

IHRE ANSPRECHPARTNER



Herausgeber: 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

RISIKEN DER BETEILIGUNG

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der HAHN Fachmarktzentrum Landstuhl 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.

- **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 von den Ankermietern. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken.
- **Eingeschränkte Fungibilität:** Da es keinen geregelten 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 am Standort aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. infolge einer Ausweitung des Internethandels oder 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.

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

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 Anlagentitels 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 20.05.2019 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 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 die 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.

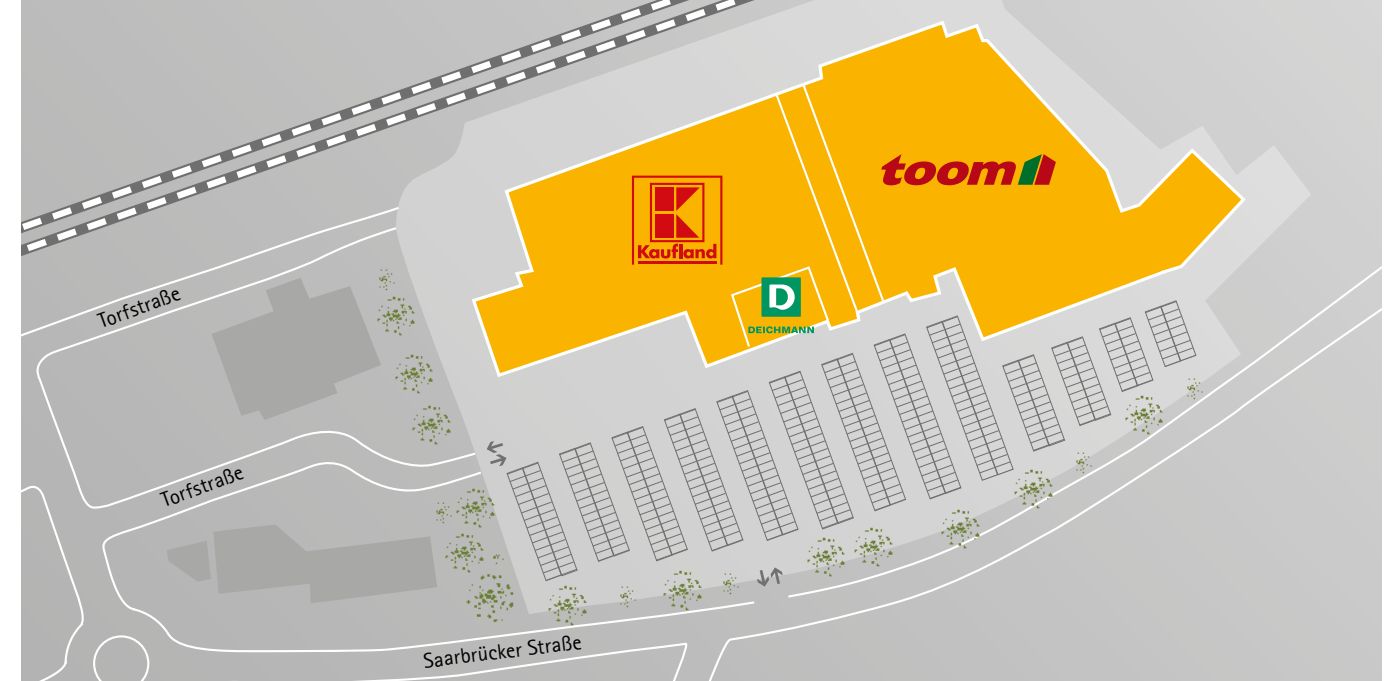
HAHN PLUSWERTFONDS 173 HAHN FACHMARKTZENTRUM LANDSTUHL GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

WERBE-
MITTEILUNG
STAND: MAI 2019





Luftbild: Fachmarktzentrum Landstuhl



IMMOBILIENMARKT MIT PERSPEKTIVEN: STANDORTE FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL WEITERHIN BEGEHRT

- Umsatz im Einzelhandel 2018 in Deutschland gegenüber 2017 stieg um rd. 2,3 Prozent (real) auf rund 525 Mrd. Euro¹
- Fachmärkte und Fachmarktzentren sind die beliebtesten Objekttypen am Investmentmarkt²
- Verkaufsflächenwachstum: Verbraucher- und Drogeriemärkte sind die expansionsstärksten Betriebstypen³
- Verbraucherpräferenz für stationäre Handelsstandorte im Lebensmittelbereich nach wie vor hoch⁴

STADT LANDSTUHL: MITTELZENTRUM AM RAND DES GRÜNEN PFÄLZERWALDES

- Mittelzentrum mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion⁵
- Überdurchschnittlich hohe Einzelhandelszentralität⁶
- Hohe Bedeutung als Arbeitsort insbesondere aufgrund von US-amerikanischen Einrichtungen⁷
- Staatlich anerkannter Erholungsort am Nordwestrand des Pfälzerwaldes⁷



FACHMARKTZENTRUM LANDSTUHL ETABLIERTER VERSORGUNGSSTANDORT SEIT ÜBER 20 JAHREN

- Bestandsstandort für die gesamte Verbandsgemeinde Landstuhl und den Mittelbereich mit hoher Bedeutung zur Sicherung der Grundversorgung⁸
- Flächengrößtes Einkaufszentrum in Landstuhl und Umgebung⁹
- Konzentrierte Ansiedlung von Fachmärkten – lediglich rund 1,5 km von der Innenstadt entfernt
- Hohe Synergiepotenziale durch benachbarte Fachmarktnutzungen¹⁰
- Langfristige Mietvertragslaufzeiten:
 - Kaufland¹¹: 30.09.2029 und Optionen: 1 x 8 und 1 x 7 Jahre
 - toom¹¹: 31.12.2028 + Optionen: 2 x 5 Jahre
- Rund 600 Stellplätze laden Kunden zum bequemen „One-Stop-Shopping“ ein¹²

1) vgl. HDE-Handelsverband Deutschland: Jahrespressekonferenz (Berlin, 31.01.2019)
2) vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019, S. 3
3) vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019, S. 2
4) vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2018/2019, S. 20
5) vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Landstuhl 2016, Ludwigsburg 2016, S. 17
6) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Landstuhl, März 2019, S. 9
7) vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Landstuhl 2016, Ludwigsburg 2016, S. 19
8) vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Landstuhl 2016, Ludwigsburg 2016, S. 52

9) vgl. bulwiengesa AG: riwis Retail Markets, Einzelhandelsbesatzanalyse, eigene Auswertung Hahn Gruppe vom 07.03.2018
10) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Landstuhl, März 2019, S. 22
11) Mieter: BETA Warenhandel GmbH & Co. KG / toom Baumarkt GmbH
12) 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 (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/One-Stop-Shopping>).

OBJEKT-ECKDATEN UND BETEILIGUNG

INVESTMENT-TYP	Fachmarktzentrum
BAUJAHR / ERWEITERUNG	1997 / 2008
ANSCHRIFT	Torfstraße 8 und 10, 66849 Landstuhl
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	44.624 m ²
MIETFLÄCHE / PKW-STELLPLÄTZE	15.936 m ² / rund 600 Stück
GESAMTINVESTITION / FONDSVOLUMEN	33.687.500 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag)
EIGENKAPITAL	19.950.000 Euro (inkl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
FREMDKAPITAL	13.737.500 Euro (entspricht einer Quote von 40,78 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> • Zinssatz 1,73 Prozent p. a. (nominal) • Zinsfestschreibung bis zum 30.09.2029 • Tilgungssatz 2,5 Prozent p. a. (linear) Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Fondslaufzeit im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: rund 5,31-fach
PROGNOSTIZIERTE LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG ¹	Beginnend mit 4,5 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag (quartalsweise geplante Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig für das 4. Quartal 2019 zum 31.12.2019)
RECHTSFORM / EINKUNFTSART ²	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG / Vermietung & Verpachtung
HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	Auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
MINDESBETEILIGUNG ³	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
DAUER DER BETEILIGUNG	Geplant bis zum 31.12.2034
FONDSTYP	Nicht risikogemischter Publikums-AIF

1) 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 auf den Seiten 58 ff. findet sich eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten Prognoseparametern abbildet.
2) 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.
3) Neben dem Ausgabeaufschlag fallen ggf. weitere Gebühren für den Anleger an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.