

# HAHN PLUSWERTFONDS 172 – SB-WARENHAUS WITTEN

## VORTEILE UND KONZEPTIONSQUALITÄT AUF EINEN BLICK

WERBE-  
MITTEILUNG

### STADT WITTEN:

#### GRÜNE UNIVERSITÄTSSTADT AN DER RUHR

- Mittelzentrum Witten als Teil der Metropolregion Ruhr – mit 5,05 Mio. Einwohnern eines der wirtschaftlich wichtigen Zentren Europas
- Metallerzeugung und -verarbeitung ist der stärkste Industriezweig
- Stadt Witten: rd. 97.000 Einwohner
- Grenzt nordwestlich an Bochum und nordöstlich an Dortmund an
- Überdurchschnittlich hohe Einzelhandelszentralität (118,5) und somit Kaufkraftzuflüsse aus der Region

### ETABLIERTES OBJEKT:

#### SB-WARENHAUS WITTEN

- Seit über 20 Jahren etablierter, dominierender Lebensmittel-Versorgungsstandort im Stadtteil Annen
- Integrierte Lage im zentralen Versorgungsbereich mit Kundenpotenzial aufgrund der fußläufigen Nähe zu verdichteten Wohngebieten im südlichen Umland
- Inmitten einer Fachmarkttagglomeration (Synergie- und Kopplungseffekte)
- Bonitätsstarker Ankermieter real GmbH (Bonitätsindex von \*196\* = sehr gute Bonität)
- Festmietvertrag mit einer Laufzeit bis 30.09.2029 sowie 2 x Verlängerungsoption (1 x 8 Jahre und 1 x 7 Jahre)
- Grundstücksgröße 24.327 m<sup>2</sup>
- Mietfläche 8.710 m<sup>2</sup>



Einkaufsflair in Witten



Das Objekt aus der Vogelperspektive



SB-Warenhaus real, Annenstraße 133, 58453 Witten

## KONSERVATIVE FONDSKONZEPTION: ATTRAKTIVES BETEILIGUNGSANGEBOT

- Gesamtinvestitionsvolumen: 24.356.250 Euro (ohne Agio)
  - davon Eigenkapital: 13.000.000 Euro (zzgl. Agio)
  - davon Fremdkapital: 11.356.250 Euro
- Prognostizierte Ausschüttung 5 Prozent p. a. – erste anteilige Auszahlung für das 4. Quartal 2018 zum 31.12.2018
- Fondslaufzeit bis zum 31.12.2032
- Langfristige Finanzierung in Euro bis 30.09.2029 – Fremdkapitalquote rund 45 Prozent
- Günstige Darlehensaufnahme zu einem Zinssatz von 1,98 Prozent p. a. (effektiv)
- Zinsfestschreibung bis zum 30.09.2029 – anfänglicher Tilgungssatz 2,5 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.04.2018
- Restschuld im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen zum Ende der Zinsfestschreibungsperiode: rd. 5-fach
- Zurückhaltende Inflationsannahme: 1,25 Prozent p. a. bis einschließlich 2018, 1,50 Prozent p. a. bis einschließlich 2020, danach 1,75 Prozent p. a.
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Haftungsbeschränkung für Kommanditisten beträgt 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Agio
- Mindestbeteiligung ab 20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Agio



## IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER

### DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestraße 14 · 51429 Bergisch Gladbach

Bernd Wrobel

Telefon: 02204 9490-128

Mobil: 0151 15144128

bwrobel@de-wert.de

Paschalis Christodoulidis

Telefon: 02204 9490-262

Mobil: 0151 15062262

pchristodoulidis@de-wert.de

Raffaella Aimola

Telefon: 02204 9490-105

raimola@de-wert.de

### HINWEISE

Diese Werbemitteilung 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 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die 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.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in dem Flyer 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 die Angaben mit den wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter [www.hahnag.de/kvg/publikationen](http://www.hahnag.de/kvg/publikationen).