prüfung des Kaufgegenstandes, des Standortgutachtens, der Bewertungsgutachten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallende Grunderwerbsteuer sowie etwaige Kosten für Notar und Gericht berücksichtigt.
- c) Die Liquiditätsreserve ist für die Finanzierung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und ansonsten zur Ausschüttungsglättung oder für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.
- d) Im Rahmen der abzuschließenden Darlehensverträge wurde eine Bearbeitungsgebühr (Strukturierungsprovision und Gutachterkosten) in Höhe von 20.000 Euro unterstellt.
- e) Summe der fondsabhängigen Kosten (Initialkosten), die einmalig im Zusammenhang mit der Auflage des Investmentvermögens im Zuge der Platzierung als geschlossener Spezial-AIF entstehen. Diese Kosten, die sich aus den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten zusammen-

setzen, dürfen gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises betragen. Die Gesamthöhe dieser Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, betragen insgesamt 1.832.070 Euro. Dies entspricht 8,4 Prozent der Gesamtinvestitionskosten oder 17,9 Prozent des Ausgabepreises und liegt somit unter den in den Anlagebedingungen festgesetzten maximalen Vergütungssätzen. Die Kosten werden nochmals aufgeschlüsselt unter f) bis g) erläutert:

- f) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Vermittlung von Anlegern, die die gehaltenen Beteiligungen im Wege des Anteilserwerbs übernehmen.
- g) 850.000 Euro Gebühr für die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. dieses Informationsdokuments zzgl. des nicht als Vorsteuer abzugsfähigen Teils der Umsatzsteuer. Die Gebühr ist mit Vertriebsstart fällig, nicht jedoch vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.
- h) Gesamtaufwand inkl. Agio.

Die Fondsgesellschaft plant, die Kosten im Zusammenhang mit ihrem Anlageobjekt neben Eigenkapital auch über Darlehen in Höhe von insgesamt bis zu 11.500.000 Euro zu finanzieren. Hierzu hat die Fondsgesellschaft mit der Kreissparkasse Köln einen entsprechenden Darlehensvertrag geschlossen. Die Laufzeit des Darlehens wurde analog der aktuellen Mietvertragslaufzeit bis zum 30.12.2035 gewährt. Das Annuitätendarlehen ist mit rd. 3,99 Prozent p. a. zu verzinsen. Das Darlehen ist ab dem 01.01.2027 überdies mit 1,5 Prozent zzgl. ersparter Zinsen zu tilgen.

Entsprechend der Planung beträgt somit die Fremdkapitalquote bezogen auf den Gesamtaufwand der Investition inkl. Agio 52,9 Prozent oder 166,7 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft. Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität des Anlageobjektes starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Zu den hieraus resultierenden Risiken vergleiche die Ausführungen unter Buchstabe B Ziffer 3.1 "Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital". Die geplante Finanzierung der voraussichtlichen Gesamtkosten werden in dem nachfolgenden Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft in einer Aufgliederung, die Eigen- und Fremdmittel ausweist, dargestellt und erläutert.

Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)						
	netto	in % des	in % des			
	in Euro	Gesamt-	Eigen-			
		aufwandes	kapitals			
1.) Eigenkapital/Kaufpreis	10.237.500	47,10	100,00			
Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	6.093.750	28,03	59,52			
Eigenkapital Altgesellschafter	3.656.250	16,82	35,71			
Agio	487.500	2,24	4,76			
2.) Fremdkapital	11.500.000	52,90	112,33			
Gesamtinvestitionskosten	21.737.500	100,00	212,33			

Die Gebühren und Kosten, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind, ergeben sich insbesondere aus den §§ 6 und 7 der Anlagebedingungen, die diesem Informationsdokument als Anlage

beigefügt sind. Die nachfolgend in Bezug auf die AIF-KVG und die Verwahrstelle angegebenen Vergütungssätze verstehen sich jeweils als Höchstbeträge.

# 11.1. Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden

Neben dem seitens der Anleger der Kapitalverwaltungsgesellschaft geschuldeten Ausgabeaufschlag erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Vertrieb des Kommanditkapitals von der Fondsgesellschaft eine einmalige Provision von 5 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist gemäß den geltenden Bestimmungen von der Umsatzsteuer befreit und ist mit Fondsschließung fällig, nicht jedoch vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.

Für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. der für den Vertrieb notwendige Informationsdokument zur Erfüllung der Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB sowie der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine Pauschalvergütung in Höhe von 850.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer. Die Leistung gilt mit Vertriebsstart als vollständig erbracht.

Ungeachtet der vorgenannten Einzelbeträge darf die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten (wie den vorgenannten Kosten für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes) gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen in Summe einen Betrag von 25,00 Prozent des Ausgabepreises nicht übersteigen.

Für die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaft (u. a. Portfolio und Risiko Management) erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 4,25 Prozent zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer der von den Mietern der Fondsgesellschaft geschuldeten Jahresnettokaltmiete, maximal jedoch 1,90 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage sowie in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft eine Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Ferner erhält die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft eine Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Verwaltungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich zu den vorgenannten Vergütungen im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 Prozent des Verkaufspreises sowie für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Sämtliche vorgenannten Vergütungen verstehen sich einschließlich einer ggf. zum Tragen kommenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft

eigene Aufwendungen belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

# 11.1.1.Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahrstellenaufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB eine jährliche Vergütung in Höhe von 2,60 Basispunkten der Bruttoinvestitionssumme des Fonds, maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a. Die Vergütung ist jeweils monatlich nachträglich zu zahlen. Die Verwahrstelle kann der Fondsgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

#### 11.1.2. Gebührenobergrenze

Gemäß § 7 Ziffer 7.1 der Anlagebedingungen darf unabhängig von den vorbenannten Gebührensätzen die Summe aller laufenden Vergütungen, die die Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Dritte zahlt, jährlich insgesamt maximal 2,10 Prozent der nachstehenden Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Bei der vorbenannten Regelung der Anlagebedingungen wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, als Bemessungsgrundlage nicht den reinen Nettoinventarwert, sondern zusätzlich die an die Anleger geleisteten Auszahlungen zu vereinbaren. Hintergrund dieser Berechnungsmethodik ist der Umstand, dass das Investmentvermögen unterjährig ausschütten soll und somit ein um diese Ausschüttungen bereinigter Wert zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage herangezogen werden soll. Die Berechnungsmethodik dient daher nicht zuletzt zur Vermeidung von Fehlanreizen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Ausschüttung der Erlöse zum Nachteil der Anlegerinteressen hinauszuzögern.

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

#### 11.1.3. Sonstige Kosten, die der Fondsgesellschaft belastet werden

Neben den der AIF-KVG und ggf. der Verwahrstelle und/oder Dritten zustehenden Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft:

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

Da gemäß der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft für das Investmentvermögen keine Beteiligungen in Form von Anteilen oder Aktien an anderen Gesellschaften oder Investmentvermögen im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB erworben werden, werden neben den vorgenannten Vergütungen zur Verwaltung des Investmentvermögens keine weiteren Verwaltungsvergütungen für im Investmentvermögen gehaltene Anteile oder Aktien berechnet.

#### 11.2. Angabe einer Gesamtkostenquote

Die dem Investmentvermögen in einem Geschäftsjahr auf Grundlage der vorgenannten Regelungen belasteten laufenden Verwaltungskosten werden im jeweiligen Jahresbericht offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentvermögens innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesen. In diese Gesamtkostenquote werden die Kosten für die Verwaltung des Investmentvermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Kosten der Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die dem Investmentvermögen belastet wurden, einbezogen. Nicht in die Gesamtkostenquote einbezogen werden die Transaktionskosten, die bei dem Erwerb und der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen. Diese Kosten, die dem Investmentvermögen belastet werden, werden separat im jeweiligen Jahresbericht ausgewiesen.

### 11.3. Sonstige Informationen, insbesondere Angaben zu Provisionen und Vergütungen an verbundene Gesellschaften

Der AIF-KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Im Jahresbericht werden Vergütungen offengelegt, die der Fondsgesellschaft von der AIF-KVG selbst, von einer anderen Kapitalverwaltungsgesellschaft, einer Investment-Aktiengesellschaft oder einer anderen Gesellschaft, mit der die AIF-KVG durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, oder einer ausländischen Investment-Gesellschaft, einschließlich ihrer Verwaltungsgesellschaft, berechnet wurde. Das betrifft insbesondere die Vergütungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Immobilien an mit der AIF-KVG verbundene Gesellschaften gezahlt werden, und die Verwaltungsvergütung für die in der Fondsgesellschaft gehaltenen Anteile.

Entsprechend dem Vorstehenden erhält beispielsweise die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für das an sie ausgelagerte technische und kaufmännische Property Management der Fondsgesellschaft eine laufende Vergütung in Höhe von 2,80 Prozent p. a. der mietvertraglich geschuldeten Jahresnettosollmieten. Darüber hinaus erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH im Hinblick auf die Fondsgesellschaft für die Verhandlung von Mietabschlüssen sowie für die Verhandlung von mit Mietvertragsverlängerungen verbundenen Abschlüssen von Mietnachträgen für

Immobilien der Fondsgesellschaft eine Vergütung von drei (anteiligen) Monatsnettokaltmieten; für ihre Tätigkeit im Rahmen der Ausübung von Optionsverlängerungen bei Mietverhältnissen erhält sie eine Vergütung von eineinhalb (anteiligen) Monatsnettokaltmieten.

#### 12. Faire Behandlung der Anleger

Die AIF-KVG ist in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft und im Rahmen des Leitbildes der Hahn Gruppe gesetzlich dazu verpflichtet, die Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Sie verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der AIF-KVG sind entsprechend ausgerichtet.

Die AIF-KVG stellt sicher, dass jeder Anleger die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zur Fondsgesellschaft hat und es gibt in Bezug auf die Fondsgesellschaft keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Demnach haben alle Anteile gleiche Ausgestaltungsmerkmale, verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet und Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht. Ferner hat die AIF-KVG zur Sicherung der Anlegerinteressen entsprechende Leitsätze zum Umgang mit möglichen Interessenkonflikten im Rahmen ihrer Compliance-Grundsätze festgeschrieben. Diese umfassen Maßnahmen zur Vermeidung, der Feststellung und Offenlegung sowie dem Management von Interessenkonflikten. In diesem Sinne hat die AIF-KVG u. a. die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert, der die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonflikten umsetzt.

#### 13. Ausgabe und Verkauf von Anteilen

Die Anteile an der Fondsgesellschaft dürfen nur von solchen Anlegern erworben werden, die gemäß den Regelungen des KAGB als semiprofessionelle oder professionelle Anleger einzustufen sind und die die Voraussetzungen der §§ 277 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) bis ee) KAGB erfüllen.

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung des Anteils im Rahmen des Kaufauftrages durch den Anleger, Annahme des Kaufauftrages durch die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Abschluss des Anteilskaufvertrages mit Schließung bzw. Teilschließung des Fonds. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Das Angebot der Kapitalanlage erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, demnach werden keine Teilbeträge außerhalb der Bundesrepublik Deutschland angeboten.

Die Zeichnungsfrist beginnt mit der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen beginnen darf und endet mit Vollplatzierung der zum Verkauf stehenden Anteile.

Eine erste Fondschließung erfolgte zum 30.12.2025. Die Zeichnungsfrist wird vorzeitig beendet, wenn alle Anteile platziert sind. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Der Erwerbspreis entspricht dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und beträgt bei einer Zeichnung des Mindestzeichnungsbetrages 200.000 Euro. Ferner müssen Zeichnungsbeträge stets durch 100 teilbar sein.

Die Kaufaufträge sind an die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, zu richten, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt. Die Kaufaufträge werden nach Prüfung durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH von der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen, als Zeichnungs-

stelle angenommen. Diese wird den Anlegern die Annahme des Kaufauftrages mitteilen und eine Kopie entsprechend gegengezeichneter Unterlagen zusenden. Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages (Erwerbspreis) sowie des Agios in Höhe von 5 Prozent auf das Anderkonto der Zeichnungsstelle erfolgt grundsätzlich gemäß schriftlicher Aufforderung der Zeichnungsstelle nach Eingang bzw. Annahme des Kaufauftrages durch die Zeichnungsstelle. Hierbei ist vorgesehen, das Kapital in zwei Teilzahlungen einzufordern. Nach Eingang der Zeichnungsunterlagen ist auf Anforderung der Zeichnungsstelle innerhalb von 14 Tagen ein erster Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent des Zeichnungsbetrages auf das Anderkonto der Zeichnungsstelle einzuzahlen (Vorabbetrag). Der Restbetrag in Höhe von 90 Prozent des Zeichnungsbetrages sowie das Agio von 5 Prozent ist dann 14 Tage vor Fondsschließung und nach schriftlicher Aufforderung durch die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf das Zeichnungsstellenkonto einzuzahlen. Die Zeichnungsstelle wird den Beteiligungsauftrag jedoch nur dann ausführen, wenn die Durchführung des Anteilserwerbs sichergestellt ist; bis dahin behält sie sich die Ablehnung des Kaufauftrages bzw. den Rücktritt von dem etwa angenommenen Kaufauftrag vor.

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Der Mindestausgabepreis beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 200.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Über die im Rahmen dieses Informationsdokuments angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen ist eine Rücknahme von Anteilen in Ausnahmefällen dann möglich, wenn während des erstmaligen Vertriebs der Anteile ein Anleger nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe seinen Einzahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nachkommt. In diesen Fällen kann die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft den säumigen Kommanditisten nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausschließen und die Anteile des Gesellschafters zurücknehmen.

Ferner kann es zu einer Rücknahme von Anteilen in den Fällen kommen, in denen ein Gesellschafter aus wichtigem Grund, wie beispielsweise einem groben Verstoß gegen die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird. In solchen Fällen erfolgt die Berechnung des Rücknahmepreises entsprechend der Bestimmungen des § 16 des Gesellschaftsvertrages.

### 14. Angaben zum Nettoinventarwert und zur bisherigen Wertentwicklung der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft wurde im Juni 2025 unter der Firmierung Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG gegründet und am 25.06.2025 unter der Nummer HRA 38203 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen. Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 08.08.2025 den rund 8.406 m² großen Grundbesitz Ecke Matthias-Hoeren-Platz und An der Sandkuhle in 41352 Korschenbroich, eingetragen im Grundbuch von Korschenbroich des Amtsgerichts Neuss, Blatt 6036, Flurstücke 1043, 1045, 1466, 1469, 1471, 1473, 1477, 1481 und 1482 erworben. Vor dem Hintergrund, dass die Fondsgesellschaft erst im Juni 2025 gegründet wurde und ihre eigentliche Geschäftstätigkeit mit Übergang Nutzen und Lasten des erworbenen Grundbesitzes voraussichtlich im September 2025 aufnehmen wird, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung des Investmentvermögens zum Zeitpunkt der Aufstellung des Informationsdokuments nicht möglich.

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

Ungeachtet dessen wird der Nettoinventarwert je Anteil jährlich berechnet und im Jahresbericht ausgewiesen. Vor dem Hintergrund der Neuauflage des Investmentvermögens erfolgt die erste Berechnung des Nettoinventarwerts zum Ende des Geschäftsjahres 2025 und wird im Jahresbericht 2025 erstmals veröffentlicht.

#### 15. Angaben zum Primebroker

Ferner bestehen hinsichtlich des Investmentvermögens keine Vereinbarungen mit einem Primebroker, sodass Angaben gemäß § 307 Abs. 1 Nr. 18 KAGB entfallen.

### 16. Zusätzliche Informationspflichten nach § 300 KAGB und sonstige wesentliche Informationen

Die AIF-KVG erstellt zum Ende des Geschäftsjahres, das vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres läuft, einen ausführlichen Jahresbericht, der eine Vermögensaufstellung, die Ertrags- und Aufwandsrechnung sowie Angaben zur Entwicklung der Fondsgesellschaft und zur Besteuerung der Erträge enthält und stellt diesen den Anlegern zur Verfügung. Darüber hinaus unterrichtet die AIF-KVG über die nachfolgend angegebenen Berichte und/oder über die dort genannten Informationsquellen über folgende Informationen:

- a) Anleger werden von der AIF-KVG unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers über die Änderung der Haftung der Verwahrstelle informiert.
- b) Den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer liquidierbar sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, werden im Jahresbericht angegeben.
- c) Jegliche neuen Regeln zum Liquiditätsrisikomanagement der Fondsgesellschaft werden im Jahresbericht angegeben.
- d) Das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die hierfür eingesetzten Risiko Managementsysteme werden im Jahresbericht angegeben.
- e) Alle Änderungen des maximalen Umfangs des einsetzbaren Leverages werden im Jahresbericht angegeben.
- f) Die Gesamthöhe des Leverage der Fondsgesellschaft wird im Jahresbericht angegeben.
- g) Rechte sowie Änderungen der Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten und Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, werden im Jahresbericht veröffentlicht.
- h) Aktualisierte Informationen und Daten zu Auslagerungsunternehmen und Dienstleistern werden im Jahresbericht dargestellt.

### D. Anhang

AIF	Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG in der Form eines geschlossenen Spezial-AIF; Alternativer Investmentfonds im Sinne von § 1 Absatz 3 KAGB
AIF-KVG	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, externe Verwaltungsstelle des AIF
AIFM-VO	Delegierte Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU vom 19. Dezember 2012
Anlageziel	Anlageziel des → AIF, wie in Buchstabe A Ziffer 3 definiert
Basiswert	Wie in Buchstabe C Ziffer 1.4 definiert
bzw.	beziehungsweise
ССР	Wie in Buchstabe B Ziffer 1.3.2 definiert
DeWert	AIF-KVG: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, externe Verwaltungsstelle des AIF
CACEIS Bank S.A., Germany Branch	Verwahrstelle des AIF
etc.	et cetera
Gesamtkostenquote	Wie in Buchstabe C Ziffer C.11.2 definiert
ggf.	gegebenenfalls
inkl.	inklusive
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	→ F-KVG (soweit sich aus dem Kontext nichts anderes ergibt)
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewer- tungsverordnung
p. a.	per annum
z. B.	zum Beispiel
Zielfonds	Wie in Buchstabe B Ziffer 1.1.4 definiert
zzgl.	zuzüglich

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

### ANLAGE 1: GESELLSCHAFTSVERTRAG

#### Gesellschaftsvertrag

der

# Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach

(nachstehend "Gesellschaft" genannt),

extern verwaltet durch die

#### **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

mit Sitz in Bergisch Gladbach

(nachstehend "AIF-KVG" genannt),

für den von der AIF-KVG verwalteten

geschlossenen Spezial-AIF,

der nur in Verbindung mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft gilt.

Anmerkung: "in der Fassung vom 16.07.2025 und unter Berücksichtigung des Gesellschafterwechsels vom 12.09.2025"

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

ABSC § 1	HNITT 1: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
§ 2	Gegenstand der Gesellschaft	
§ 3	Bekanntmachungen	. 4
	HNITT 2: ANLAGEBEDINGUNGEN	
§ 4	Anlagebedingungen	. 4
	HNITT 3: GESELLSCHAFTER, BETEILIGUNGEN	
§ 5 § 6	Gesellschafter, Beteiligungsverhältnisse	
s 0 § 7	Kapitalerhöhungen	
§ 8	Gesellschafterkonten	
ABSC	HNITT 4: AIF-KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE	6
§ 9	Bestellung einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft	
§ 10	Verwahrstelle	
	HNITT 5: KÜNDIGUNG, ÜBERTRAGUNG	
§ 11 § 12	Kündigung eines Gesellschafters	
§ 13	Erbfolge	
§ 14	Ausschließung, Zwangsabtretung	
§ 15 § 16	Auflösung, Liquidation, Ausscheiden	
	HNITT 6: GESCHÄFTSFÜHRUNG	
	Geschäftsführung	
	HNITT 7: BESCHLUSSFASSUNGEN	
<b>ADSC</b> § 18	Gesellschafterbeschlüsse	
§ 19	Gesellschafterversammlung	11
§ 20	Schriftliche Beschlussfassung	
§ 21 § 22	Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen	
	HNITT 8: RECHNUNGSLEGUNG UND GEWINNVERWENDUNG	
8 23	Geschäftsjahr	
§ 24	Jahresbericht	14
§ 25	Gewinn und Verlust, Entnahmen	
	HNITT 9: SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
§ 26 § 27	Wettbewerbsverbot	
s 27 § 28	Kosten	

#### **BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**

AIF Alternativer Investmentfonds im Sinne von § 1 Abs. 3 KAGB

AIF-KVG DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch

Gladbach (externe Kapitalverwaltungsgesellschaft)

Bankarbeitstag Jeder Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem

die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am

Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind

BGB Bürgerliches Gesetzbuch in seiner jeweils geltenden Fassung

Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlos-

sene-Investment-KG, eingetragen beim Amtsgericht Köln im

Handelsregister HRA 38203

Gesamteinlage Summe aus Haft- und Pflichteinlage eines jeden Kommanditis-

ten/Anlegers

verteilungsfähiger Gewinn Siehe § 25 Abs. (2)

GmbH Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Hafteinlage Gemäß § 5 in das Handelsregister eingetragener Teil der Ge-

samteinlage eines jeden Kommanditisten/Anlegers

HGB Handelsgesetzbuch in seiner jeweils geltenden Fassung

KAGB Kapitalanlagegesetzbuch in seiner jeweils geltenden Fassung

KG Kommanditgesellschaft

Kommanditanlagevermögen Einlagen der Anleger, die im Zusammenhang mit der Anlagetä-

tigkeit erhaltenen und verwalteten Vermögensgegenstände, für die Vermögensgegenstände erhaltene Sicherheiten sowie li-

quide Mittel der Gesellschaft (§ 156 Abs. 2 KAGB)

Kommanditanteil Verhältnis der Hafteinlage eines Kommanditisten/Anlegers zum

Gesamthaftkapital

Gesamthaftkapital Summe der Hafteinlagen aller Kommanditisten/Anleger

KVG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Pflichteinlage Eigenkapital gem. § 5 Abs. (3), zu dessen Leistung sich die Kom-

manditisten im Innenverhältnis zu der *Gesellschaft* und den übrigen Gesellschaftern über die Hafteinlage hinaus verpflichten

Schriftliche Beschlussfassung Verfahren zur Fassung von Gesellschafterbeschlüssen außerhalb

von Gesellschafterversammlungen gemäß § 20

Nettoinventarwert Gemäß § 16 Abs. (2) definierter Wert

#### ABSCHNITT 1: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### § 1 Firma und Sitz der Gesellschaft

(1) Die Firma der Gesellschaft lautet:

Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

- (2) Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach.
- (3) Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung in das Handelsregister.

#### § 2 Gegenstand der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist ein geschlossener Spezial-AIF im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 273 ff. KAGB in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft. In diesem Sinne dürfen die Anteile der Gesellschaft ausschließlich von professionellen Anlegern und semiprofessionellen Anlegern erworben werden. Sie unterliegt den besonderen rechtlichen Regelungen des KAGB.

Gegenstand der *Gesellschaft* ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277, 285 und 286 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der *Gesellschaft* erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet und verwertet die *Gesellschaft* Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die *Gesellschaft* vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die *Gesellschaft* ist gewerblich tätig.

Die *Gesellschaft* ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

#### § 3 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der *Gesellschaft* werden im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

#### ABSCHNITT 2: ANLAGEBEDINGUNGEN

### § 4 Anlagebedingungen

- (1) Die *Gesellschaft* strebt als Anlageziel die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie den kontinuierlichen Wertzuwachs ihres Immobilienvermögens, welches von der *Gesellschaft* gehalten wird, an.
- (2) Die Gesellschaft erstellt Anlagebedingungen, durch die Vermögensgegenstände konkretisiert werden, in welche die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags investiert und legt darin Anlagegrundsätze sowie -grenzen fest. Diese bestimmen u. a. die Beschränkungen für Kreditaufnahmen und die Belastung von Sachwerten sowie für die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen.

#### ABSCHNITT 3: GESELLSCHAFTER, BETEILIGUNGEN

#### § 5 Gesellschafter, Beteiligungsverhältnisse

- (1) Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin ("Komplementärin") ist die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 103698. Die Komplementärin ist an Kapital und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und zu einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet.
- (2) Weitere Gesellschafter ("Kommanditisten", einzeln auch "Kommanditist") sind

- a) Herr **Fritz Otten** mit Wohnsitz in Korschenbroich, mit einer in das Handelsregister einzutragenden Einlage ("**Hafteinlage**") in Höhe von 2.437,50 Euro.
- b) Frau **Gisela von Aschwege** mit Wohnsitz in Korschenbroich, mit einer in das Handelsregister einzutragenden Einlage ("*Hafteinlage*") in Höhe von 1.218,75 Euro.
- c) die **HAHN Beteiligungsholding GmbH** mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 47650, mit einer in das Handelsregister einzutragenden Einlage ("*Hafteinlage*") in Höhe von 6.093,75 Euro.
- (3) Änderungen der Hafteinlagen können nur mittels Gesellschafterbeschluss erfolgen. Zudem können durch Gesellschafterbeschluss weitere, über die Hafteinlagen hinausgehende Einlageverpflichtungen ("Pflichteinlagen") begründet werden. Hafteinlage und Pflichteinlage bilden dann die Gesamteinlage ("Gesamteinlage").
- (4) Anteile oder mittelbare Beteiligungen an der *Gesellschaft* dürfen nur von solchen Anlegern erworben werden, die die Voraussetzungen der §§ 277 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) bis ee) KAGB erfüllen.
- (5) Die HAHN Beteiligungsholding GmbH beabsichtigt, ihre gehaltene Beteiligung an der Gesellschaft im Wege des Anteilshandels an Dritte zu veräußern und zu übertragen. Hinsichtlich dieser geplanten Übertragungsvorgänge bedarf es keiner gesonderten Zustimmung seitens der Gesellschaft bzw. der Komplementärin im Sinne des § 12. Dies gilt auch für den Fall von unterjährigen Übertragungen.
- (6) Aufwand, insbesondere Steueraufwand, der auf Verhalten, Handeln oder steuerliche Behandlung des Einzelnen oder einzelner Gesellschafter beruht, ist von diesen der *Gesellschaft* zu erstatten. Mehrere an einem entsprechenden Vorgang Beteiligte haften der *Gesellschaft* gegenüber als Gesamtschuldner.

#### § 6 Erbringung der Einlagen

- (1) Die Hafteinlagen der Kommanditisten sind erbracht. Sofern weitere Einlagen gemäß § 5 Abs. (3) beschlossen werden, sind diese zusätzlichen Einlageverpflichtungen jeweils auf Anforderung der Komplementärin innerhalb von vierzehn (14) Bankarbeitstagen (Referenzort: Frankfurt am Main) einzuzahlen. Soweit nicht im Einzelfall etwas anderes mit dem jeweiligen Kommanditisten vereinbart wurde, erfolgt jede Anforderung gegenüber allen Kommanditisten im Verhältnis der Hafteinlage eines Gesellschafters zu der Summe der Hafteinlagen aller Gesellschafter. Die Summe der Hafteinlagen aller Gesellschafter wird als Gesamthaftkapital ("Gesamthaftkapital") bezeichnet und das Verhältnis zwischen Hafteinlage und Gesamthaftkapital bildet den Kommanditanteil eines Gesellschafters ("Kommanditanteil").
- (2) Der Anspruch der *Gesellschaft* gegen einen Kommanditisten auf Leistung der *Gesamteinlage* erlischt, sobald und soweit er seine *Gesamteinlage* erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen. § 707 BGB findet keine Anwendung.
- (3) Erfüllt ein Kommanditist seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die Komplementärin nach ihrer Wahl den Kommanditisten aus der Gesellschaft ausschließen. Die Komplementärin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt. Die Gesellschaft kann verlangen, dass der aus der Gesellschaft ausgeschlossene Kommanditist der Gesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen Schäden ersetzt. Bereits geleistete Einlagen können mit dem vorbezeichneten Schadensersatzanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten erst dann ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Gesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben. Sämtliche Forderungen der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten können mit Ansprüchen des Kommanditisten gegen die Gesellschaft z. B. des Anspruchs auf jährliche Auszahlungen oder der Auszahlung freier Liquidität verrechnet werden.

#### § 7 Kapitalerhöhungen

Kapitalerhöhungen können nur mit Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, beschlossen werden. Allerdings kann ein Kapitalerhöhungsbeschluss Gesellschafter nicht dazu verpflichten, gegen ihren Willen an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilzunehmen. Für den Fall der Nichtteilnahme gilt die Zustimmung zur Aufnahme neuer Gesellschafter insoweit als erteilt und alle Gesellschafter sind verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies eine Veränderung ihrer Beteiligungsquote zur Folge hat. Für die Erbringung der Einlage bei Kapitalerhöhungen gelten die Regelungen gemäß § 6.

#### § 8 Gesellschafterkonten

- (1) Für jeden Gesellschafter werden die folgenden gesonderten Gesellschafterkonten geführt:
  - Kapitalkonto I: Auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) werden die Einzahlungen auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage gebucht. Diese bilden den handelsrechtlichen Kapitalanteil eines Gesellschafters i. S. d. § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer I HGB. Das Konto ist unveränderlich (soweit nicht eine Erhöhung oder Herabsetzung der Hafteinlage erfolgt).
  - b) Kapitalkonto II: Auf dem Kapitalkonto II werden die *Pflichteinlagen*, sonstige auf einem Gesellschafterbeschluss beruhende Einlagen und die jährlichen Ergebniszuweisungen (Gewinn- und Verlustanteile) gebucht. Diese bilden die Rücklage im Sinne von § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer II HGB.
  - c) **Kapitalkonto III:** Auf dem Kapitalkonto III (Verrechnungskonto) werden entnahmefähige Gewinnanteile, Vergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der *Gesellschaft* und dem jeweiligen Gesellschafter gebucht. Guthaben auf dem Verrechnungskonto können jederzeit entnommen werden, wobei die Entnahme mit einer Frist von mindestens 14 Tagen anzukündigen ist.
- (2) Die jeweiligen Salden der Konten sind unverzinslich. Weitere Unterkonten und Konten zu den Kapitalkonten können eingerichtet werden.

#### ABSCHNITT 4: AIF-KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT, VERWAHRSTELLE

#### § 9 Bestellung einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

- (1) Die Gesellschaft bestellt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ("AIF-KVG") gemäß § 17 KAGB. Der AIF-KVG obliegt insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung) und das Risiko Management einschließlich Liquiditätsmanagement nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen. Die Gesellschaft schließt hierüber mit der AIF-KVG einen gesonderten Verwaltungsvertrag. Darüber hinaus wird die AIF-KVG für die Gesellschaft weitere Dienstleistungen wie die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, der Vertriebsunterlagen, der Eigenkapitalvermittlung sowie weitere administrativen Tätigkeiten für die Gesellschaft erbringen, die im gesonderten Verwaltungsvertrag vereinbart werden.
- (2) Die AIF-KVG hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln.
- (3) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, das Risiko Management der Gesellschaft und die weiteren im Verwaltungsvertrag genannten Dienstleistungen eine Vergütung, die im Einzelnen im Verwaltungsvertrag geregelt wird. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- (4) Die AIF-KVG ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft zu kündigen; es gelten insofern §§ 154 Abs. 1 Satz 5 in Verbindung mit 99 Abs. 1 bis 4 KAGB.
- (5) Wird die *Gesellschaft* aufgelöst, hat die *AIF*-KVG auf den Tag, an dem das Recht der AIF-KVG zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

(6) Sollte die AIF-KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderen Gründen nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwalten, wird die Gesellschaft auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beschließen, ob eine neue externe AIF-KVG benannt, die Gesellschaft liquidiert oder die Gesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt wird.

#### § 10 Verwahrstelle

Die Gesellschaft beauftragt stets eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB mit den ihr nach Maßgabe des KAGB zufallenden Aufgaben. Die Auswahl sowie jeder Wechsel der Verwahrstelle bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter.

#### ABSCHNITT 5: KÜNDIGUNG, ÜBERTRAGUNG

#### § 11 Kündigung eines Gesellschafters

- (1) Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2040 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der der Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.
- (2) Das Recht eines Gesellschafters zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an die *Komplementärin* zu erfolgen. Soweit die *Komplementärin* kündigt, hat sie ihre Kündigungserklärung an alle übrigen Gesellschafter zu richten, wobei Versendung an die jeweils der *Gesellschaft* bekannt gegebene Anschrift des betreffenden Gesellschafters ausreicht.
- (4) Der kündigende Gesellschafter scheidet aus der *Gesellschaft* aus, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel aller zur Abstimmung berechtigten Hafteinlagen auf sich vereinigen, innerhalb einer Frist von sechs (6) Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der *Gesellschaft*. Der kündigende Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. In diesem Falle nimmt auch der kündigende Gesellschafter an der Liquidation der *Gesellschaft* teil. Im Falle des Ausscheidens des kündigenden Gesellschafters wird die *Gesellschaft* von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, soweit er nicht auf einen Dritten übertragen wurde. Der ausscheidende Gesellschafter hat der *Gesellschaft* alle Aufwendungen zu ersetzen, die durch sein Ausscheiden entstehen.
- (5) Ein Gesellschafter scheidet ferner aus, wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde (§ 131 Abs. 3 Nr. 2 HGB) sowie wenn der Privatgläubiger eines Gesellschafters nach § 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB die *Gesellschaft* kündigt.
- (6) Scheidet die einzige Komplementärin aus der Gesellschaft aus, ist die AIF-KVG berechtigt, eine geeignete juristische Person als Nachfolger zu benennen, welche die Gesellschafter als Komplementärin aufzunehmen haben. Geschieht dies nicht innerhalb eines Monats ab dem Ausscheiden, kann jeder Kommanditist verlangen, Komplementärin zu werden. Wird auch auf diesem Weg keine neue Komplementärin binnen eines weiteren Monats aufgenommen, ist die Gesellschaft aufgelöst.

#### § 12 Verfügung über Gesellschaftsanteile

(1) Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung der jeweiligen Komplementärin, die jedoch nur

aus wichtigem Grunde versagt werden darf, wirksam. Eine Übertragung kann jedoch nur mit Wirkung zum 31.12., 24:00 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr eines jeden Jahres erfolgen, wenn nicht die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer unterjährigen Übertragung zustimmt.

- (2) Als wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. (1) gilt insbesondere,
  - a) wenn durch die Übertragung die Gesamteinlage eines Gesellschafters nicht mindestens 200.000,00 Euro betragen würde,
  - b) die Belastung oder drohende Belastung der *Gesellschaft* durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere auch Steueraufwendungen (z. B. Grunderwerbsteuer) aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der *Gesellschaft* ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet,
  - c) bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z.B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen Spezial-AIF handelt, wenn in Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist.
- (3) Wenn ein Kommanditist beabsichtigt, seine Beteiligung an der *Gesellschaft* zu verkaufen oder sonst zu übertragen, steht der *AIF-KVG* oder einem von dieser zu benennenden Dritten ein Vorerwerbsrecht zu. Der übertragungswillige Kommanditist wird der *Komplementärin* den mit dem Erwerber geschlossenen Vertrag vorlegen den diese der *AIF-KVG* zur Kenntnis bringt und in den die *AIF-KVG* oder der von dieser benannte Dritte innerhalb einer Frist von vier (4) Wochen eintreten kann. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Übertragungen an Familienangehörige.
- (4) Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der *Gesellschaft* aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen für Tatbestände ab dem heutigen Tage entstehen, sind der *Gesellschaft* durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter zu ersetzen. Entsteht nach Maßgabe der Regelung des § 1 Abs. 2 a GrEStG von der *Gesellschaft* zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der *Gesellschaft* durch alle an denjenigen Vorgängen Beteiligten zu ersetzen, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Die Beteiligten haften gegenüber der *Gesellschaft* in Höhe der durch ihre Veräußerung/Übertragung entstandenen Grunderwerbsteuer. Sind an einem Übertragungsvorgang oder einem sonstigen Vorgang mehrere beteiligt, haften diese gegenüber der *Gesellschaft*, bezogen auf die auf sie entfallende Quote, gesamtschuldnerisch.

#### § 13 Erbfolge

- (1) Die *Gesellschaft* wird durch den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern mit den Erben fortgesetzt.
- (2) Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der alle Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erbmasse gegenüber den Mitgesellschaftern und der Gesellschaft wahrnimmt.
- (3) Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Ist ein Testamentsvollstrecker vorhanden, so ist dieser Vertreter, ggf. gemeinschaftlicher Vertreter. Ihm sind von den Erben etwa erforderliche Vollmachten zu erteilen.
- (4) Sofern durch die Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer die entsprechende Gesamteinlage von 200.000,00 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Auseinandersetzung hat grundsätzlich bis spätestens ein Jahr nach dem Erbfall zu erfolgen. Sollte die Auseinandersetzung nicht innerhalb der Jahresfrist erfolgen, ruhen die Stimmrechte und die Auszahlungsansprüche, bis die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

#### § 14 Ausschließung, Zwangsabtretung

- (1) Die Gesellschafter können den Ausschluss eines Gesellschafters, die Übertragung seines Anteils auf die übrigen zur Übernahme bereiten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Hafteinlagen zueinander oder die Übertragung seines Anteils auf einen Dritten beschließen, wenn der Auszuschließende dafür einen wichtigen Grund gegeben hat. Der Beschluss bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel der zur Abstimmung berechtigten Hafteinlagen auf sich vereinigen. Der betroffene Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. Mit Zugang des Beschlusses beim Ausgeschlossenen scheidet dieser aus der Gesellschaft aus.
- (2) Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
  - über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt oder ein gerichtliches oder außergerichtliches Verfahren der Schuldenbereinigung eingeleitet wird;
  - b) die Zwangsvollstreckung in einen Kommanditanteil betrieben und nicht binnen drei (3) Monaten nach Aufforderung an den betroffenen Kommanditisten, spätestens bis zur Verwertung des Kommanditanteils, aufgehoben wird;
  - c) ein Gesellschafter grob gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt, sodass es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Gesellschafts- bzw. Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen;
  - d) wenn der Gesellschafter trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat der AIF-KVG die nach § 17 Abs. (4) zu erteilende Vollmacht nicht erteilt.
- (3) Im Falle des Ausschlusses wird die *Gesellschaft* von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausgeschlossenen Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, wenn er nicht auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und/oder einen Dritten übertragen wurde. Ist der Ausgeschlossene die alleinige Komplementärin, gilt § 11 Abs. (6). Die Gesellschafter sind berechtigt, die Firma der *Gesellschaft* unverändert beizubehalten.

#### § 15 Auflösung, Liquidation, Ausscheiden

- (1) Vorbehaltlich der Regelungen des § 11 Abs. (1) kann sich die Gesellschaft durch Gesellschafterbeschluss, welcher einer qualifizierten Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen bedarf, auflösen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die AIF-KVG als Liquidator. Diese und ihre Organe sind dann von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern ausgeglichen. Etwaige Verlustvorträge sind durch Guthaben auf dem Verrechnungskonto, dem Kapitalkonto I und/oder Kapitalkonto II auszugleichen. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgt vorrangig durch freihändigen Verkauf. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlgebrauch des Liquidators dar, wenn er Kaufangebote ablehnt, welche die Verbindlichkeiten der Gesellschaft und die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten der Gesellschaft und die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Durch Beschluss der Gesellschafter, der mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen ist, kann die aufgelöste Gesellschaft fortgeführt werden.
- (2) Das Recht der Gesellschafter, zur Verwertung des Gesellschaftsvermögens die Teilungsversteigerung gemäß §§ 180 ff. ZVG zu beantragen, wird für den Zeitraum von fünf (5) Jahren ab Auflösung der Gesellschaft ausgeschlossen.
- (3) Die Komplementärin kann mit Wirkung zum Jahresende aus der Gesellschaft ausscheiden, wenn sichergestellt ist, dass eine andere Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt ist. Sie hat ihr Ausscheiden der Komplementärin drei (3) Monate vor Ablauf des jeweiligen Jahres mitzuteilen.

#### § 16 Auseinandersetzung

(1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, steht dem Gesellschafter, der gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der *Gesellschaft* ausscheidet, ein Abfindungsanspruch

gegen die *Gesellschaft* in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens zu, das sich ausschließlich nach den Vorschriften dieses § 16 richtet:

Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters richtet sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils an der *Gesellschaft*. Der Wert des Anteils ist hierbei mit 100 Prozent des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens, festzulegen. Die Festlegung ist für die *Gesellschaft*, die Gesellschafter und die Treugeber bindend.

- (2) Der Nettoinventarwert für Zwecke der Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens entspricht dem Nettoinventarwert des gegenständlichen Anteils an der *Gesellschaft* zum Zeitpunkt des Ausscheidens, multipliziert mit dem Anteil des betreffenden Gesellschafters an der *Gesellschaft*. Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens (wie beispielsweise zusätzliche Gutachterkosten, Zeitaufwand der *AIF-KVG* für die Berechnung etc.) trägt der ausscheidende Gesellschafter.
- (3) Freistellung und/oder Sicherheitsleistung wegen nicht fälliger Schulden kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen. Er nimmt an schwebenden Geschäften nicht teil.
- (4) Das Abfindungsguthaben ist zahlbar in fünf (5) gleichen Jahresraten über einen Zeitraum von vier (4) Jahren gerechnet ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters; somit ist die erste Rate sofort bei Ausscheiden fällig.
- (5) Die Komplementärin kann, um eine ordnungsgemäße Führung der Gesellschaft zu gewährleisten, aus Gründen der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft verlangen, dass das Abfindungsguthaben auf zusätzlich bis zu weitere vier (4) Jahre zinslos gestundet wird, sodass die erste Zahlung spätestens vier (4) Jahre nach Ausscheiden fällig wird.
- (6) Für ein Auseinandersetzungsguthaben, das wegen Ausschlusses eines Gesellschafters geschuldet ist, haftet ausschließlich das Gesellschaftsvermögen. Eine darüber hinausgehende Haftung der Gesellschafter ist ausgeschlossen. Im Fall der Übertragung des Gesellschaftsanteils auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und/oder auf einen Dritten ist die Abfindung von den Erwerbern im Verhältnis der übernommenen Beteiligung zu zahlen.
- (7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der *Gesellschaft* aus der *Gesellschaft* aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der *Gesellschaft*.

#### ABSCHNITT 6: GESCHÄFTSFÜHRUNG

#### § 17 Geschäftsführung

(1) Die Führung der Geschäfte der *Gesellschaft* obliegt der Komplementärin, die stets alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist.

Ungeachtet dessen wird mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG der AIF-KVG die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die AIF-KVG stellt insoweit sicher, dass sie die gesetzlichen Anforderungen des KAGB an die Geschäftsführung einer extern verwalteten Investmentkommanditgesellschaft erfüllt und während der Dauer ihrer Geschäftsführungstätigkeit aufrechterhält.

Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG verpflichten sich die Komplementärin nur in Abstimmung mit der AIF-KVG zu handeln.

(2) Die Vertretungsberechtigung der AIF-KVG in Bezug auf die Gesellschaft sowie die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gelten auch für ihre Organe und die zu ihrer Vertretung Berechtigten, gleichgültig, ob die Vertretungsbefugnis vor oder nach Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages begründet ist. Die Organvertreter der AIF-KVG können Gesamtprokura mit der Maßgabe erhalten, dass jeder von ihnen mit einem anderen Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft und zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken (§ 49 Abs. 2 HGB) befugt ist.

- (3) Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Anspruch auf Zahlung einer Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung. Diese Vergütung beträgt 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Haftungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der *Gesellschaft* im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der *Gesellschaft* an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern im Rahmen der Auflage des Fondsvermögens gezeichneten *Kommanditkapitals*. Die Haftungsvergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres fällig; erstmals für das Geschäftsjahr 2026.
- (4) Die übrigen Gesellschafter haben der jeweiligen Komplementärin in notariell beglaubigter Form eine Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen. Die Vollmacht muss über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gültig sein. Die Vollmacht hat auch die Vertretung in Fällen zu erfassen, bei denen der Vollmachtgeber selbst betroffen ist (z. B. Beitritt zur Gesellschaft, Ausscheiden aus der Gesellschaft, Teilnahme an Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen). Dies gilt auch in Erbfällen; erteilen die Erben, trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat, der Komplementärin diese Vollmacht nicht, sind sie zum Ersatz des hieraus resultierenden Schadens verpflichtet. Die Komplementärin ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen. Unberührt von der Verpflichtung zur Erteilung der vorstehend aufgeführten Vollmacht bleiben die gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsverpflichtungen. Von der Vollmacht darf im Innenverhältnis nur in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages Gebrauch gemacht werden.

#### ABSCHNITT 7: BESCHLUSSFASSUNGEN

#### § 18 Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Soweit das Gesetz oder dieser Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmen, ist für jeden Gesellschafterbeschluss die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Entscheidend sind dabei die abgegebenen Stimmen; Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen werden bei der Auszählung nicht berücksichtigt.
- (2) Je eingezahlte volle 0,01 Euro einer Hafteinlage (Kapitalkonto I) gewährt eine Stimme. Jeder Gesellschafter kann das Stimmrecht für von ihm gehaltene Anteile nur einheitlich ausüben.
- (3) Für Änderungen dieses Gesellschaftsvertrags und für die Auflösung der *Gesellschaft* ist eine qualifizierte Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Für die Veräußerung von Grundstücken ist, auch wenn es sich um alle oder das einzige Grundstück handelt und sich an die Veräußerung die Auflösung der *Gesellschaft* anschließen soll bzw. anschließt, die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend.
- (4) Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, ist ein Kommanditist auch dann stimmberechtigt, wenn er von einer Verbindlichkeit befreit werden soll oder die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts oder die Erledigung eines Rechtsstreits mit ihm oder mit einem mit ihm im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen betrifft.
- (5) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird von der *Komplementärin* ein schriftliches Beschlüssprotokoll angefertigt, unterzeichnet und allen anderen Gesellschaftern in Abschrift zugesandt. Nicht in Gesellschafterversammlungen gefasste Beschlüsse werden von der *Komplementärin* schriftlich festgestellt und allen Gesellschaftern unverzüglich in Abschrift übersandt.

#### § 19 Gesellschafterversammlung

- (1) Über die weiteren in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten oder gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Zustimmungserfordernisse hinaus, unterliegen der Entscheidung der Gesellschafterversammlung folgende Angelegenheiten:
  - a) Entlastung der Komplementärin und eines Beirates;
  - b) Wahl des Abschlussprüfers;

- c) Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses;
- d) Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und Zulässigkeit von Entnahmen; für unterjährige Auszahlungen als Vorschüsse auf den verteilungsfähigen Gewinn bedarf es gem. § 25 Abs. (4) keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung;
- e) Auflösung der Gesellschaft;
- f) Maßnahmen, mit denen Rechte gegen einen Gesellschafter und/oder die Geschäftsführer der Komplementärin geltend zu machen sind;
- g) Beendigung des Verwaltungsvertrags mit der *AIF-KVG* und Abschluss eines Verwaltungsvertrags mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
- h) Maßnahmen, mit denen Rechte gegenüber der AIF-KVG und/oder deren Geschäftsführern geltend zu machen sind;
- i) Veräußerung von Grundstücken. Die *AIF-KVG* ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, der Veräußerung zu widersprechen oder die Veräußerung entgegen einem abweichenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen, wenn dies nach ihrer gewissenhaften Beurteilung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundsätzen ihres Portfolio und Risiko Managements geboten ist.

Im Übrigen bleiben die Regelungen in diesem Gesellschaftsvertrag unberührt.

- (2) Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der *Gesellschaft* statt. Die Gesellschafter können jedoch einen anderen Ort im Inland oder Ausland bestimmen. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen.
- (3) Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von neun (9) Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung gemäß § 20 ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthaftkapitals vertreten, widersprochen wird. Widerspruch kann durch jeden Gesellschafter im Rahmen des Abstimmungsverfahrens gemäß § 20 innerhalb der dortigen Abstimmungsfristen erfolgen. Erfolgt Widerspruch von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthaftkapitals vertreten, ist zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend Abs. (4) zu laden.
- (4) Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von zwei (2) Wochen mit einfachem Brief zu laden. Der Einladung beizufügen ist die Tagesordnung. Gesellschafter, die der Gesellschaft ihre E-Mail-Adresse mitgeteilt haben, können statt mit einfachem Brief mittels E-Mail geladen werden. Für die Einhaltung der Einladungsfrist mittels E-Mail ist das bei der Geschäftsführung im Postausgang des E-Mail-Programms unter "gesendet" vermerkte Datum bzw. bei Ladung mittels einfachen Briefes das Datum der Aufgabe der Ladung zur Post an die letzte der Gesellschaft vom Gesellschafter bekannt gegebene Adresse des Gesellschafters genügend.
- (5) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der *Komplementärin* einzuberufen, wenn es das Interesse der *Gesellschaft* dringend erfordert, des Weiteren auf Verlangen von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des *Gesamthaftkapitals* vertreten und auf Verlangen der *AIF-KVG* oder der Verwahrstelle. Für die Einberufung gilt Abs. (4) entsprechend, jedoch kann die Einladungsfrist auf eine (1) Woche abgekürzt werden.
- (6) Der Leiter der Gesellschafterversammlung wird von der Komplementärin bestimmt.
- (7) Über den Verlauf der Gesellschafterversammlung ist ein Beschlussprotokoll durch die *Komplementärin* oder durch einen von ihr beauftragten Dritten zu führen. Jedem Gesellschafter ist eine Abschrift zuzuleiten.

#### § 20 Schriftliche Beschlussfassung

(1) Gesellschafterbeschlüsse können auch durch schriftliche Abstimmungen ("schriftliche Beschlussfassung") gefasst werden. In diesem Falle ist die Aufforderung zur Abstimmung von der Komplementärin den Gesellschaftern per E-Mail oder einfachem Brief zu übersenden, wobei

der Gegenstand, über den abgestimmt werden soll, genau zu formulieren sowie die Stellungnahme der *Komplementärin* und ihre jeweilige Begründung bekannt zu geben sind. Die schriftliche Abstimmung hat binnen zwei (2) Wochen nach Absendung der E-Mail bzw. des einfachen Briefes zu erfolgen.

(2) Erfolgt durch die einzelnen Gesellschafter eine Stellungnahme nicht oder nicht rechtzeitig, gilt dies als Abstimmung mit dem Inhalt der Stellungnahme der Komplementärin. Die erfolgte Beschlussfassung ist den Gesellschaftern durch die Komplementärin schriftlich bekannt zu geben.

#### § 21 Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen

Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Frist von einem (1) Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung, auf der sie getroffen worden sind, oder im Falle schriftlicher Beschlussfassung beginnend mit dem Tag der Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassungen, durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden.

#### § 22 Beirat

- (1) Die Gesellschafter können per Beschluss einen Beirat, der aus drei (3) stimmberechtigten Mitgliedern besteht, einrichten. Mitglied des Beirats kann nur eine natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Person sein. Auch Personen, die nicht Gesellschafter sind, können zu Mitgliedern des Beirats gewählt werden. Die Wahl eines Beiratsmitglieds erfolgt im Rahmen von Gesellschafterversammlungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Beiratsmitglieder können nicht für längere Zeit als bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung bestellt werden, die über die Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Amtszeit des Beirats beträgt drei (3) Jahre. Eine Wiederwahl ist zulässig. Während der Amtszeit können die Mitglieder des Beirats durch Gesellschafterbeschluss abberufen werden. Beiratsmitglieder können ihr Amt auch ohne wichtigen Grund niederlegen. Für ausgeschiedene Mitglieder findet eine Nachwahl bis zum Ablauf der Restamtszeit statt.
- (2) Die *Komplementärin* ist berechtigt, einen stimmrechtslosen Vertreter zu benennen, der zu sämtlichen Sitzungen des Beirats wie ein Beiratsmitglied zu laden und berechtigt ist, an Sitzungen des Beirats teilzunehmen.
- (3) Der Beirat kann die Geschäftsführung überwachen. Er kann die Bücher und Schriften der *Gesellschaft* prüfen. Der Beirat kann von der *Komplementärin* bis zu zweimal (2) im Kalenderjahr einen Bericht über die Angelegenheiten der *Gesellschaft* verlangen. Auch ein einzelnes Mitglied kann einen Bericht, jedoch nur an den Beirat, verlangen. Die Berichte haben den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen. Jedes Beiratsmitglied hat das Recht, von den Berichten Kenntnis zu nehmen. Soweit die Berichte in Textform erstattet worden sind, sind sie auch jedem Beiratsmitglied auf Verlangen zu übermitteln, soweit der Beirat nichts anderes beschlossen hat. Der Beirat oder seine Mitglieder dürfen keine Maßnahmen der Geschäftsführung vornehmen. Die Beiratsmitglieder können ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen.
- (4) Die Mitglieder des Beirats wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Der Vorsitzende vertritt den Beirat gegenüber der Geschäftsführung. Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Beirats erforderliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
- (5) Die Sitzungen des Beirats werden durch den Vorsitzenden mit einer Ladungsfrist von wenigstens vierzehn (14) Tagen schriftlich einberufen. Der Beirat tritt zusammen, so oft es die Erfüllung seiner Aufgaben erfordert. Jedes Beiratsmitglied oder die Komplementärin kann unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen, dass der Vorsitzende des Beirats unverzüglich den Beirat einberuft. Die Sitzung muss binnen zwei (2) Wochen nach der Einberufung stattfinden. Wird dem Verlangen nicht entsprochen, so kann das Beiratsmitglied oder die Komplementärin unter Mitteilung des Sachverhalts und der Angabe einer Tagesordnung selbst den Beirat einberufen. Der Beirat muss eine Sitzung im Kalenderhalbjahr abhalten.
- (6) Der Beirat ist nur beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Abgestimmt wird mit einfacher Mehrheit, bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich der

Stimme enthält. Ein verhindertes Beiratsmitglied kann an der Beschlussfassung teilnehmen, indem es schriftliche Stimmabgaben durch ein anderes Beiratsmitglied übergeben lässt oder dem Vorsitzenden des Beirats übermittelt.

- (7) Über die Sitzungen des Beirats ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Vorsitzenden zu unterzeichnen ist. Bei Beschlussfassungen ohne Sitzungen ist die Niederschrift vom Vorsitzenden zu unterzeichnen und unverzüglich allen Mitgliedern mitzuteilen. Die Komplementärin erhält eine Abschrift.
- (8) Der Beirat hat über seine Tätigkeit in der ordentlichen Gesellschafterversammlung zu berichten, die über den Jahresabschluss des betreffenden Geschäftsjahres beschließt.
- (9) Die Beiratsmitglieder haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden. Die Beiratsmitglieder sind insbesondere zur Verschwiegenheit über erhaltene vertrauliche Berichte und vertrauliche Beratungen verpflichtet.
- (10) Beiratsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der *Gesellschaft* zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

#### ABSCHNITT 8: RECHNUNGSLEGUNG UND GEWINNVERWENDUNG

#### § 23 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

#### § 24 Jahresbericht

- (1) Die *Gesellschaft* hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften, insbesondere des § 135 KAGB, aufzustellen und prüfen zu lassen.
- (2) Der Abschlussprüfer wird von der Gesellschafterversammlung gewählt. Der Jahresbericht und der Lagebericht der *Gesellschaft* sind durch den Abschlussprüfer nach Maßgabe der Bestimmungen des Dritten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresabschluss wiederzugeben. Die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen, Ausgaben, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ist vom Abschlussprüfer zu prüfen und deren Ordnungsmäßigkeit zu bestätigen. Ferner hat der Abschlussprüfer bei seiner Prüfung auch festzustellen, ob die *Gesellschaft* die Bestimmungen des KAGB und des Gesellschaftsvertrags beachtet hat. Das Ergebnis dieser Prüfung hat der Abschlussprüfer im Prüfungsbericht gesondert wiederzugeben.

#### § 25 Gewinn und Verlust, Entnahmen

- (1) Am Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter grundsätzlich im Verhältnis ihrer Hafteinlagen gemäß § 8 Abs. (1) a) (Kapitalkonto I) zum Gesamthaftkapital teil. Erfolgen zulässigerweise oder mit Zustimmung der Gesellschafter wobei dieser Gesellschafterbeschluss nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf während eines Geschäftsjahres Änderungen in der Person eines Gesellschafters und/oder in der Höhe seiner Beteiligung, ist auf den Stichtag der Änderung abzugrenzen.
- (2) Der "verteilungsfähige Gewinn", der für Ausschüttungszwecke an die Gesellschafter verwendet werden kann, wird ausgehend vom Ergebnis des Geschäftsjahres wie folgt durch die AIF-KVG ermittelt:

Der verteilungsfähige Gewinn ergibt sich aus dem auf Basis der Hochrechnung für das betreffende Geschäftsjahr ermittelten vorläufigen Barüberschuss abzüglich einer angemessenen Liquiditätsreserve (Rücklage). Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsreserve ist insbesondere die Budgetplanung der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Der Barüberschuss errechnet sich grundsätzlich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres, zzgl. des nicht ausgeschütteten Barüberschusses des Vorjahres, zzgl. aller Aufwendungen, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Abschreibungen), zzgl. aller Einnahmen, die nicht ertragswirksam sind (wie z. B. Aufnahme von Darlehen, Einzahlungen von Kommanditeinlagen), abzgl. aller

Erträge, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Auflösung von Rückstellungen), und abzüglich aller Ausgaben, die nicht aufwandswirksam sind (wie z. B. Investitionen in Sachanlagen). Bei der Ermittlung des Barüberschusses sind etwaige Beteiligungserträge, Kapitalrückführungen oder andere Zahlungen, die die *Gesellschaft* von anderen Gesellschaften für das betreffende Geschäftsjahr erhalten hat oder noch erhalten wird, mit einzubeziehen. Des Weiteren sind etwaige Sondereffekte zu berücksichtigen.

Von dem so ermittelten verteilungsfähigen Gewinn erhalten die Gesellschafter - nach Zustimmung gemäß § 19 Abs. (1) d) Halbsatz 1 - Entnahmen entsprechend dem Verhältnis ihrer geleisteten Hafteinlagen.

- (3) Entnahmen gem. § 25 Abs. (2) und andere Gesellschafterbeschlüsse über Entnahmen sind nur zulässig, soweit die *Gesellschaft* über ausreichende Liquidität verfügt, die Entnahmen mit ihrer laufenden Finanzplanung in Einklang stehen, die *AIF-KVG* der Entnahme zugestimmt hat und durch die Entnahme keine Rückzahlung der *Hafteinlage* erfolgt. Insbesondere dürfen die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und Liquiditätslage der *Gesellschaft* nicht durch Entnahmen gefährdet werden.
- (4) Die verfügbare Liquidität soll an die Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen unterjährig ausgezahlt werden: Die Komplementärin ist in Abstimmung mit der AIF-KVG ermächtigt, quartalsweise Zahlungen als Vorschüsse auf den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten verteilungsfähigen Gewinn an die Gesellschafter zu leisten, soweit dadurch keine Rückzahlung der Hafteinlage erfolgt. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es nicht (§ 19 Abs. (1) d) Halbsatz 2). Die Bestimmung der Höhe der Zahlungen ist auf Grundlage aktueller Prognosen des verteilungsfähigen Gewinns für das jeweilige Geschäftsjahr nach Maßgabe von § 25 Abs. (2) und (3) vorzunehmen. In Höhe der unterjährigen Zahlungen sind die Verrechnungskonten zu belasten. Soweit der auf Grundlage eines festgestellten Jahresabschlusses bestimmte verteilungsfähige Gewinn nicht die geleisteten Vorschüsse deckt, werden Entnahmen vom Kapitalkonto II zu Gunsten des Verrechnungskontos gebucht.
- (5) Soweit das investierte Kommanditkapital der Gesellschaft durch Desinvestitionen im Rahmen des Gesellschaftsgegenstands wieder frei wird und die Gesellschaft es nicht für neue Investitionen oder zum Ausgleich eines etwaigen Verlustvortrags benötigt oder die Gesellschaft aus sonstigen Gründen über freie Liquidität verfügt, ist die *Komplementärin* in Abstimmung mit der AIF-KVG berechtigt, diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszuzahlen. Die Auszahlung erfolgt zunächst zu Lasten des Verrechnungskontos und sodann, soweit es zur Vermeidung eines Negativsaldos der Verrechnungskonten erforderlich ist, zu Lasten der Kapitalkonten II. Ein etwaiger Negativsaldo vom Kapitalkonto II eines Gesellschafters repräsentiert eine fiktive, wegen des Kapitalerhaltungsgrundsatzes gemäß § 25 Abs. (3) Satz 1 letzter Halbsatz von Kapitalkonto II nicht tatsächlich geleistete Zahlung und ist bei dem Zahlungsanspruch des Gesellschafters gegen die Gesellschaft dementsprechend als Forderung der Gesellschaft spätestens bei der Liquidation der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Auszahlung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern entsprechend seinem Kommanditanteil.

#### ABSCHNITT 9: SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### § 26 Wettbewerbsverbot

Durch diesen Gesellschaftsvertrag werden keine Wettbewerbsverbote, insbesondere keine gemäß § 112 HGB, begründet.

#### § 27 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit und/oder Durchführbarkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die unwirksame und/oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen und/oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.
- (2) Mündliche Abreden sind nicht getroffen. Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander oder mit der *Gesellschaft* bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich ein strengeres Formerfordernis besteht oder

- es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Gesellschaft zuständige Gericht.

#### § 28 Kosten

- (1) Notar- und Gerichtskosten (insbesondere Handelsregisterkosten), die aus Anlass eines Gesellschafterwechsels, des Eintritts eines Gesellschafters oder des Ausscheidens eines Gesellschafters entstehen, tragen im Verhältnis zur *Gesellschaft* und den übrigen Gesellschaftern ausscheidende und eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner.
- (2) Die *Gesellschaft* hat Anspruch auf Ersatz der ihr aus und im Zusammenhang mit einem solchen Vorgang entstehenden Notar- und Gerichtskosten und etwaiger sonstiger Gebühren.
- (3) Die *Gesellschaft* bzw. die *Komplementärin* kann seine bzw. ihre Mitwirkung bei einer solchen Maßnahme von der Leistung eines Vorschusses auf die voraussichtlich entstehenden Kosten abhängig machen.

Bergisch Gladbach, den 16.07.2025

Hahn Dritte Beteiligungs GmbH	
Manuel Hausmann	Marcel Schendekehl
Geschäftsführer	Geschäftsführer
HAHN Beteiligungsholding GmbH	
ppa. Torsten Klotz	Marcel Schendekehl
Prokurist	Geschäftsführer
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH*	
Torsten Klotz	Marcel Schendekehl
Geschäftsführer	Geschäftsführer
Herr Fritz Otten	Frau Gisela von Aschwege
Fritz Otten	Gisela von Aschwege

<sup>\*</sup> Ausgeschieden mit Übertragung ihrer Anteile im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf die Hahn Beteiligungsholding GmbH mit Wirkung zum 12.09.2025

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

# ANLAGE 2: ANLAGEBEDINGUNGEN

#### Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und der

# Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach

(nachstehend "Gesellschaft" genannt),

extern verwaltet durch die

#### **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

mit Sitz in Bergisch Gladbach

(nachstehend "AIF-KVG" genannt),

für den von der AIF-KVG verwalteten

geschlossenen Spezial-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

#### INHALTSVERZEICHNIS

<b>BEGRIFFSB</b>	ESTIMMUNG
PRÄAMBEL	
ABSCHNITT	1 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN
§ 1	Vermögensgegenstände
§ 2	Anlagegrenzen
<b>§</b> 3	Leverage und Belastungen
§ 4	Derivate
ABSCHNITT	<sup>2</sup> 2 ANTEILKLASSEN, AUSGABEPREIS UND KOSTEN
§ 5	Anteilklassen
§ 6	Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten
§ 7	Laufende Kosten der Gesellschaft
ABSCHNITT	3 ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE
§ 8	Ausschüttung
§ 9	Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft, Liquidation
	Berichte

#### BEGRIFFSBESTIMMUNG

AIF Alternativer Investmentfonds im Sinne von § 1 Abs. 3 KAGB

AIF-KVG DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Glad-

bach (externe Kapitalverwaltungsgesellschaft)

BaFin Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-

Investment-KG

GmbH Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Hafteinlage Der in das Handelsregister eingetragene Teil der Kommanditeinlage

HGB Handelsgesetzbuch

investiertes Kapital Kommanditeinlage abzgl. Kosten
Investment-KG Investmentkommanditgesellschaft

Investmentvermögen Jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Vielzahl

von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operatives Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist (§ 1

Abs. 1 Satz 1 KAGB)

KAGB Kapitalanlagegesetzbuch

KG Kommanditgesellschaft

Kommanditanteil Verhältnis der Hafteinlage eines Anlegers zu der Summe der Haftein-

lagen aller Anleger

Kommanditkapital/ Das Kommanditkapital bzw. die Kommanditeinlage entspricht der

-einlage Zeichnungssumme der Anleger im Rahmen der Emission / des Ver-

triebs

KVG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Nettoinventarwert Die Summe der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihr gehörenden Ver-

mögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sons-

tigen Verbindlichkeiten

Nettoverkaufspreis Verkaufspreis der Immobilie ohne etwaige auf den Verkaufspreis an-

fallende Umsatzsteuer

Verfügbare Liquidität Die gesamten Barreserven der Gesellschaft

Verkehrswert Der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht,

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen

wäre

#### PRÄAMBEL

Die Gesellschaft folgt einer festgelegten Anlagestrategie. Diese besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird ("Anlageziel").

Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht, liegen ("Anlagepolitik").

In diesem Rahmen darf die Gesellschaft unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Anlagegrenzen in in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Einzelhandelsimmobilien, insbesondere in große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Baumärkte, Fachmarktzentren, Geschäftshäuser, Nahversorgungszentren und Einkaufszentren investieren. Andere Nutzungen sind bei den jeweiligen Immobilien zulässig, soweit ein Schwerpunkt der vorgenannten Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist.

Mit Bezug auf die Anlagestrategie darf die Gesellschaft ihr Vermögen gemäß der folgend beschriebenen Anlagegrundsätze und unter der Beachtung der folgend beschriebenen Anlagegrenzen investieren:

#### ABSCHNITT 1 ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

#### § 1 Vermögensgegenstände

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft unter Beachtung der unter § 2 genannten Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jede der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- a) Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 285 Abs. 1, 1 Absatz 19 Nr. 21 KAGB
- b) Bankguthaben gemäß §§ 285 Absatz 1, 195 KAGB
- c) Geldmarktinstrumente gemäß §§ 285 Absatz 1, 194 und 198 KAGB
- d) Investmentanteile nach Maßgabe des § 196 KAGB oder Anteilen an Spezial-Sondervermögen nach Maßgabe des § 196 Absatz 1 Satz 2 KAGB, die nach den Anlagebedingungen ausschließlich in Vermögensgegenstände nach Buchstaben b), c) und/oder in Wertpapiere, die zur Sicherung der in Artikel 18.1 des Protokolls über die Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank genannten Kreditgeschäfte von der Europäischen Zentralbank oder der Deutschen Bundesbank zugelassen sind oder deren Zulassung nach den Emissionsbedingungen beantragt wird, sofern die Zulassung innerhalb eines Jahres nach ihrer Ausgabe erfolgt, anlegen dürfen

#### § 2 Anlagegrenzen

Die AIF-KVG muss für die Gesellschaft mindestens 80 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien im Sinne der § 1 Absatz 19 Nr. 21 KAGB investieren. Die Gesellschaft kann jedoch für einen Zeitraum von bis zu zwölf (12) Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und/oder Investmentanteile gemäß dem vorstehenden § 1 Buchstabe b) bis d) halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft darf die AIF-KVG bis zu 100 Prozent des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und/oder Investmentanteile gemäß den vorstehenden § 1 Buchstabe b) bis d) investieren.

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne des § 1 die folgenden Immobilien erwerben:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke
- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung der zuvor genannten Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist

- unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutzte Grundstücke bestimmt und geeignet sind
- andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbbaurechts

Bei der Auswahl von Immobilien hat die AIF-KVG die folgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten:

- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist. Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und zum Erwerbszeitpunkt einen Verkehrswert von mindestens 5.000.000 Euro aufweisen.
- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Gesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die AIF-KVG nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauftragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Unter einer Projektentwicklung im Sinne dieser Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Gesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz der vermögensverwaltenden Tätigkeit über einen langfristigen Zeitraum zu halten, durch Vermietung und Verpachtung zu nutzen und entsprechende Einkünfte für die Gesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Gesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig (d. h. in der Regel nicht vor Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren) nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Gesellschaft.

#### § 3 Leverage und Belastungen

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 175 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 175 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

#### § 4 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

## ABSCHNITT 2 ANTEILKLASSEN, AUSGABEPREIS UND KOSTEN

#### § 5 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

#### § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### 6.1 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 200.000,00 Euro. Höhere Summen müssen durch 100 teilbar sein.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises.

#### 6.2 Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fondsgesellschaft hat im Informationsdokument gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB Angaben zum Ausgabeaufschlag zu machen.

#### 6.3 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 21,25 Prozent der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens nach 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs fällig.

#### 6.4 Steuern

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

#### § 7 Laufende Kosten der Gesellschaft

#### 7.1 Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 7.2 bis 7.3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,10 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 7.6 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 7.7 berechnet werden.

#### 7.2 Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

#### 7.3 Vergütungen die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,90 Prozent der Bemessungsgrundlage.
  - Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

#### 7.4 Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen. Für den Fall der Abwicklung und Übernahme der Liquidation der Gesellschaft hat die Verwahrstelle nach Kündigung der AIF-KVG einen Anspruch auf die an sich der AIF-KVG zustehenden Verwaltungsvergütung und von dieser gem. dem üblichen Katalog geltend zu machenden Aufwendungen.

#### 7.5 Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

Folgende nach Auflage des Investmentvermögens entstehende Kosten und Steuern, die bei den Aufwendungen entstehen, können der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden:

- (1) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände
- (2) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
- (3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- (4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- (5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- (6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- (7) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- (8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- (9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- (10)Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- (11)Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

#### 7.6 Transaktions- und Investitionskosten

a) Die AIF-KVG kann für den Verkauf eines Vermögensgegenstandes nach § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,00 Prozent des Verkaufspreises erhalten.

- Der Gesellschaft können darüber hinaus die auf die Transaktion gegebenenfalls entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet werden.
- b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### 7.7 Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

#### 7.8 Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentvermögens oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

#### 7.9 Steuern

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## ABSCHNITT 3 ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

#### § 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

#### § 9 Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft, Liquidation

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2040 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.

Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Anleger ist ausgeschlossen.

#### § 10 Berichte

Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.

Der Jahresbericht ist bei den im Informationsdokument gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

Informationspflichten gegenüber semi-professionellen und professionellen Anlegern gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF "Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG"

# ANLAGE 3: OBJEKTPRÄSENTATION



# **OBJEKTPRÄSENTATION**FACHMARKTZENTRUM KORSCHENBROICH



## **INHALTSVERZEICHNIS**

		Seite
1.	VORSTELLUNG INVESTITIONSMÖGLICHKEIT	3
2.	BETEILIGUNGSANGEBOT	4
3.	FONDSGESELLSCHAFT	5
4.	WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTES	6
5.	BESCHREIBUNG DES ANLAGEOBJEKTES	7
6.	MIETER	14
7.	MIETVERTRAGSECKDATEN EDEKA	14
8.	WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG DER FONDSGESELLSCHAFT	16
9.	WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS, FREMDKAPITALENTWICKLUNG UND MÖGLICHE	
	WERTENTWICKLUNG	20
10.	RISIKEN DER BETEILIGUNG	22

## 1. VORSTELLUNG INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

Geschäftshaus	Objektbezeichnung	Fachmarktzentrum Korschenbroich				
Anders	Stadt	Korschenbroich				
Geschäftshaus  4n der Schuldiger der Geschäftshaus  4n der G	Adresse	Matthias-Hoeren-Platz 1–5, An der Sandkuhle 1 41352 Korschenbroich				
an a	Bundesland	Nordrhein-Westfalen				
SB-Warenhaus	Investmentstil	Core				
minuser studeringerstein	Sub-Segment	Fachmarktzentrum				
	Baujahr	2004				
Transaktionsstruktur/Eigentumssituation	Asset Deal/Realeige	entum				
Grundstücksfläche	8.406 m <sup>2</sup>					
Vermietbare Gesamtfläche	6.739 m <sup>2</sup>					
Anzahl Stellplätze	rd. 345 Stück <sup>1)</sup>					
Anzahl Mieter	1 Generalmieter					
Generalmieter	EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG					
Mietrestlaufzeit Ankermieter	bis 31.12.2035					
Soll-Miete p. a.	1.035.780,48 Euro					
Wirtschaftliche Leerstandsquote	0 %					
Fondsvolumen ohne Agio	21.250.000 Euro					
davon Eigenkapital / Fremdkapital	9.750.000 Euro / 1	11.500.000 Euro				
Finanzierung der Fondsgesellschaft	ca. 3,99 Prozent	100 % Auszahlung, Zins & Tilgung: fest bis 30.12.2035 zzgl. 1,5 % startend ab 01.01.2027				
Beteiligungsart	Kommanditbeteilig	ung				
Prognostizierte Ausschüttung	Zeichnungssumme/ schüssig beginnend	3,00 % p. a. bezogen auf die Kaufpreis; quartalsweise nach- d ab Übergang Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft				
Besteuerung	ihre nach § 6b/c ESt möchten. Durch gesellschaft erziele betrieb. Die steuerl	gebot richtet sich an Anleger, die tG gebildeten Rücklagen übertragen die Beteiligung an der Fondsnahe Gewerben Anleger Einkünfte aus Gewerbeiche Behandlung ist abhängig von erhältnissen des Anlegers.				

<sup>&</sup>lt;sup>1)</sup> 5 Stellplätze im Volleigentum; ca. 340 Stellplätze per Dienstbarkeit im Grundbuch (Mitbenutzungsrecht) gesichert.

#### 2. BETEILIGUNGSANGEBOT

Die HAHN Beteiligungsholding GmbH bietet ausgesuchten Investoren die Möglichkeit, sich als Kommanditist an der Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (nachfolgend auch "Fondsgesellschaft" genannt) zu beteiligen. Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF im Sinne des KAGB. Hierbei richtet sich das Beteiligungsangebot an Anleger, die ihre nach § 6b/c EStG gebildeten Rücklagen übertragen möchten.

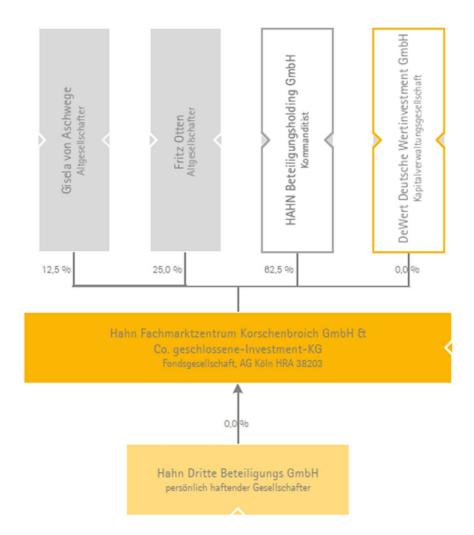
Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 08.08.2025 den rund 8.406 m² großen Grundbesitzes in der Innenstadt von Korschenbroich erworben. Übergang Nutzen und Lasten erfolgt nach Eintritt aller Fälligkeitsvoraussetzungen mit Kaufpreiszahlung die im September / Oktober 2025 erwartet wird. Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt, einem Discounter, einem Drogeriefachmarkt, einem Textilfachmarkt, einer Reinigung, einem Blumengeschäft und einem Bäcker (Gebäude 1) sowie einem Friseur, einer Parfümerie, einem Sanitätshaus sowie einer Polizeiwache (Gebäude 2) bebaut. Für Besucher des Nahversorgungszentrums stehen rd. 345 Stellplätze, davon rd. 340 auf dem nordöstlich gelegenen öffentlichen Nachbargrundstück baurechtlich abgesichert zur Mitbenutzung zur Verfügung. Die Gebäude wurden im Jahr 2004 neu errichtet und befinden sich in einem dem Gebäudealter guten Zustand. Die überwiegend eingeschossigen Gebäudekörper verfügen insgesamt über eine Gesamtmietfläche von rund 6.739 m², von denen rd. 450 m² auf die wenigen Obergeschossflächen entfallen. Das Nahversorgungszentrum stellt einen etablierten und gefestigten Handelsstandort in Korschenbroich dar. Aufgrund seiner großen Verkaufsflächengröße im Vergleich zu den Mittbewerbern im direkten Marktumfeld, besitzt das Center eine exponierte Markt- und Wettbewerbsstellung. Dies ist auch auf die mit der Verkaufsflächengröße einhergehende hohe Sortimentstiefe sowie -breite zurückzuführen. Durch seine gut integrierte Lage, die gute Anbindung und die Synergie- und Agglomerationseffekte der ergänzenden Fachmärkte besitzt das Objekt der Fondsgesellschaft eine gute Wettbewerbsposition in Korschenbroich und Umgebung. Aufgrund der Bonität des Mieters, der Lage- und Standortpotenziale und der restlichen Mietvertragslaufzeit kann insgesamt von einem nachhaltigen Miet-Cash-Flow ausgegangen werden.

Die Anleger können sich im Rahmen des Angebotes als Kommanditisten im Wege eines Anteilskaufes an der Fondsgesellschaft beteiligen.

#### 3. FONDSGESELLSCHAFT

Anlegern wird das Angebot unterbreitet, sich durch Erwerb einer von der HAHN Beteiligungsholding GmbH gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zu beteiligen. Die Fondsgesellschaft mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) unterliegt deutschem Recht und somit insbesondere den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie aufgrund ihrer Qualifizierung als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Regelungen des KAGB. Die Beteiligungsstruktur ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.

ABBILDUNG 1: BETEILIGUNGSSTRUKTUR



#### 4. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENDATEN DES BETEILIGUNGSANGEBOTES

Insgesamt werden bis zu 62,50 Prozent der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 6.093.750 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt 200.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der prognostizierte Gesamtaufwand der Investition an der Fondsgesellschaft beläuft sich auf 21.250.000 Euro zzgl. 487.500 Euro Agio; somit in Summe auf 21.737.500 Euro. Dieser wird über Eigenkapital/Kaufpreise in Höhe von 9.750.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) sowie ansonsten über das nachstehend beschriebene Darlehen der Kreissparkasse Köln in Höhe von 11.500.000 Euro finanziert.

ABBILDUNG 2: INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN

BETRÄGE IN EURO	
	100 %
Kaufpreis Immobilie	17.800.000
Anschaffungsnebenkosten	1.487.349
Liquiditätsreserve	500 A01
Finanzierungskosten	20.000
Fondsabhängige Kosten	1 832 070
Gesamtinvestitionskosten	21.737.500
Mittelherkunft	
Eigenkapital Anleger (Kaufpreis)	6.093.750
Finenkanital Altnesellschafter	3.656.250
Agio	487 500
Fremdkapital	11.500.000
	· ·

#### FINANZIERUNGSSTRUKTUR

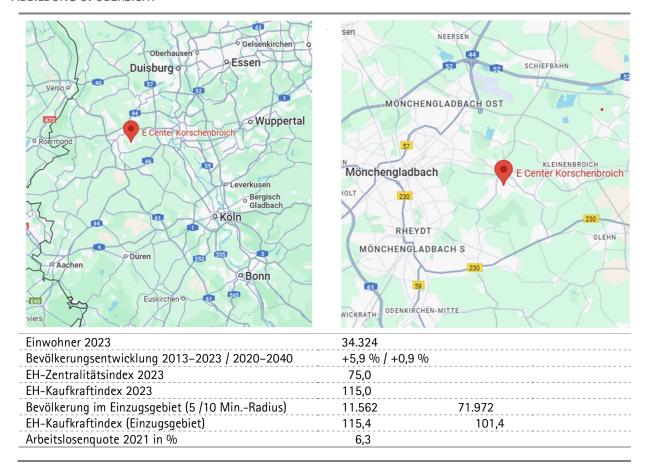
Der Ankauf des Fachmarktzentrums wird in Höhe von 11,5 Mio. Euro durch ein Darlehen der Kreissparkasse Köln und ansonsten über Eigenkapital der Gesellschafter der Fondsgesellschaft finanziert werden. Das Annuitätendarlehen wird bis zum 30.12.2035 gewährt und ist mit rd. 3,99 Prozent p.a. zu verzinsen. Das Darlehen ist ab dem 01.01.2027 überdies mit 1,5 Prozent zzgl. ersparter Zinsen zu tilgen.

Für Zwecke der Prognoserechnung wurde zum Ende der Laufzeit der Zinsfestschreibung ab dem 01.01.2036 der Abschluss eines neuen Darlehens unterstellt. Ab dem Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung bis zum Ende des Prognosezeitraums wurde mit einem Anschlusszinssatz von 4,00 Prozent p. a. und einer Tilgung in Höhe von 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen – gerechnet auf die Restvaluta – für das Darlehen weitergerechnet. Weitere Darlehen bzw. Fremdmittel in Form von End– oder Zwischenfinanzierungsmitteln bestehen nicht. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 3,0 Prozent p. a. auf den Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) geplant.

#### 5. BESCHREIBUNG DES ANLAGEOBJEKTES

#### ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT



#### MAKROLAGE

Die Stadt Korschenbroich verfügt über rund 34.300 Einwohner und liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die nächstgrößere Stadt befindet sich mit Mönchengladbach rd. 7 km südwestlich von Korschenbroich. In östlicher Richtung befindet sich in rd. 25 km Entfernung die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Korschenbroich liegt im Rhein-Kreis-Neuss. Der Landkreis setzt sich insgesamt aus acht Gemeinden zusammen. Der Sitz der Kreisverwaltung befindet sich in der südöstlich angrenzenden Stadt Neuss, welche ebenfalls die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises ist. Insgesamt verfügt der Kreis über rd. 457.398 Einwohner (Stand: Dezember 2023). Die angrenzenden Städte Kaarst (östlich), Grevenbroich und Jüchen (südlich) verfügen über rd. 43.200 bzw. rd. 65.600 und 24.000 Einwohner.

Das Hauptsiedlungsgebiet von Korschenbroich erstreckt sich vom westlichen Gemeindegebiet in Richtung Mönchengladbach. Das nördliche und südliche Gemeindegebiet ist nicht mehr dem Siedlungskern zuzurechnen. Im näheren Umkreis um das Stadtgebiet befinden sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Siedlungsfläche nimmt nur rd. 10 % der Gemeindefläche ein. Knapp 60 % der Gebietsfläche sind Landwirtschaftsflächen.

Der Innenstadtbereich weist hinsichtlich des Haupteinkaufsbereiches eine weitläufige räumliche Ausdehnung mit Fußwegdistanzen bis zu 700 m aus. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Hindenburg-, Stein- und Sebastianusstraße. Außerdem werden die angrenzenden Bereiche um das Hannen-Center und der Untersuchungsstandort am Matthias-Hoeren-Platz, welcher eine räumliche Ausweitung in westliche Richtung darstellt, miteingeschlossen. Das Fachmarktkonzept am Matthias-Hoeren-Platz mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und Teilangeboten im

mittelfristigen Bedarfsbereich hat zu einer Verschiebung der Standortgewichte des Haupteinkaufsbereichs geführt und die Einzelhandelsentwicklung Korschenbroichs maßgeblich geprägt.

Die Stadt ist durch die L 390 und L 382 unmittelbar an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahnen A 44 und A 52 verlaufen nördlich von Korschenbroich und sind über die L 390 (Anschlussstelle 21 Mönchengladbach Ost) und die L 382 (Anschlussstelle 11 Schiefbahn) erreichbar. Korschenbroich ist damit nur indirekt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und verfügt somit über eine regional durchschnittliche Verkehrsanbindung.

Korschenbroich verfügt über einen eigenen Bahnhof im Siedlungszentrum, der die Stadt an das regionale Schienenverkehrsnetz anbindet. Von dort aus taktiert die Linie S8 mehrmals stündlich in Richtung Mönchengladbach, Wuppertal-Oberbarmen und Hagen. Im ÖPNV wird die Stadt Korschenbroich zudem durch mehrere Buslinien des Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) erschlossen.

Die Nachbarstadt Mönchengladbach verfügt durch den rund 7 km von Korschenbroich entfernten Bahnhof Mönchengladbach (Hbf) über eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Somit verfügt Korschenbroich insgesamt über eine gute Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz. In nördlicher Richtung befindet sich in rd. 8 km Entfernung der Flughafen von Mönchengladbach.

# ABBILDUNG 4: MAKROLAGE



#### MIKROLAGE

Das Nahversorgungszentrum befindet sich in zentraler Lage im westlichen Bereich des Stadtgebiets. Das Grundstück wird im Norden durch die Straße "An der Sandkuhle", im Osten durch die Rheydter Straße, im Süden durch den Jane-Addams-Weg sowie im Westen durch Wohnbebauung und Grünflächen begrenzt.

Die weitere Umgebung ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Diese schließt sich vor allem in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung an das Grundstück der Fondsgesellschaft an. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich die Polizeiwache Korschenbroich, an die auf dem Nachbargrundstück unmittelbar die Feuerwehr Korschenbroich angrenzt. Südlich des Fachmarktzentrums

befindet sich die Kindertagesstätte "Zauberwald". Die weitere Umgebung im nördlichen und östlichen Bereich ist ebenfalls geprägt durch Wohnbebauung, dabei aber durchsetzt von vereinzelten Handels- und Dienstleistungsbetrieben, wie zum Beispiel einer Apotheke, einer Fahrschule, einem Schuhgeschäft und einer Bäckerei Et Konditorei. Im östlichen Bereich befindet sich darüber hinaus die Stadtverwaltung Korschenbroich sowie das Gymnasium Korschenbroich mit angrenzendem Hallenbad.

Das Gesamtobjekt ist sowohl durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den ÖPNV erschlossen. Über die östlich gelegene Haltestelle "Rheydter Straße" ist das Nahversorgungszentrum an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich fußläufig etwa 200 Meter vom Eingang des Fachmarktzentrums entfernt. Die Buslinien 016 und 021 verbinden das Objekt in regelmäßigen Zeitabständen mit dem restlichen Stadtgebiet und dem Umland.

ABBILDUNG 5: MIKROSTANDORT



#### WETTBEWERBSSITUATION

Bei den nachfolgend aufgeführten Wettbewerbern handelt es sich um Wettbewerber aus dem Lebensmittelsegment, die aufgrund ihrer Größe und Nähe zum Fondsobjekt Auswirkungen auf die Marktabschöpfung des Bewertungsobjektes generieren. Dabei werden neben SB-Warenhäusern vergleichbare Objekttypen einbezogen, die aufgrund von Verkaufsfläche und -sortimenten einen Wettbewerb für das Fachmarktzentrum darstellen (z. B. Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter).

ABBILDUNG 6: WETTBEWERBSSTRUKTUR IM UMFELD

Nr.	Name	Zone	Anschrift	Ort	Betriebsform	Entfernung	VKF	Wettbewerbs- relevanz	SI	kala
1	Rewe	5 Min.	Robert-Bosch-Straße 4	41352 Korschenbroich	Verbrauchermarkt	0,8 km	1.200 m²	hoch	$\Box$	
2	Edeka	10 Min.	Holzkamp 6	41352 Korschenbroich	Verbrauchermarkt	3,3 km	1.800 m²	hoch		
3	Lidl	10 Min.	Püllenweg 11	41352 Korschenbroich	Discounter	3,4 km	900 m²	mittel		
3	Netto	10 Min.	Püllenweg 10	41353 Korschenbroich	Disccounter	3,4 km	776 m²	mittel		
3	Aldi	10 Min.	Püllenweg 12	41354 Korschenbroich	Discounter	3,4 km	799 m²	mittel		
4	Rewe	10 Min.	Mülforter Str. 37	41238 Mönchengladbach	Verbrauchermarkt	6,1 km	1.300 m <sup>2</sup>	mittel		
5	Kaufland	-	Reyerhütte 1	41065 Mönchengladbach	SB-Warenhaus	4,4 km	6.900 m <sup>2</sup>	sehr hoch		$\top$
5	Kaufland	-	Krefelder Str. 131	41063 Mönchengladbach	SB-Warenhaus	5,5 km	7.300 m²	sehr hoch		
7	Kaufland	-	Moses-Stern-Straße 29	41236 Mönchengladbach	SB-Warenhaus	8,0 km	4.700 m <sup>2</sup>	hoch		

In der vorstehenden Tabelle sind die Wettbewerber, die mindestens mit einer mittleren Wettbewerbsrelevanz für das Fachmarktzentrum klassifiziert wurden, verkürzt dargestellt. Im Wesentlichen handelt es sich um die Anbieter in Korschenbroich und in der angrenzenden Stadt Mönchengladbach. Eine detaillierte Liste mit allen Wettbewerbern im Einzugsgebiet kann dem Anhang entnommen werden.

Insgesamt stellt das Fachmarktzentrum der Fondsgesellschaft einen etablierten und gefestigten Handelsstandort dar. Aufgrund seiner großen Verkaufsflächengröße im Vergleich zu den beschriebenen Wettbewerbern im direkten Marktumfeld besitzt das Center eine exponierte Markt- und Wettbewerbsstellung. Dies ist auch auf die mit der Verkaufsflächengröße einhergehende hohe Sortimentstiefe sowie -breite zurückzuführen.

Durch seine gut integrierte Lage und die gute Anbindung besitzt das untersuchte Nahversorgungszentrum Standortvorteile. Durch die angesiedelten Konzessionäre mit ergänzenden Sortimenten und Dienstleistungen kann das Nahversorgungszentrum von Synergie- und Agglomerationseffekten profitieren.

Innerhalb des unmittelbaren Einzugsgebietes des Fachmarktzentrums befinden sich zahlreiche Wettbewerber. Dabei haben insbesondere die Standorte von Kaufland eine sehr hohe Wettbewerbsrelevanz, was auf die Sortimentsbreite, die Erreichbarkeit und ergänzenden Konzessionäre und Handelsbetriebe zurückzuführen ist. Der nahegelegene REWE in Kombination mit dem Getränkemarkt sowie der EDEKA Verbrauchermarkt und die in dortiger Nachbarschaft liegende Agglomeration Lidl / ALDI / Netto besitzen aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Objekt der Fondsgesellschaft und der Kombination aus Verbrauchermarkt und mehreren Discountern eine mittlere bis mäßige Wettbewerbsrelevanz. Im Hinblick auf die weiteren Verbrauchermärkte und Discounter im Umfeld ist die Wettbewerbsrelevanz aufgrund der Sortimentsbreite im Vergleich zu dem Center deutlich geringer.

Insgesamt besitzt das Fondsobjekt ein gutes Wettbewerbspotenzial, das vor allem durch die Größe der Verkaufsfläche und der entsprechenden Sortimentstiefe/-breite sowie seiner Lage bestimmt wird.

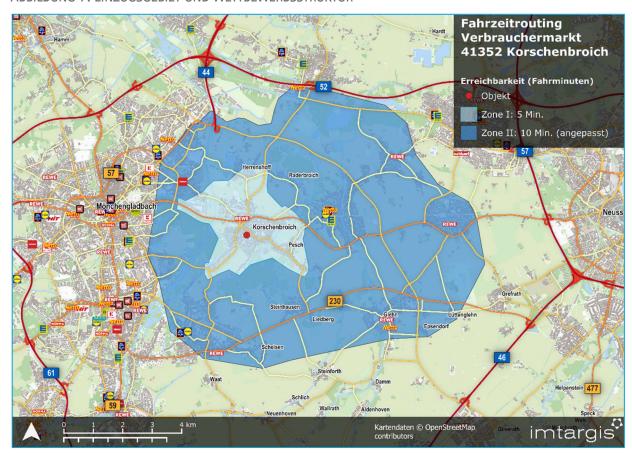


ABBILDUNG 7: EINZUGSGEBIET UND WETTBEWERBSSTRUKTUR

Basis der Festlegung des Untersuchungsgebiets ist eine zweizonale Gliederung des Einzugsgebietes, aus dem der Betreiber durch Abschöpfung der dort vorhandenen Kaufkraft den Großteil seiner Umsätze generieren kann.

Das Naheinzugsgebiet (Zone I) bildet die 5-Minuten-Fahrzeitisochrone. Diese deckt den Nahbereich um den Objektstandort ab. Es umfasst im Wesentlichen den Siedlungsbereich von Korschenbroich. Insgesamt befinden sich innerhalb des 5-Minuten-Einzugsgebiets rd. 11.500 Einwohner.

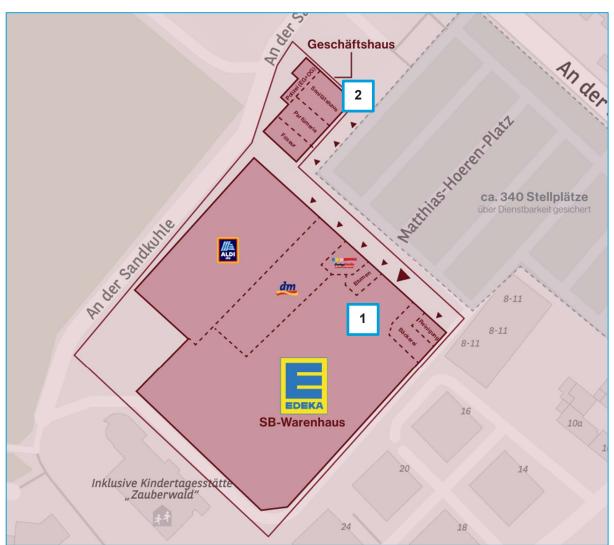
Das Kerneinzugsgebiet (Zone II) bildet die 10-Minuten-Fahrzeitisochrone. Diese deckt den erweiterten Nahbereich um den Objektstandort ab. Es reicht im Norden bis an die A 52, im Osten bis nach Kaarst-Büttgen, im Süden bis nach Korschenbroich-Glehn und reicht im Westen leicht in das östliche Stadtgebiet Mönchengladbachs. Aufgrund der bereits beschriebenen hohen Wettbewerbsdichte in Mönchengladbach wurde die 10-Minuten-Fahrzeitisochrone im westlichen Bereich entsprechend angepasst.

Der Objektstandort verfügt demnach über ein maximales Einzugsgebiet von rd. 83.500 Einwohnern (Zone I+II) mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt rd. 644,3 Mio. €, was einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 103 (D=100) entspricht. Das Einzugsgebiet weist damit ein leicht überdurchschnittliches Basispotenzial im Bereich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft auf.

#### **OBJEKTBESCHREIBUNG**

Das Gesamtobjekt besteht aus insgesamt zwei Gebäuden. Die Gebäude wurden im Jahr 2004 auf dem 8.406 m² großen Flurstück errichtet. Die nachfolgende Liegenschaftskarte stellt die Gebäude 1 und 2 dar.

ABBILDUNG 8: GEBÄUDEPLAN



Das Gebäude 1 wird vorwiegend als Verbrauchermarkt (E-Center) genutzt und verfügt neben einer Mallfläche über mehrere Konzessionäre (u. a. Blumen, Sushi und Bäcker), unter anderem in der Vorkassenzone. Ergänzt wird das Angebot durch einen dm-Drogeriemarkt, einen ALDI, Ernsting's family und eine Reinigung.

Das Gebäude 2 wird als Geschäftshaus genutzt. Dort sind insgesamt vier Mieter ansässig. Im Untergeschoss befindet sich ein Friseur, eine Parfümerie sowie ein Sanitätshaus. Das Obergeschoss wird von der Polizei Korschenbroich genutzt.

Die Gebäude 1 und 2 verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 6.740 m². Hiervon entfallen rund 6.140 m² Mietfläche auf das Gebäude 1 und ca. 600 m² auf Gebäude 2. Gebäude 1 ist überwiegend eingeschossig, besitzt aber ein Staffelgeschoss im vorderen Gebäudeteil. Das Gebäude verfügt über ein Flachdach. Gebäude 2 ist durchgängig zweigeschossig errichtet und mit einem Pultdach ausgestattet.

Das Gebäude 1 ist über den nordöstlich gelegenen Kundeneingang, welcher in Richtung der Parkplatzflächen ausgerichtet ist, zu erreichen. Über diesen Eingang sind sowohl das EDEKA-Center als auch ein Teil der Konzessionärsflächen, wie die Bäckerei "Büsch" (s. Grundrissplan) zu erreichen. Die Konzessionärsflächen der Untermieter ALDI, dm, Ernsting's Family, Blumenladen "Schneitler" sowie der Reinigung "Vaiano" (s. Grundrissplan) verfügen jeweils über einen separaten Außenantritt und sind von der Parkplatzfläche aus zu erreichen.

Gebäude 2 ist je Ladeneinheit über drei separate Eingänge im Südosten erschlossen. Die Ein-/Ausgänge der Untermieter Parfümerie "Platen", Friseur "Susanne Maaßen" sowie des Sanitätshaus "Renovatio" sind dabei in Richtung der Parkplatzfläche ausgerichtet. Der Zugang zur Polizeiwache befindet sich auf der rückwärtigen nordwestlichen Seite des Gebäude 2.

Die Parkplätze des Untersuchungsstandortes befinden sich nordöstlich des Objektes auf einem städtischen Grundstücksbereich und somit nicht auf dem eigenen Flurstück. Die Nutzung der Stellplatzanlage ist über eine Grunddienstbarkeit grundbuchlich gesichert. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über zwei Zu- bzw. Abfahrten von der Straße "An der Sandkuhle".

Die Anlieferung erfolgt bei Gebäude 1 über die südwestliche Gebäudeseite und bei Gebäude 2 über die nordwestliche Gebäudeseite. Die Anlieferung erfolgt über einen sich auf dem Grundstück befindlichen Zuweg, welcher von der Zubringerstraße "An der Sandkuhle" abgeht. Die An- und Abfahrt erfolgt dementsprechend abseits des Kundenverkehrs. Beeinträchtigungen zwischen Kunden- und Lieferverkehr bestehen augenscheinlich nicht.

Die Mietflächen sind modern gestaltet und verfügen über eine Zertifizierung nach BREEAM. Die Umrüstung der Beleuchtung auf LED ist im Verkaufsraum, den Nebenflächen und dem Park-/Außenbereich überwiegend erfolgt. Auf der vorgelagerten Stellplatzfläche steht eine Ladesäule mit zwei Ladepunkten zur Verfügung. Dank einer Heizung mit Wärmerückkopplung ist der Verbrauch von fossilen Energien bereits optimiert.

#### OBJEKTBILDER



Bild 1: Eingangsbereich EDEKA Gebäude 1



Bild 2: Stellplatzanlage



Bild 3: Gebäude 2 Geschäftshaus



Bild 4: Anlieferung



Bild 5: Frischetheke EDEKA



Bild 6: Verkaufsraum EDEKA



Bild 9: Untermieter dm



Bild 8: Untermieter ALDI

#### 6. MIETER

ABBILDUNG 9: MIETERLISTE AKTUELL

MIETER	NUTZUNG	FLÄCHE	MIETE	MIETE	MIETE	MIETE	LAUFZEIT**	OPTION		INDEX
		(M <sub>2</sub> )	(EUR/M2)	(EUR P. M.)	(EUR P. A.)	IN %				
EDEKA Rhe	ein-Ruhr Stiftung &	t Co. KG								
Fachmarkt	zentrum	6.444	13,06	84.173	1.010.077	98 %	31.12.2035	2x5	10%	66%
Polizeiwac	he & Stellplätze	295	7,26	2.142	25.703	2 %	31.12.2035	2x5	р. а.	65%
Gesamt		6.739	12,81	86.315	1.035.780	100 %				

#### **EDEKA**

Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG ist Generalmieterin der Gebäudeflächen des Fondsobjekts und Betreiber des integrierten Verbrauchermarktes. Sie betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten in Nordrhein-Westfalen und angrenzenden Regionen von Niedersachsen sowie Rheinland-Pfalz über 900 Lebensmittel- und Getränkemärkte. Davon sind rund 700 Vollsortiment-Lebensmittelmärkte unter den Marken EDEKA und Marktkauf, über 250 Getränkemärkte mehrheitlich unter der Marke trinkgut. Der Fleischhof Rasting sowie die Bäckerei Büsch gehören ebenfalls zu dem genossenschaftlich strukturierten Unternehmen mit Sitz in Moers. Bei der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG handelt es sich um eine zum Jahresende 2020 neu gegründete EDEKA-Tochter, die im Wege einer Ausgliederung den gesamten Geschäftsbetrieb der bisherigen Mieterin, der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, übernommen hat. Das im Handelsregister eingetragene Haftkapital der Mieterin EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG beträgt 50 Mio. Euro und wird von der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH gehalten, die jedoch nicht für die Verbindlichkeiten der Mieterin als Kommanditistin haftet. Gemäß Creditreform-Auskunft mit Datum vom 04.07.2025 bewertet die Creditreform die Bonität der Mieterin mit einen Bonitätsindex von 240 Punkten, was einer guten Bonität entspricht.

#### 7. MIETVERTRAGSECKDATEN EDEKA

Es gilt der Mietvertrag vom 28.02.2003 nebst dem Nachtrag Nr. 1 vom 05.09./07.09.2005, dem Nachtrag Nr. 2 vom 13.09./07.12.2012, dem Nachtrag Nr. 3 vom 21.02./20.03.2013, dem Nachtrag Nr. 4 vom 24.07./09.08.2013, dem Nachtrag Nr. 5 vom 20.04./03.05.2016, dem Nachtrag Nr. 6 vom 07.06./24.06.2019 und dem Nachtrag Nr. 7 vom 20.05.2022. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2035. Die Mieterin kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages noch zweimal um jeweils weitere fünf Jahre verlängern. Die Ausübung der Option hat schriftlich spätestens 6 Monate vor dem Ende der Festlaufzeit bzw. vor Ablauf der vorhergehenden Optionszeit zu erfolgen. Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der Festmietzeit bzw. der durch Ausübung der Option verlängerten Mietzeit um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von mindestens 6 Monaten vor Ablauf der Mietzeit schriftlich kündigt. Insgesamt wurden der Mieterin die gesamten Mietflächen des Objekts als Generalmieter vermietet.

#### WERTSICHERUNGSKLAUSEL

Die Vertragsparteien haben bzgl. der Mietflächen der Polizeiwache sowie der anderen Mietflächen separate Wertsicherungsklauseln vereinbart. Bzgl. der Flächen der Polizeiwache ändert sich die Miete zum Beginn eines Jahres entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt (Basis 2020 = 100) um jeweils 65 Prozent der Indexveränderung zum Vorjahr. Bzgl. der sonstigen Flächen hat jede der Vertragsparteien das Recht, eine Anpassung der Miete zu verlangen, wenn der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt (Basis 2020 = 100) um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung (April 2024) gestiegen oder gefallen ist. Die Angleichung erfolgt in Höhe von 66,6 Prozent der Veränderung des Indexes von dem nächsten auf den Zugang des Veränderungsverlangen folgenden Monatsersten an.

#### NEBEN- UND BETRIEBSKOSTENREGELUNG

Die Mieterin trägt sämtliche auf den Mietgegenstand gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Betriebskostenverordnung in der aktuellen Fassung anfallende Nebenkosten mit Ausnahme der Grundsteuer und der Gebäudeversicherung, wobei Grundsteuererhöhungen nach Beginn des Mietvertrages bzw. der ersten

Veranlagung nach Gebäudeerrichtung zu Lasten der Mieterin gehen. Ferner übernimmt die Mieterin die Bewirtschaftung und Verwaltung des Mietobjektes inkl. der Wartung aller technischen Einrichtungen und trägt auch alle hiermit verbundenen Kosten. Bezüglich der Stellplätze schließt die Mieterin die notwendigen Verträge hinsichtlich der Reinigung und der Schnee- und Eisbeseitigung für die Stellplätze, unmittelbar mit den ausführenden Unternehmen ab. Der Mieterin obliegt in diesem Zusammenhang auch die ordnungsgemäße Pflege und Reinigung des Mietgegenstandes sowie der öffentlichen Stellplatzanlage. Sie hat alles so zu bewirtschaften, als würde die Bewirtschaftung durch die Vermieterin erfolgen. Sollten dennoch Kosten der Vermieterin in Rechnung gestellt werden, die den Mietgegenstand betreffen, wie z. B. die Kosten der Grundsteuererhöhung, die Kosten der Straßenreinigung usw., übernimmt die Mieterin diese umgehend nach Rechnungsstellung durch die Vermieterin. Alle übrigen im Zusammenhang mit dem Mietobjekt anfallenden Bewirtschaftungskosten sind von der Vermieterin zu tragen.

#### INSTANDHALTUNG UND INSTANDSETZUNG

Der Vermieterin obliegt die Erhaltung des Mietobjektes während der Mietzeit. An der baulichen Substanz und der Gebäudeaußenfläche (Dach und Fach) erforderlich werdende Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind von der Vermieterin zu tragen. Die Mieterin hat auftretende Mängel und Schäden der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Behördliche und gesetzliche Auflagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes durch die Mieterin stehen, müssen von dieser auf deren Kosten erfüllt werden. Die Wartung technischer Einrichtungsgegenstände (Eingangsanlage, Heizung/Lüftung, etwaige Kunden- und Lastenaufzüge, Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage etc.) für den Mietgegenstand ist Sache der Mieterin. Die Wartung umfasst auch notwendige Abnahmen. Sollten Instandsetzungs-/ Instandhaltungsarbeiten und Ersatzbeschaffungsarbeiten von technischen Anlagen infolge mangelnder Wartung der Mieterin notwendig sein, sind die anfallenden Kosten von der Mieterin zu tragen. Ansonsten gehen Schönheitsreparaturen, die nicht die Außenfassade betreffen, zu Lasten der Mieterin. Alle übrigen im Zusammenhang mit dem Mietobjekt anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mit Ausnahme von Kleinreparaturen, wie z. B. die von Dach und Fach, sind von der Vermieterin zu tragen.

#### SONSTIGE REGELUNGEN

Für die Dauer des Mietverhältnisses hat sich die Vermieterin verpflichtet, im Umkreis von 5 km vom Mietobjekt ohne schriftliche Zustimmung der Mieterin kein weiteres Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Verkaufsflächen über 3.000 m² zu vermieten, zu verpachten oder sonst zu überlassen, zu erwerben, zu bauen, zu betreiben oder sich an vorstehenden Handlungen mittelbar oder unmittelbar zu beteiligen, noch diese Handlungen durch Dritte vornehmen zu lassen oder zu begünstigen.

#### 8. WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Produktinformation. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

			2026	2027	2020	2020	2020
	räge in Tausend Euro*		2026	2027	2028	2029	2030
A. I.	LIQUIDITÄTSRECHNUNG Einnahmen						
1.	Mieteinnahmen <sup>1)</sup>		1.036	1.036	1.037	1 007	1.105
	Ertrag Liquiditätsreserve <sup>2)</sup>					1.087	
II.	Ausgaben		6	6	5	5	4
11.	2)	,79%	60	61	62	64	65
	4)	•					
	Kosten der Vermietung 5)	UR/m²	107	38	39	39	40
		<b>~</b> 6)	0	0	0	0	0
	Verwaltungsvergütungen Verwahrstelle und KVO	J ´	57	57	57	59	60
	Sonstige Gesellschaftskosten 7)		40	40	41	42	43
	Darlehenszinsen 8) 3,99% / 4,00%		459	456	449	441	433
III.	Überschuss in % des Eigenkapitals**		320 3,28	391	395 4,05	448 4,59	468 4,80
13.7				4,01			
IV.	Tilgung 1,50% / 1,50% in % des Eigenkapitals**		0,00	176 1,80	183 1,88	190 1,95	198 2,03
v.	Prognostizierte Ausschüttung 9)		293	293	293	293	293
•	in % des Eigenkapitals**		3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
VI.	Veränderung Liquiditätsreserve		28	-77	-80	-35	-22
	Kumuliert, Vortrag:	598	626	549	469	433	411
V6.	Veränderung Fremdkapital		0	-176	-183	-190	-198
	Kumuliert, Vortrag:	11.500	11.500	11.324	11.141	10.951	10.753
В.	STEUERLICHE BETRACHTUNG						
l.	Mieteinnahmen		1.042	1.036	1.037	1.087	1.105
и. П.	Ausgaben		722	651	647	645	640
	Gebäudeabschreibung = 0 w/Auflösung 6b Rückla	age <sup>10)</sup>	22	22	22	22	22
Ш.	Steuerliches Ergebnis	-60	298	363	368	421	443
	in % des Eigenkapitals**		3,06	3,73	3,78	4,32	4,54
IV.	Kumuliertes steuerliches Ergebnis: Vortrag: 11)	0	298	662	1.030	1.451	1.894
C.	SONSTIGE ANGABEN						
I.	Steuerliches Kapitalkonto; Vortrag: 12), 13)	10.238	10.237	10.308	10.384	10.513	10.663
**	Eigenkapital 9.750.000 = 100,00%						
	Vertrieb 6.093.750 = 62,50%						

Die vorliegende Berechnung weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Tatsächlich wurde jedoch mit genauen, also nicht gerundeten Werten gerechnet. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.
Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden

<sup>(9.750.000</sup> Euro = 100 Prozent). Hiervon entfallen gemäß Investitionsplan anteilig auf die Anleger 62,50 Prozent oder 6.093.750 Euro.

1.257
1.257
7
79
49
0
66
51
357
662
6,78
173
1,77
293
3,00
196 865
-173
8.837
1.257
602
22
633
6,49
6.939
12.783

#### ERLÄUTERUNGEN ZUR WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG DER FONDSGESELLSCHAFT

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung des Investments aufgezeigt. Hierbei stellt die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Situation dar, wie sie sich auf der Grundlage der zahlreichen, von der Erstellerin aus heutiger Sicht für realistisch gehaltenen, Prämissen ergeben würde. Da die Wirtschaftlichkeitsberechnung jedoch im Wesentlichen auf geschätzten Einnahmen (wie z. B. Mieteinnahmen beruhend auf abgeschlossenen Mietverträgen) und Ausgaben (wie z. B. den prognostizierten Bewirtschaftungsaufwendungen) sowie weiteren variablen Parametern beruht, die von der zukünftigen Entwicklung abhängig sind, ist mit Abweichungen zu rechnen. Solche Abweichungen werden insbesondere Einfluss auf die Ausschüttungen, die jährlichen steuerlichen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben. Zum besseren Verständnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und ihrer Annahmen werden im Folgenden die unterstellten Prämissen der Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt.

Da die Fondsgesellschaft zum Teil zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne die Umsatzsteuern, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen. Von dem Vorsteuerabzug ausgenommen sind die Kosten, die im Zusammenhang mit den nicht umsatzsteuerpflichtigen Flächenvermietungen stehen, wie etwa die der Polizeiwache. Kalkulationsgrundlage für alle nutzflächenbezogenen Ausgabenpositionen ist eine Nutzfläche des Gebäudes von insgesamt rd. 6.739 m² (Mietfläche Soll).

- 1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beginnt mit Stichtag 01.01.2026, zu dem die Anleger annahmegemäß ihre Beteiligung erwerben. Sie unterstellt das mietvertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmietaufkommen (ohne Umsatzsteuern und Nebenkosten) von anfänglich insgesamt 1.035.780,48 Euro (gerundet 1.036 TEuro). Die über den Prognosezeitraum in Ansatz gebrachten Mietsteigerungen basieren auf den getroffenen Indexregelungen (Wertsicherungsklauseln) des Mietvertrags, die im Rahmen der Beschreibungen der Mietverträge bzw. in der Tabelle der Mietübersicht dargestellt werden, sowie auf der Annahme über die Inflationsentwicklung. Für Prognosezwecke wurde der der Wertsicherungsklausel zugrunde liegende Preisindex auf Basis des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zuletzt bekannten und veröffentlichten Standes der Preisindexreihe fortgeschrieben. Zur Fortschreibung der Preisindexreihe wurde vor dem Hintergrund der derzeit aktuellen Inflation eine gestaffelte Inflationsrate von 2,00 Prozent p. a. (jeweils bezogen auf den Jahresvormonat) über den Prognosezeitraum unterstellt.
- 2) Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprognose wurde eine Verzinsung der freien Liquidität zu einem Zinssatz von 1,00 Prozent p. a. berücksichtigt.
- 3) Die von der Fondsgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2026 zu zahlenden nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden mit 60.000 Euro p. a. kalkuliert. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2027 berücksichtigt.
- 4) Die Instandhaltungskosten wurden unter Beachtung der getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen auf der Grundlage der Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen grundsätzlich mit jährlich 5,50 Euro pro m² Miet-/Nutzfläche (Regelkostensatz) geschätzt und berücksichtigt. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2027 berücksichtigt.
  - Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen sowie das steuerliche Ergebnis entsprechend.
- 5) Zusätzlich zu den angesetzten laufenden Instandhaltungskosten wurden für eventuelle Kosten im Zusammenhang mit der etwaigen Vertragsverlängerung im Jahr des Auslaufs der festen Mietzeit Kosten in Höhe von drei Monatsmieten kalkuliert. Diese zusätzlichen Beträge sollen zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung dienen. Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen.
- 6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 4,25 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmieten der Fondsgesellschaft, maximal jedoch 1,90 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis

- zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Fondsgesellschaft (= Summe der Sachwerte der Fondsgesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a.
- 7) Unter den sonstigen Gesellschaftskosten sind alle weiteren im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft zu fassenden Kosten kalkuliert. In diesem Zusammenhang wurden ab dem Jahr 2026 Kosten in Höhe von insgesamt 12.000 Euro p. a. für beispielsweise die Erstellung von Bewertungsgutachten, Jahresberichte und sonstige Gesellschaftskosten sowie für die Vergütung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten Kosten in Höhe von insgesamt 2.000 Euro p. a. kalkuliert. Zusätzlich wurden ab dem Jahr 2025 für die rechtliche Beratung der Fondsgesellschaft Kosten in Höhe von 0,50 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmieten der Fondsgesellschaft sowie 5.000 Euro für die Steuerberatung und 15.000 für die Jahresabschlussprüfung kalkuliert. Soweit hinsichtlich dieser Kostenpositionen keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen wurden, wurde eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose ab dem Jahr 2027 berücksichtigt.
- 8) Hinsichtlich der Finanzierung wurde das zuvor beschriebene Festzinsdarlehen mit der Kreissparkasse Köln unterstellt. Bezüglich der Anschlussfinanzierung wurde mit einem Zinssatz in Höhe von 4,0 Prozent und einem anfänglichen annuitätischen Tilgungssatz in Höhe von 1,5 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen kalkuliert.
- 9) Die geplanten Barausschüttungen wurden auf Basis des jeweils prognostizierten Liquiditätsüberschusses und unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve kalkuliert. Demnach wurde unterstellt, dass die Fondsgesellschaft ab dem 1. Quartal 2026 eine Barausschüttung in Höhe von 3,00 Prozent p. a., jeweils gerechnet auf den Anteilskaufpreis bzw. das Eigenkapital (ohne Agio), zahlen wird. Die tatsächliche Höhe der möglichen Ausschüttungen wird nach Ende des Geschäftsjahres seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und auf Vorschlag der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen. Unterjährige Auszahlungen erfolgen durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit die Liquidität dies zulässt und nach näheren Maßgaben von § 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages.
- 10) Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Fonds, Anlegern die Übertragung ihrer nach § 6b/c EStG gebildeten Rücklagen zu ermöglichen, wurden bei der Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses keine Abschreibungsbeträge berücksichtigt. Zudem wurde unterstellt, dass die Fondsgesellschaft die Regelungen zur erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch nehmen kann und daher keine Gewerbesteuer anfällt.
- 11) Dieses Ergebnis beinhaltet das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in kumulierter Form.
- 12) Die Beteiligung fällt grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des § 15 a EStG. Dementsprechend sind steuerlich Kapitalkonten für den einzelnen Gesellschafter zu führen. Anfangskapital ist das übernommene Eigenkapital. Das steuerliche Kapitalkonto ändert sich entsprechend der jeweiligen Zuweisung des steuerlichen Ergebnisses (Hinzurechnen von Gewinn, Abzug von Verlust). Ferner wird das Kapitalkonto durch Ausschüttungen gemindert sowie durch Einlagen erhöht. Entsteht durch Ausschüttungen ein negatives Kapitalkonto oder erhöht sich ein schon negatives Kapitalkonto durch Ausschüttungen, unterliegen die entsprechenden Ausschüttungen der Steuerpflicht nach § 15 a EStG. Im vorliegenden Fall wird das Kapitalkonto zu keinem Zeitpunkt negativ.
- 13) Steuerliches Anfangskapital ist das auf eine 100-prozentige Beteiligung entfallende Eigenkapital.

## 9. WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS, FREMDKAPITALENTWICKLUNG UND MÖGLICHE WERTENTWICKLUNG

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Produktinformation. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

Bet	räge in Tausend Euro *	2026	2027	2028	2029	2030
A.	DARSTELLUNG DES WIRTSCHAFTLICHEN ERGEBNISSES					
I.	Geplante Barausschüttung	293	293	293	293	293
	in % des Eigenkapitals**	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
II.	Tilgung	0	176	183	190	198
	in % des Eigenkapitals**	0,00	1,80	1,88	1,95	2,03
III.	Liquiditätsreserve	28	-77	-80	-35	-22
	in % des Eigenkapitals**	0,28	-0,79	-0,82	-0,36	-0,23
IV.	Überschuss vor Steuern und Tilgung	320	391	395	448	468
	(wertbildender Ertrag) in % des Eigenkapitals**	3,28	4,01	4,05	4,59	4,80
٧.	Steuerliches Ergebnis der Fondsgesellschaft	292	363	368	421	443
	Steuerlast bei ESt-Progression i.H.v. 44,31%	130	161	163	187	196
	in % des Eigenkapitals**	1,33	1,65	1,67	1,91	2,01
VI.		190	230	232	261	272
	in % des Eigenkapitals**	1,95	2,36	2,38	2,68	2,79
В.	DARSTELLUNG DER FREMDKAPITALENTWICKLUNG					
	Stand Fremdkapital zum Jahresende	11.500	11.324	11.141	10.951	10.753
	in % des ursprünglichen Fremdkapitalbelastung	100,00	98,47	96,88	95,23	93,51
	Faktorbetrachtung bezogen auf Mieteinnahmen	11,10	10,93	10,75	10,07	9,73
C.	DARSTELLUNG MÖGLICHER WERTENTWICKLUNGEN					
١.	Eigenkapitalwert – Faktor 16,00	5.543	5.647	6.553	6.979	7.161
	in % des Eigenkapitals**	56,85	57,92	67,21	71,58	73,45
11.	Eigenkapitalwert – Faktor 16,50	6.056	6.161	7.091	7.526	7.708
	in % des Eigenkapitals**	62,11	63,18	72,73	77,19	79,06
III.	Eigenkapitalwert – Faktor 17,00	6.569	6.674	7.630	8.073	8.255
	in % des Eigenkapitals**	67,38	68,45	78,25	82,80	84,67
VI.	Eigenkapitalwert – Faktor 17,50	7.082	7.187	8.168	8.620	8.802
	in % des Eigenkapitals**	72,64	73,71	83,77	88,41	90,28
٧.	Eigenkapitalwert – Faktor 18,00	7.595	7.700	8.706	9.166	9.349
	in % des Eigenkapitals**	77,90	78,98	89,29	94,02	95,89
D.	WERTANSÄTZE ***					
11.	Nettoinventarwert der Beteiligung	87,21	89,14	91,12	93,63	96,35
	in % des Eigenkapitals**					
*	Die verliegende Perechnung weist alle Petröge gerundet in TELIP aus. Tota	ablich wurde	. :			

<sup>\*</sup> Die vorliegende Berechnung weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Tatsächlich wurde jedoch mit genauen, also nicht gerundeten Werten gerechnet. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.

<sup>\*\*</sup> Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (9.750.000 Euro = 100 Prozent). Hiervon entfallen gemäß Investitionsplan anteilig auf die Anleger 62,50 Prozent oder 6.093.750 Euro.

<sup>\*\*\*</sup> Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Fondslaufzeit ist nicht möglich und die Fungibilität der Anteile ist eingeschränkt. Die dargestellten Werte sind rein theoretische Werte, die auf zahlreichen Annahmen basieren. Bei einem freihändigen Verkauf der Beteiligungen können die Kaufpreisangebote deutlich von den dargestellten Wertansätzen abweichen. Ausgewiesen sind reine Wertannahmen. Hierbei erfolgt die Berechnung des Wertansatzes für den Grundbesitz jeweils auf Basis der ausgewiesenen Faktoren als ein Vielfaches der erzielbaren Einnahmen.

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
206	214	223	232	242	147	153	159	166	173
2,11	2,20	2,29	2,38	2,48	1,51	1,57	1,64	1,70	1,77
-25	-27	-30	-268	30	129	127	125	197	196
-0,25	-0,28	-0,31	-2,75	0,30	1,32	1,30	1,29	2,02	2,01
474	479	485	257	564	568	573	577	656	662
4,86	4,92	4,98	2,63	5,78	5,83	5,87	5,92	6,73	6,78
448	454	460	232	541	546	549	552	629	633
199	201	204	103	240	242	243	245	279	281
2,04	2,06	2,09	1,05	2,46	2,48	2,49	2,51	2,86	2,88
275	278	281	154	324	326	329	333	377	381
2,82	2,85	2,89	1,58	3,32	3,35	3,38	3,41	3,87	3,91
10.547	10.333	10.110	9.877	9.636	9.489	9.335	9.176	9.010	8.837
91,71	89,85	87,91	85,89	83,79	82,51	81,18	79,79	78,35	76,85
9,55	9,35	9,14	8,47	8,18	8,05	7,92	7,78	7,17	7,03
7.348	7.541	8.684	8.843	9.120	9.402	9.688	11.084	11.401	11.722
75,37	77,34	89,06	90,70	93,54	96,43	99,37	113,68	116,93	120,22
7.895	8.088	9.261	9.426	9.703	9.985	10.272	11.613	11.929	12.251
80,98	82,96	94,98	96,68	99,52	102,41	105,35	119,10	122,35	125,65
8.442	8.636	9.838	10.009	10.287	10.541	10.787	12.141	12.458	12.780
86,59	88,57	100,90	102,66	105,50	108,11	110,64	124,53	127,78	131,08
8.990	9.183	10.403	10.556	10.795	11.037	11.283	12.670	12.987	13.309
92,20	94,18	106,70	108,27	110,71	113,20	115,73	129,95	133,20	136,50
9.537	9.730	10.894	11.052	11.290	11.533	11.779	13.199	13.516	13.838
97,81	99,80	111,73	113,35	115,80	118,29	120,81	135,37	138,63	141,93
99,13	101,97	104,87	105,43	109,13	114,40	119,72	125,09	131,26	137,49

#### 10. RISIKEN DER BETEILIGUNG

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Die im Folgenden beschriebenen Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Diese Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Konzeptionsgemäß ist die Fondsgesellschaft nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung.

Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände: Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder die Hahn Gruppe noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienwertes und des Immobilienmarktes, der Vermietungssituation, der Bewirtschaftungskosten (z. B. Instandhaltungskosten). Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft / den Anleger haben.

Fremdfinanzierung: Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Krediten finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Kredite zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung: Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Allgemeines Haftungsrisiko: Die Haftung ist auf die Eigenkapitaleinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Dritten gegenüber ist die Haftung der Anleger ausgeschlossen, soweit die Hafteinlage geleistet ist. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Kommanditeinlage (Eigenkapitaleinlage) ist so bestimmt, dass eine Kommanditeinlage von 1.000 Euro eine Hafteinlage von 1 Euro einschließt.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit: Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Hahn Gruppe ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und es existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und daher in keiner Weise sichergestellt.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können.