

Diese Unterlagen wurden überreicht durch:



# HAHN PLUSWERTFONDS 178

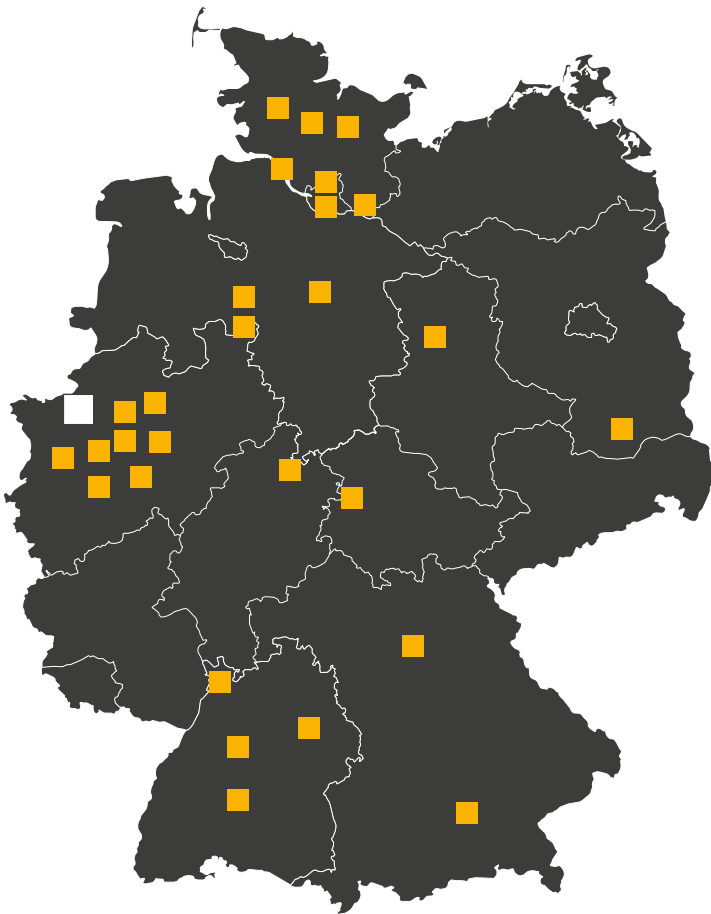
## NAHVERSORGUNGSZENTRUM VOERDE

MARKETING-ANZEIGE

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



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt der Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 01.03.2023 und das separat erstellte Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Stand: März 2023



## EDEKA: Wichtiger Mieter der Hahn Gruppe

□ Voerde (Nordrhein-Westfalen)  
Friedrichsfelder Straße 30  
46562 Voerde  
(Luftbild rechts)

■ EDEKA-Standorte der Hahn Gruppe

## Trotz widriger Umstände: Einzelhandel 2022 mit starkem Umsatz<sup>1)</sup>

- Der Gesamtumsatz des Einzelhandels lag 2022 bei 631,9 Mrd. Euro – dies entspricht einer Steigerung von nominal 7,2 Prozent bzw. einem realen Umsatzverlust von 0,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr<sup>2)</sup>
- Der Anteil des stationären Lebensmitteleinzelhandels beträgt 97,8 Prozent (2021)<sup>3)</sup> und zeigt sich damit weiterhin resilient gegen den Onlinehandel – trotz Wachstumsraten im E-Commerce-Geschäft<sup>4)</sup>
- Schnelllieferdienste konsolidieren und bleiben unprofitabel<sup>5)</sup>
- Fachmarktzentren und lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien beherrschen den Retail-Investmentmarkt<sup>6)</sup>

## Langjährig etablierter Standort des Lebensmitteleinzelhandels Nahversorgungszentrum mit deutlichen Synergieeffekten<sup>7)</sup>

- Stadt Voerde: Mittelzentraler<sup>8)</sup> Standort mit hoher Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel<sup>7)</sup>
- Verkehrsgünstige Lage an einer Haupteinfahrstraße in innerstädtisch-integrierter Lage<sup>9)</sup>
- Langfristiger Mietvertrag mit EDEKA<sup>10)</sup> als Ankermieter bis 30.04.2037 (zzgl. Verlängerungsoptionen: 3 x 5 Jahre) mit mehreren Untermietern, darunter: dm Drogeriemarkt, Deichmann, Action, Jeans fritz, Takko, Apotheke sowie weiterer Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe
- Weitere Mieter: 4 Büroeinheiten und 3 Wohneinheiten
- Rd. 390 Parkplätze<sup>11)</sup> laden zum bequemen „One-stop-Shopping“ ein<sup>12)</sup>



Hinweis: Die dargestellten Logos sind Eigentum der jeweiligen Unternehmen.

<sup>1)</sup> vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunktur/rekordumsatz-einzelhandel-101.html> (Norddeutscher Rundfunk, Anstalt des öffentlichen Rechts), Abrufdatum: 06.02.2023

<sup>2)</sup> vgl. Jahrespressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE) am 31.01.2023, Handelsverband Deutschland – HDE, S. 4

<sup>3)</sup> vgl. HDE Online Monitor 2022, Handelsverband Deutschland – HDE e.V., S. 21

<sup>4)</sup> vgl. HDE Online Monitor 2022, Handelsverband Deutschland – HDE e.V., S. 11

<sup>5)</sup> vgl. 17. Retail Real Estate Report 2022/2023, Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, S. 31

<sup>6)</sup> vgl. 17. Retail Real Estate Report 2022/2023, Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG, S. 3

<sup>7)</sup> vgl. Objektrating, Mixed-Use Immobilie Voerde (Niederrhein), imtargis Retail Assets GmbH, 20.07.2022, Seite 2

<sup>8)</sup> vgl. Objektrating, Mixed-Use Immobilie Voerde (Niederrhein),

imtargis Retail Assets GmbH, 20.07.2022, Seite 4

<sup>9)</sup> vgl. Objektrating, Mixed-Use Immobilie Voerde (Niederrhein), imtargis Retail Assets GmbH, 20.07.2022, Seite 9

<sup>10)</sup> Der Mieter EDEKA (EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG) hat einen Mietanteil in Höhe von 96,9 Prozent am gesamten prognostizierten Jahresmietfahrgang der Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG. Weitere Mieter: 4 Büroeinheiten (2,2 Prozent) und 3 Wohneinheiten (0,9 Prozent)

<sup>11)</sup> vgl. Objektrating, Mixed-Use Immobilie Voerde (Niederrhein), imtargis Retail Assets GmbH, 20.07.2022, Seite 11

<sup>12)</sup> Erläuterung: Das Konzept des „One-stop-shopping“ basiert auf einer Agglomeration mehrerer Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe aus sich ergänzenden Branchen. Den Kunden ist es hierdurch möglich, an einem Anlaufpunkt (one stop – ein Halt) mehrere komplementäre Bedürfnisse zu befriedigen. (vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/One-Stop-Shopping>, Abrufdatum: 06.01.2023)





## Eckdaten der Beteiligung (Prognosen)

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	1.530.080,88 Euro
Mietfläche (gesamt)	11.513 m <sup>2</sup> (inkl. Konzessionärsflächen)
Fondsvolumen ohne Agio	29.536.262 Euro
Eigenkapital	19.500.000 Euro
Fremdkapital	10.036.262 Euro (entspricht einer Quote von 32,89 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 3,31 Prozent/3,40 Prozent</li> <li>■ Zinsfestschreibung bis zum 30.09.2032</li> <li>■ Anfänglicher Tilgungssatz: 1,59 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.10.2022</li> </ul> Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 5,65-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag) <sup>1)</sup>	4,25 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 3. Quartal 2023 zum 30.09.2023
Rechtsform/Einkunftsart <sup>2)</sup>	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG/Vermietung und Verpachtung
Haftungsbeschränkung	Auf 0,2 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
Mindestbeteiligung <sup>3)</sup>	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2037

<sup>1)</sup> Warnhinweis: Prognosen und die getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Bezüglich der Prognoseannahmen wird auf den Verkaufsprospekt verwiesen. Die Prognose von Ausschüttungen ist von der Ausprägung der zugrundeliegenden Prognoseparameter abhängig. Die Ausschüttungen können im Prognosezeitraum Schwankungen unterliegen. Im Verkaufsprospekt findet sich auf den Seiten 60 ff. eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten Prognoseparametern abbildet.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Neben dem Ausgabeaufschlag fallen ggf. weitere Gebühren für den Anleger an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.

Nicht nachhaltige Produkte nach Art. 6 der Offenlegungsverordnung: Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder ESG-Strategien für konkrete Investmentprodukte. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung für uns nicht relevant.

**Paschalis Christodoulidis**  
Prokurist  
Leiter Vertrieb Privatkunden  
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

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

Stand: März 2023

## Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Fondsgesellschaft) ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend werden wesentliche Risiken (unvollständig und stark verkürzt) abgebildet. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Kapitalanlage zu entnehmen.

- **Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse oder geopolitische Unsicherheiten:** Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse oder geopolitische Risiken erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen mit negativen Effekten auf die Immobilienmarktentwicklung und damit auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände.
- **Geschäftsrisiko:** Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden.
- **Vermietungsrisiko:** Abhängigkeit vom Hauptmieter EDEKA (EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG). Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken. Auch ist nicht auszuschließen, dass als Folge der aktuellen Covid-19-Epidemie die Mieter aufgrund der finanziellen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell Insolvenz anmelden und ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Zudem besteht das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des stationären Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet, der Konkurrenzdruck in dieser Folge zunimmt und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Einzugsbereich des Fachmarktzentrums der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Mieterin entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.
- **Eingeschränkte Fungibilität:** Da es keinen regulierten Zweitmarkt für Kommanditanteile gibt, ist die Handelbarkeit eingeschränkt und es kann unter Umständen kein fairer Veräußerungspreis erzielt werden. Es besteht keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit während der Laufzeit des Fonds.
- **Standortrisiken:** Mögliche negative Entwicklung des regionalen bzw. überregionalen Immobilienmarktes, Risiko der negativen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, Rückgang der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen an den Standorten aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. infolge von attraktiveren Konkurrenzobjekten.
- **Insolvenzrisiko:** Die Fondsgesellschaft kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

- **Finanzierungsrisiko:** Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen ist. Hieraus resultieren Insolvenzrisiken, soweit Zins und Tilgung aufgrund fehlender Einnahmen nicht bedient werden können. Des Weiteren bestehen nach Darlehensablauf entsprechende Anschlussfinanzierungsrisiken z. B. hinsichtlich der Kreditvergabe oder der Höhe des Kapitaldienstes. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h. die Verwirklichung von Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Gesamtrentabilität der Investition führt zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital.

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

## Hinweise

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter [www.hahnag.de/wp-content/uploads/2023/01/Anlegerrechte.pdf](http://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2023/01/Anlegerrechte.pdf) abrufbar.

Diese Marketing-Anzeige dient allein Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung. Sie stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar. Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Werbemitteilung im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können allein dem verbindlichen Verkaufsprospekt vom 01.03.2023 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Marketing-Anzeige ist nicht an die persönlichen Verhältnisse/Bedürfnisse eines Anlegers angepasst. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Anlegers. Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Broschüre geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Den Verkaufsprospekt sowie das separat erstellte Basisinformationsblatt erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter <https://www.hahnag.de/beteiligungangebot/>.