

Plausibilitätsprüfung

für das Beteiligungsangebot

Hahn Pluswertfonds 184 Fachmarktzentrum Korschenbroich

zum 21. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Verwendete Unterlagen	3
Allgemeine Daten der Beteiligung	3
Initiator	4
Fondskonzeption	5
Objekte	7
Vermietung	8
Finanzielle Einschätzung	10
Zusammenfassung TKL-Fazit	16
Leitfaden zur Plausibilitätsprüfung gem. § 63 und 64 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Verbindung mit § 16 Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV)	18
Systematik der TKL-Plausibilitätsprüfung	18
Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)	21

Verwendete Unterlagen

Zur Erstellung der Plausibilitätsprüfung verwendete Unterlagen

Informationsdokument gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB vom 17. September 2025 Performancebericht 2023 Bewertungsgutachten Angaben des Initiators
Die zugrundeliegenden Verträge wurden nicht von der TKL Analysen geprüft.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Fondsgesellschaft	Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	S. 4 Gesellschaftsvertrag (GV)
Fondstyp	Geschlossener Spezial-AIF	-
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)	S. 4 Gesellschaftsvertrag (GV)
Initiator	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	S. 7 Informationsdokument (ID)
Datum der Aufstellung des Informationsdokuments gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB	17. September 2025	S. 7 Informationsdokument (ID)
Erstes volles Betriebsjahr	2026	S. 16 Objektpräsentation (OB)
Letztes prospektiertes Betriebsjahr	2040	S. 17 OB
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	15,00	S. 18 OB
Mindestzeichnungssumme in EUR	200.000	S. 6 OB
Kommanditkapital ohne Agio	9.750.000 EUR	S. 6 OB
Fremdkapital	11.500.000 EUR	S. 6 OB
Agio in %	5,0%	S. 6 OB
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition)	21.737.500 EUR	S. 6 OB
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich	S. 3 OB

Initiator

Initiator

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Name	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	S. 7 Informationsdokument (ID)
Anschrift	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach	S. 35 ID
Internet	www.hahnag.de	
Aktiv seit	2013	S. 35 ID
Stammkapital	125.000 EUR	S. 35 ID
Unternehmensgruppe	Hahn Gruppe	-

Erfahrung*

Merkmal	Ausprägung	Seiten im Prospekt
Anzahl platzierter Fonds	194	Performancebericht 2023
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	über 4.000,0	Performancebericht 2023

davon:	Anzahl		Volumen		
			in Mio. €	Ø in Mio. €	
Immobilien	196	über 4.000,0	20,4	Performancebericht 2023	
Sonstige	0	0,0	-	Performancebericht 2023	

Anmerkungen:

* Stand: Performancebericht 2023.


Performance bereits aufgelegter Fonds (alle Produktgruppen)*

Merkmal	Ausprägung			Seiten im Prospekt
	unter Plan	im Plan	über Plan	
Ausschüttung	14	19	5	Performancebericht 2023
Tilgung	k.A.	k.A.	k.A.	Performancebericht 2023
Verkäufe	120			Performancebericht 2023

Anmerkungen:

* Angaben gemäß Performancebericht 2023. Abweichungen von +/-5% wurden als 'im Plan' gewertet. Wenn noch keine Tilgungen prospektiert und geleistet wurden, sind die Ergebnisse als "im Plan" bewertet worden. Das gleiche Vorgehen wurde bei Ausschüttungen gewählt.

TKL-Fazit Initiator

<p>Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 196 Fonds, davon 190 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 137 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittelrückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2023 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 24 von 38 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.</p>	
--	---

Fondskonzeption

Rechtliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Rechtsform	Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG)		S. 4 Gesellschaftsvertrag (GV)
Der Anleger beteiligt sich als Kommanditist an der Fondsgesellschaft. Somit handelt es sich bei der Anlage um eine unternehmerische Beteiligung mit den entsprechenden Risiken. Damit verbunden ist auch das Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals inkl. Agio. Durch zu leistende Steuerzahlungen und/oder Verpflichtungen aus einer persönlichen Anteilsfinanzierung kann auch weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein.			
Nachschusspflicht	ausgeschlossen	●	S. 5 GV
Kapitalverwaltungsgesellschaft	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH		S. 12 ID
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München		S. 10 ID
Treuhänderin	nicht vorhanden		-
Anlegerkommission	Bestellung eines Beirats vorgesehen	●	S. 13 GV
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2040		S. 7 GV
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich		S. 7 GV
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Kommanditeinlage	●	S. 22 OB
Besondere rechtliche Risiken	nicht bekannt	●	-

Steuerliche Konzeption

Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Steuerliche Konzeption	gewerblich		S. 21 ID
Betriebsstätte der Fondsgesellschaft	Deutschland		S. 4 Gesellschaftsvertrag (GV)
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne von § 15 EStG		S. 21 ID
Steuergutachten	nicht vorhanden		-
Steuerliche Risiken	Es besteht grundsätzlich das Risiko der Änderung der Rechtslage sowie das Risiko, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept anders beurteilt.		S. 21f. ID

Fondskonzeption - Fortsetzung


Wirtschaftliche Konzeption

Merkmale	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Mindestzeichnungssumme in EUR	200.000		S. 6 OB
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden, in Höhe von TEUR 11.500 durch Kreissparkasse Köln	●	S. 6 OB
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden	●	Angabe des Initiators
Der Anleger würde im Falle einer Rückabwicklung seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen.			
Besonderheiten der wirtschaftlichen Konzeption			
-			-

Verkaufsprospekt

Merkmale	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Datum der Aufstellung des Informationsdokuments gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB	17. September 2025		S. 7 Informationsdokument (ID)
Prospektprüfungsbericht	nicht erforderlich		
Darstellung (Ist das Informationsdokument verständlich gestaltet?)	Die Darstellungen im Informationsdokument und im Rahmen der Berichterstattung sind für einen durchschnittlich verständigen und vorsichtigen Anleger verständlich gestaltet.	●	
Vollständigkeit (Sind alle für einen Informationsdokument wesentlichen Angaben vollständig dargestellt?)	Die für einen Informationsdokument wesentlichen Angaben sind vollständig dargestellt.	●	
Angemessenheit (Sind die im Informationsdokument enthaltenen Angaben angemessen?)	Es besteht kein Grund zur Annahme, dass die im Informationsdokument enthaltenen Angaben nicht angemessen sind.	●	
Klarheit (Sind die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte im Informationsdokument klar dargestellt?)	Die wesentlichen Aussagen und Sachverhalte sind im Informationsdokument und im Rahmen der Berichterstattung klar dargestellt.	●	
Anmerkungen:			
-			

TKL-Fazit Fondskonzeption

<p>Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2040 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden, im Falle einer Rückabwicklung würde der Anleger jedoch seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen. Ein Prospektprüfungsbericht liegt nicht vor, ist jedoch bei einem Spezial-AIF nicht üblich. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Fondsschließung und Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten ihre Ausschüttungen vierteljährlich.</p> <p>Der Fonds ist gewerblich geprägt, die Fondsgesellschaft erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Somit wird den Anlegern ermöglicht, den § 6b EStG durch Einlage stiller Reserven im Zusammenhang mit der Beteiligung zu nutzen.</p> <p>Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.</p>	
---	---

Objekt

Objekt / Projekt **Fachmarktzentrum Korschenbroich**


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

Basisdaten		
Standort	Korschenbroich, Nordrhein-Westfalen	S. 3 OB
Bauträger/Verkäufer	HAHN Beteiligungsholding GmbH	S. 5 GV


Herstellungs-/ Anschaffungskosten		
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in TEUR	17.800	TKL-Berechnung
Baukosten/Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	2.641	TKL-Berechnung

Fertigstellung/Zustand		
Fertigstellung der Gebäude	fertig gestellt	S. 3 OB
(geplantes) Jahr	2004	S. 3 OB
Zustand der Gebäude	Bestandsimmobilie	S. 3 OB
Externe Bewertung	vorhanden	 Bewertungsgutachten
Beurteilung des Kaufpreises laut externer Bewertung	marktgerecht	 Bewertungsgutachten


Ausstattung		
Nutzungsart	Gewerbebau	S. 3 OB
Art des Gewerbes / des Betreibermodells	Handel	S. 3 OB
Art des Gewerbe-/ Betreiberbaus	Einzelhandel	S. 3 OB
Vermietbare Fläche (qm)	6.739	S. 3 OB
Anzahl der oberirdischen Stellplätze	345	S. 3 OB
Anzahl der Garagenplätze	-	-
Grundstücksfläche (qm)	8.406	S. 3 OB

Grundstück/Lage		
Lage des Grundstücks	zentrale Lage	S. 8 OB
Standortgutachten	vorhanden	 S. 8 f. OB
Anmerkungen: -		

TKL-Fazit - Objekt **Fachmarktzentrum Korschenbroich**

<p>Die Stadt Korschenbroich mit ihren rund 34.300 Einwohnern liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen und ist rd. 7 km von Mönchengladbach und ca. 25 km von der Landeshauptstadt Düsseldorf entfernt. Korschenbroich gehört zum Rhein-Kreis-Neuss mit insgesamt 457.398 Einwohnern. Das Umland wird im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Stadt ist durch die L 390 und L 382 unmittelbar an das regionale Verkehrsnetz und weiter nördlich über die Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 44 und A 52 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Korschenbroich verfügt über einen eigenen Bahnhof im Siedlungszentrum und ist somit über das regionale Schienenverkehrsnetz erreichbar.</p> <p>Bei dem Fondsobjekt, das in zentraler Lage im westlichen Bereich des Stadtgebiets liegt, handelt es sich um ein 2004 errichtetes Fachmarktzentrum mit zwei Gebäuden. Es befindet sich auf einem 8.406 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 6.739 qm. Für den Kundenverkehr stehen 345 Stellplätze zur Verfügung.</p> <p>Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln bestätigt den marktgerechten Kaufpreis des Fondsobjekts.</p>	
---	---

Vermietung

Vermietung*		Fachmarktzentrum Korschenbroich	
Merkmal	Ausprägung		Seiten im Prospekt
Vermietungsstand			
Vermietungsstand (qm)	6.739		S. 3 OB
Vermietete Fläche in % (inkl. Vermietungsgarantie)	100%		TKL-Berechnung
Vermietungsgarantie	nicht erforderlich		-
Mieteinnahmen			
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr in TEUR	1.036		S. 3 OB
Anteil des Objekts an den gesamten Mieteinnahmen	100%		TKL-Berechnung
Durchschnittl. Jahresmiete im ersten Betriebsjahr in EUR / qm	153,70		TKL-Berechnung
Durchschnittl. Monatsmiete im ersten Betriebsjahr in EUR / qm	12,81		TKL-Berechnung
Form der Mietanpassung	Wertsicherungsklausel		S. 14 OB
Das Fachmarktzentrum Korschenbroich stellt einen etablierten und gefestigten Handelsstandort dar. Der Objektstandort verfügt demnach über ein maximales Einzugsgebiet von rd. 83.500 Einwohnern mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt rd. 644,3 Mio. Euro, was einem leicht überdurchschnittlichen Basispotenzial im Bereich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft entspricht. Das Fachmarktzentrum Korschenbroich besitzt ein gutes Wettbewerbspotenzial und profitiert von seiner Lage, der Größe der Verkaufsfläche und der Vielfältigkeit seiner Konzessionäre und somit der Sortimenttiefe und -breite.			S. 10 OB
Anmerkungen:			
* Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.			

Vermietung - Fortsetzung

Vermietung - Fortsetzung Fachmarktzentrum Korschenbroich


Mieterstruktur

Anzahl der Mietparteien	1		S. 3 OB
Größte Mietpartei	EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG		S. 3 OB
Die einzige Generalmieterin im Objekt ist die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 04.07.2025 mit dem Wert "240", was einer guten Bonität entspricht. Die 2020 gegründete EDEKA-Tochter betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten in Nordrhein-Westfalen und angrenzenden Regionen von Niedersachsen sowie Rheinland-Pfalz über 900 Lebensmittel- und Getränkemärkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 10 Jahren bis zum 31.12.2035 und sieht zwei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin um jeweils fünf Jahre vor. Der Mietvertrag ist indexiert, die Veränderung der Miethöhe richtet sich nach dem Verbraucherpreisindex für Deutschland.			S. 14 f. OB

Mietverträge

Durchschnittl. Mietvertragsdauer in Jahren	10,0		S. 3 OB
Mietvertragsdauer bis zum	31. Dezember 2035		S. 3 OB
Optionen auf Mietvertragsverlängerung	vorhanden		S. 14 OB
Optionsinhaber	Mieter		S. 14 OB
Anmerkungen: -			

TKL-Fazit Vermietung


<p>Das Fondsobjekt stellt im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb einen etablierten und gefestigten Wettbewerbsstandort dar.</p> <p>Das Fachmarktzentrum Korschenbroich ist zu 100% an die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG vermietet. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 04.07.2025 mit dem Wert "240", was einer guten Bonität entspricht. Die EDEKA-Tochter betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten über 900 Lebensmittel- und Getränkemärkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 10 Jahren bis zum 31.12.2035. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht zwei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor.</p> <p>Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Mieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.</p>	
---	---

Finanzielle Einschätzung

Fondsvolumen und Kapitalstruktur



Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Fondsvolumen ohne Agio in TEUR	21.250	-		S. 6 OB
Fondsvolumen inkl. Agio in TEUR	21.738	-		S. 6 OB
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	9.750	-		S. 6 OB
Fremdkapital in TEUR	11.500	-		S. 6 OB

Basisdaten der Kalkulation

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Laufende Einnahmen in TEUR				
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr	1.036	-		S. 16 f. OB
Mieteinnahmen im letzten prospektierten Betriebsjahr	1.257	-		S. 16 f. OB
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,42%	2,0% <i>Inflationsrate</i>	Die unterstellte Inflationsrate von 2,0% kann als realistisch angesehen werden kann.	 S. 18 OB
Durchschnittliche Mieteinnahmen p.a.	1.134	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliche sonstige Einnahmen p.a.	4	-	-	TKL-Berechnung

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Basisdaten der Kalkulation - Fortsetzung



Merkmale	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Laufende Objektausgaben in TEUR				
Ausgaben im ersten vollen Betriebsjahr	196	-		S. 16 f. OB
Ausgaben im letzten prospektierten Betriebsjahr	161	-		S. 16 f. OB
Durchschnittliche Steigerungsrate der Ausgaben p.a. in %	-1,37%			TKL-Berechnung
Durchschnittliche Ausgaben p.a. (inkl. Mietausfall aufgrund kalkulierter mietfreier Zeiten)	147	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliches Verhältnis von Objektkosten (inkl. Revitalisierungskosten) zu Mieteinnahmen	12,97%	-	Die kalkulierten Instandhaltungskosten in % der Mieteinnahmen liegen innerhalb der in der Literatur empfohlenen Benchmarks. Allerdings sind Benchmarks für laufende Objektkosten nur bedingt aussagekräftig, da sie sich von Objekt zu Objekt stark unterscheiden. Weiterhin ist die Kennzahl "Instandhaltungskosten pro qm" aussagekräftiger als das Verhältnis zu den Mieteinnahmen. Die kalkulierten Instandhaltungskosten pro qm und die Vermietungskosten entsprechen der Benchmark.	TKL-Berechnung
davon Ø Objektverwaltungskosten /	2,69%	2% - 5%		TKL-Berechnung
davon Ø Betriebskosten / Mieteinnahmen	6,08%	-		TKL-Berechnung
davon Ø Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten / Mieteinnahmen	4,20%	5% - 22%		TKL-Berechnung
davon Ø Mietausfallwagnis / Mieteinnahmen	1,71%	0,5% - 1%		 TKL-Berechnung
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten p.a. pro qm in EUR	7,06	4,5 - 8 EUR/qm		 TKL-Berechnung
Durchschnittliche Instandhaltungs- und Revitalisierungskosten p.a. bezogen auf den Kaufpreis in %	0,27%	-	TKL-Berechnung	

Anmerkungen:

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

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Basisdaten der Kalkulation - Fortsetzung

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Laufende Fondsausgaben in TEUR</u>				
Ausgaben im ersten vollen Betriebsjahr	69	-		S. 16 f. OB
Ausgaben im letzten prospektierten Betriebsjahr	84	-		S. 16 f. OB
Durchschnittliche Steigerungsrate der Ausgaben p.a. in %	1,47%	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliche Ausgaben p.a.	76	-		TKL-Berechnung
Durchschnittliches Verhältnis von Fondskosten zu Mieteinnahmen	6,67%	-		TKL-Berechnung
<u>Kaufpreis</u>				
Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten in TEUR	19.307	-		S. 6 OB
Erworbene Immobiliensubstanz in %	81,89%	>= 80%	Die Immobiliensubstanz entspricht dem in der Literatur geforderten Wert von 80%.	 TKL-Berechnung
Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten in EUR pro qm Mietfläche	2.641	-		TKL-Berechnung
Investitionskosten in EUR pro qm Mietfläche für den Zeichner	3.137	-		TKL-Berechnung
<u>Einkaufsfaktoren</u>				
Einkaufsfaktor für den Fonds	17,00	-		TKL-Berechnung
Einkaufsfaktor für den Zeichner	20,40	-		TKL-Berechnung
<u>Veräußerungserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2040):</u>				
Prospektierter Verkaufsfaktor	17,00	<i>nicht höher als Einkaufsfaktor</i>	Der Verkaufsfaktor entspricht dem Einkaufsfaktor.	 S. 20f. OB
Bruttoveräußerungserlös absolut in TEUR	21.836	-		S. 20f. OB
in % des Kaufpreises	113,10%	-		TKL-Berechnung
Revitalisierungskosten absolut in TEUR	0	-		S. 20f. OB
Nettoveräußerungserlös in TEUR	13.645	-		S. 20f. OB
Anmerkungen: -				

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Finanzierungsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Eigenkapitalquote</u>				
Anfängliche Eigenkapitalquote	45,88%	47,24%	Die anfängliche Eigenkapitalquote ist durchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen sind unterdurchschnittlich. Die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren liegt weiterhin auf einem durchschnittlichen Niveau.	TKL-Berechnung
Eigenkapitalquote nach 10 vollen Betriebsjahren	54,65%	57,02%		TKL-Berechnung
<u>Tilgungsverhalten</u>				
Kumulierte Tilgungen nach 10 vollen Betriebsjahren in %	14,10%	17,71%		TKL-Berechnung

Währungsrisiko

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

Darlehen und Zinsrisiko

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Grundsulddarlehen</u>				
Aufnahmewährung	EUR	-		S. 6 OB
Höhe in Aufnahmewährung (TEUR)	11.500	-		S. 6 OB
Höhe in Fondswährung (TEUR)	11.500	-		S. 6 OB
Laufzeit in Jahren	10,00	-		S. 6 OB
Zinsbindung in Jahren	10,00	-		S. 6 OB
Prospektierter Anfangszinssatz	3,99%	-		S. 6 OB
Prospektierter Folgezinssatz ab 1 Januar 2036	4,00%	-		S. 6 OB
Vereinbarte Tilgung p.a.	1,50% p.a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.01.2027			S. 6 OB
Besonderheiten:				-
<u>Zinsrisiko</u>			Während der ersten 10 Jahre Darlehenslaufzeit bestehen aufgrund der Zinsfestschreibung keine Zinsrisiken für den Fonds. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung tragen die Anleger ein Zinsrisiko.	

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Einnahmesicherheit

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
Restmietvertragsdauer in Jahren	10,0	-	Das Objekt weist eine Mietvertragsdauer von 10 Jahren auf, wodurch 64% der kalkulierten Mieteinnahmen gesichert sind. Aufgrund der Laufzeit des Mietvertrages und der Bonität der Mieterin sollte für den Fonds langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.	TKL-Berechnung
Anteil der vertraglich gesicherten Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	64,43%	-		TKL-Berechnung
Durch vertraglich gesicherte Mieteinnahmen gedeckter Anteil des Kaufpreises inkl. Erwerbsnebenkosten	61,58%	-		TKL-Berechnung

Kostenkennzahlen

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

Bezogen auf das gesamte Fondsvolumen

Fondskosten* (weiche Kosten) inkl. Agio in % des Fondsvolumens inkl. Agio	14,69%	19,38%	Bezogen auf das Fondsvolumen sind die Fondskosten insgesamt und sowohl in der Investitionsphase als auch in der Betriebsphase unterdurchschnittlich.	TKL-Berechnung
davon in der Investitionsphase	8,43%	10,72%		TKL-Berechnung
davon in der Betriebsphase*	6,26%	8,66%		TKL-Berechnung
Fondskosten* (weiche Kosten) ohne Agio in % des Fondsvolumens ohne Agio	12,73%	17,16%		TKL-Berechnung

Bezogen auf das Eigenkapital

Fondskosten* (weiche Kosten) inkl. Agio in % des Eigenkapitals inkl. Agio	31,19%	39,79%	Bezogen auf das Eigenkapital sind die Fondskosten insgesamt und sowohl in der Betriebsphase als auch in der Investitionsphase unterdurchschnittlich.	TKL-Berechnung
davon in der Investitionsphase	17,90%	21,91%		TKL-Berechnung
davon in der Betriebsphase*	13,30%	17,87%		TKL-Berechnung
Fondskosten* (weiche Kosten) ohne Agio in % des Eigenkapitals ohne Agio	27,75%	40,20%		TKL-Berechnung

Total Expense Ratio (TER) p.a.

Total Expense Ratio* (TER) in % des Eigenkapitals ohne Agio	1,54% p.a.	2,03% p.a.	Das Total Expense Ratio ist unterdurchschnittlich.	TKL-Berechnung
---	------------	------------	--	----------------

Anmerkungen:

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

Finanzielle Einschätzung - Fortsetzung

Erfolgskennzahlen

Merkmal	Wert	Benchmark	Kommentar	Seiten im Prospekt
<u>Renditen</u>				
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,46%	6,94%	Die Vorsteuerrendite des Fonds sind im Vergleich zu 260 deutschen Immobilienfonds, die seit 2003 aufgelegt wurden, konservativ kalkuliert.	TKL-Berechnung

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

Vermögenszuwachs

Vermögenszuwachs der Anleger vor Steuern in %	76,14%	-		TKL-Berechnung
---	--------	---	--	----------------


Ausschüttungen

Rhythmus	vierteljährlich	-		S. 3 OB
im ersten vollen Betriebsjahr in % vom eingezahlten Kapital ohne Agio	3,00%	-		S. 54 f. VP
im letzten prospektierten Betriebsjahr in % vom eingezahlten Kapital ohne Agio	3,00%	-		S. 54 f. VP
insgesamt während der prospektierten Laufzeit	45,00%	-		S. 54 f. VP

Amortisationsdauer Kommanditkapital

Statische Amortisationsdauer vor Steuern in vollen Jahren	15	-	Das Kommanditkapital wird annahmegemäß beim Verkauf der Immobilien nach 15 vollen Betriebsjahren amortisiert.	TKL-Berechnung
---	----	---	---	----------------

TKL-Fazit - Finanzielle Einschätzung

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

Zusammenfassung TKL-Fazit

TKL-Fazit Initiator

Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 196 Fonds, davon 190 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 137 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittelrückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2023 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 24 von 38 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Fondskonzeption

Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2040 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden, im Falle einer Rückabwicklung würde der Anleger jedoch seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen. Ein Prospektprüfungsbericht liegt nicht vor, ist jedoch bei einem Spezial-AIF nicht üblich. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Fondsschließung und Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten ihre Ausschüttungen vierteljährlich.

Der Fonds ist gewerblich geprägt, die Fondsgesellschaft erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Somit wird den Anlegern ermöglicht, den § 6b EStG durch Einlage stiller Reserven im Zusammenhang mit der Beteiligung zu nutzen.

Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.



Anmerkungen: _____

TKL-Fazit Objekt

Die Stadt Korschenbroich mit ihren rund 34.300 Einwohnern liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen und ist rd. 7 km von Mönchengladbach und ca. 25 km von der Landeshauptstadt Düsseldorf entfernt. Korschenbroich gehört zum Rhein-Kreis-Neuss mit insgesamt 457.398 Einwohnern. Das Umland wird im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Stadt ist durch die L 390 und L 382 unmittelbar an das regionale Verkehrsnetz und weiter nördlich über die Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 44 und A 52 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Korschenbroich verfügt über einen eigenen Bahnhof im Siedlungszentrum und ist somit über das regionale Schienenverkehrsnetz erreichbar.


Bei dem Fondsobjekt, das in zentraler Lage im westlichen Bereich des Stadtgebiets liegt, handelt es sich um ein 2004 errichtetes Fachmarktzentrum mit zwei Gebäuden. Es befindet sich auf einem 8.406 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 6.739 qm. Für den Kundenverkehr stehen 345 Stellplätze zur Verfügung.


Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln bestätigt den marktgerechten Kaufpreis des Fondsobjekts.



Anmerkungen: _____

Zusammenfassung TKL-Fazit - Fortsetzung

TKL-Fazit Vermietung	
<p>Das Fondsobjekt stellt im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb einen etablierten und gefestigten Wettbewerbsstandort dar.</p> <p>Das Fachmarktzentrum Korschenbroich ist zu 100% an die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG vermietet. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 04.07.2025 mit dem Wert "240", was einer guten Bonität entspricht. Die EDEKA-Tochter betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten über 900 Lebensmittel- und Getränkemärkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 10 Jahren bis zum 31.12.2035. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht zwei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor.</p> <p>Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Mieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.</p>	
<p>Anmerkungen: _____</p>	

TKL-Fazit Finanzielle Einschätzung	
<p>Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konserativ. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind unterdurchschnittlich. Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Mieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind durchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind unterdurchschnittlich. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.</p> <p>Insgesamt bietet das Beteiligungsangebot eine konservative Ertragsprognose vor Steuern bei unterdurchschnittlichem Risiko.</p>	
<p>Anmerkungen: _____</p>	

Unternehmen _____	_____
Ort, Datum _____	Unterschrift _____

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

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

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

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

Systematik der TKL-Analysen-Plausibilitätsprüfung

Prüfungsgrundlage

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

Spezifische Grundsätze der Prüfungssystematik

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

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

Finanzkennzahlen

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

Prüfungskategorien

Anbieter

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

Fondskonzeption

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

Objekte

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

Vermietung

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

Finanzielle Einschätzung

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

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




Risikoadäquate Rendite = Rendite einer risikofreien Anlage + Risikoprämie

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

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

Beurteilung

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

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

Hinweise zum Finanzanalysten gem. § 86 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG)

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

I. Allgemeines

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

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

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

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

II. Angaben über Ersteller und Verantwortliche

Verantwortliches Unternehmen:

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

Verantwortliche Personen:

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

III. Methodik und Vorgehensweise

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

IV. Wesentliche Informationsquellen

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

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

V. Zuverlässigkeit der Informationsquellen

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

VI. Interessenskonflikte

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

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

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

VII. Organisation zur Vermeidung von Interessenkonflikten

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

VIII. Haftungsausschluss und Freistellung

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