



\$6b-
Fonds

HAHN PLUSWERTFONDS 184

Fachmarktzentrum Korschenbroich

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.

 **Hahn
Gruppe**
Wertarbeit mit Immobilien

- Das Objekt in Korschenbroich bietet eine ausgewogene Mischung aus einem starken Ankermieter und ergänzenden Fachgeschäften. Herzstück ist der großflächige EDEKA-Markt (Generalmieter), der durch den Lebensmittel-Discounter ALDI und den Drogeriemarkt dm sowie weitere Untermieter sinnvoll ergänzt wird. Dazu zählen unter anderem ein Friseur, eine Parfümerie, ein Sanitätshaus sowie eine Polizeiwache, die das Angebot abrunden und für eine hohe Frequenz sorgen. Das Objekt wurde im Jahr 2004 errichtet und bietet den Nutzern ein ansprechendes Einkaufserlebnis.
- Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre nach §6b/c EStG gebildeten Rücklagen übertragen möchten. Durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

3 % p. a.
Prognostizierte
Ausschüttung*

200.000 EUR
Mindestbeteiligung

rd. 203 %
Prognostizierter
Hebel*

*Warnhinweis: Prognosen und die getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Bezüglich der Prognoseannahmen wird auf das Informationsdokument § 307 Absatz 1 und 2 KAGB verwiesen. 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. Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller Fragen empfehlen wir den Rat eines persönlichen Steuerberaters einzuholen.

ECKDATEN

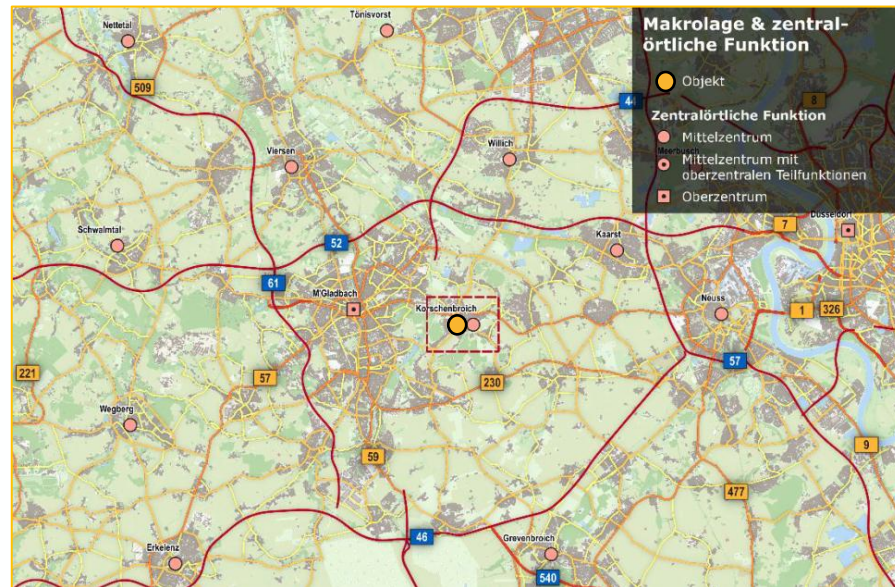
Produktgattung	Spezial-AIF nach KAGB
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Baujahr	2004
Generalmieter	EDEKA (EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG)
Laufzeit Mietvertrag	31.12.2035 + Verlängerungsoptionen: 2 x 5 Jahre
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	1.035.780,48 EUR
Vermietungsquote	100 %
Dauer der Beteiligung	31.12.2040

RHEIN-KREIS-NEUSS: STADT KORSCHENBROICH



Sozioökonomische Rahmendaten (2023)

Einwohnerzahl	34.324
Bevölkerungsprognose (2020-2040)	+0,9 %
Einzelhandels-Zentralitätsindex	75,0
Einzelhandels-Kaufkraftindex	115,0



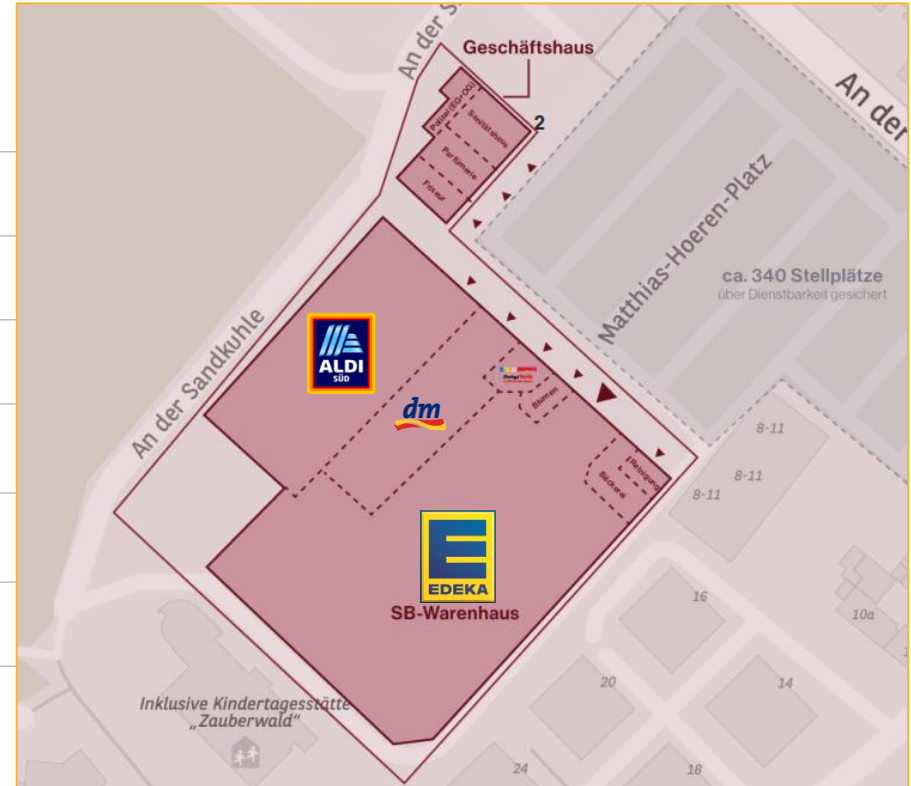
MIKROSTANDORT

- Gut integrierte, zentrale Lage
- Umgebung durch Wohnbebauung geprägt
- Gute Anbindung via ÖPNV und PKW
- Hohe Werbewirksamkeit/gute Visibilität
- Hohe Synergieeffekte



OBJEKT UND MIETVERTRAG

Anschrift	Matthias-Hoeren-Platz 1-5, An der Sandkuhle 1, 41352 Korschenbroich
Baujahr	2004
Grundstücksfläche	8.406 m ²
Gesamtmietfläche	6.739 m ²
PKW-Stellplätze*	rd. 345
Mietvertragslaufzeit	31.12.2035
Verlängerungsoptionen	2 x 5 Jahre



*5 Stellplätze im Volleigentum; ca. 340 Stellplätze per Dienstbarkeit im Grundbuch (Mitbenutzungsrecht) gesichert.
Die dargestellten Logos sind Eigentum der jeweiligen Unternehmen.

- **Rechtsform:**
Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
(geschlossener inländischer Spezial-AIF)
- **Beteiligungsart:**
Direkt beteiligter Kommanditist an einer Fondsgesellschaft in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft
- **Haftung:**
Beschränkt; 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages (ohne Ausgabeaufschlag)

- **Dauer der Beteiligung:**
Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2040
- **Besteuerung:**
Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre nach § 6b/c EStG gebildeten Rücklagen übertragen möchten. Durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerliche Behandlung ist abhängig von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers
- **Mindestzeichnungsbetrag:**
200.000 Euro zzgl. 5 Prozent Agio
- **Einzahlung/Fondsschließung:**
10 Prozent des Zeichnungsbetrages / Kaufpreises 14 Tage nach Annahme der Zeichnungsunterlagen, Restbetrag bis spätestens 14 Tage vor Fondsschließung bzw. auf Anforderung der Treuhänderin zum 30.12.2025

Investitionsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)

	netto in Euro
Kaufpreis Immobilie	17.800.000
Anschaffungsnebenkosten	1.487.349
Liquiditätsreserve	598.081
Finanzierungskosten	20.000
Fondsabhängige Kosten	1.832.070
Gesamtinvestitionskosten	21.737.500

Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)

	netto in Euro	in Prozent des Gesamtaufwandes
Eigenkapital / Kaufpreis	10.237.500	47,10
Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	6.084.000	27,99
Eigenkapital Altgesellschafter	3.666.000	16,86
Ausgabeaufschlag (Agio)	487.500	2,24
Fremdkapital	11.500.000	52,90
Gesamtinvestitionskosten	21.737.500	100,00

- **Prognostizierte Ausschüttungen:**

3,00 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen für Beitritte 12.2025 für das 1. Quartal 2026 am 30.03.2026.

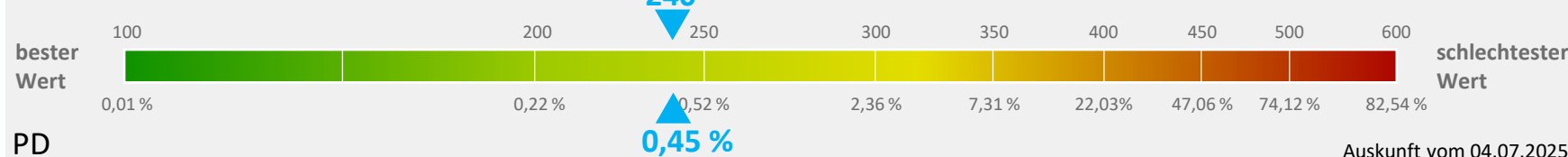
- **Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088:**

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.

Übersicht Finanzierung (Langfristfinanzierung)

Gläubiger	Kreissparkasse Köln
Laufzeit der Zinsfestschreibung	30.12.2035
Darlehenssumme	11.500.000 EUR
Auszahlungskurs	100 %
Zinssatz p. a. (nominal/effektiv)	3,99 %/4,08 %
Zahlungsfälligkeit	monatlich, nachträglich
Tilgung	1,50 % p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.01.2027

Der Bonitätsindex^{2.0}



Das Unternehmen wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,55 % nicht ausfallen.

Der Bonitätsindex und die mit ihm korrespondierende PD (Probability of Default) geben die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres gemäß Basel II-Kriterien ausfällt. Übertragen auf Creditreform gelten der Bonitätsindex 500 und 600 als Ausfall. Insofern beträgt die PD für diese Bonität 0,45 %. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei 1,82 % (Stand: März 2025).

VERMIETUNGSÜBERSICHT

EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG (Generalmieter)	Mietfläche in m ²	Miete in EUR/m ² (netto)	Jahresmiete in EUR (netto)	Mietanteil in %	Ende Festlaufzeit/ Verlängerungsoptionen	Index
Fachmarktzentrum	6.444	13,06	1.010.077	98	31.12.2035 2 x 5 Jahre	10%/66%
Polizeiwache & Stellplätze	295	7,26	25.703	2	31.12.2035 2 x 5 Jahre	p. a./65%
Gesamt	6.739	12,81	1.035.780	100	-	

- 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.





BÜSCH
Die feinsten Backwaren



center



BÜSCH
Die feinsten Backwaren

EDEKA

EDEKA

ALFRED



KÄSE

FISCH

Rindfleisch
169

Prima Dorsch Filet
189

Korschenbroich

EIER

OBST

Bio

ENDLICH BEI EDEKA
UNENDLICH PUNKTEN

2,49

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



Paschalis Christodoulidis
Prokurist

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



Sven Link
Vertriebsdirektor

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

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.

Nachhaltigkeitsrisiken: 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 Gesellschaft 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 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 des Standortes auswirken. Solche Mindereinnahmen oder Mehrkosten, wie z. B. zusätzliche Steuern aufgrund erhöhter CO₂-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.

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.

Diese exklusive Vertriebsinformation für Vertriebspartner dient allein Informationszwecken und stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar. Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Präsentation im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Diese Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse/Bedürfnisse eines Anlegers angepasst. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Investors. Es wird dringend empfohlen, dass jeder Investor vor einer Kaufentscheidung das Informationsdokument § 307 Absatz 1 und 2 KAGB und das Basisinformationsblatt liest, die in deutscher Sprache als Print- oder elektronische Version bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach), Telefon 02204–9490-105, per E-Mail an kontakt@de-wert.de sowie im Internet <https://www.hahnag.de/investment/pluswertfonds/> erhältlich sind.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Präsentation geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

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.



Unser größter Wert
ist unser Charakter.