

# HAHN PLUSWERTFONDS 180 FACHMARKTZENTRUM LANDSHUT

MARKETING-ANZEIGE

HAHN PLUSWERTFONDS 180 GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt der Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 23.11.2023 und das separat erstellte Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Stand: November 2023



### Stadt Landshut – Teil der Metropolregion München<sup>1)</sup>

- Erfolgreicher Wirtschaftsraum im Süden Deutschlands
- Umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.000 km<sup>2</sup> mit 27 Landkreisen und 6 kreisfreie Städten
- 6,2 Millionen Einwohner
- Hervorragend ausgebaute Infrastruktur

### BAUHAUS zieht mit Deutschland-Marktführer OBI gleich (2022)<sup>5)</sup>

	Standortanzahl	Umsatz in Mio. Euro	Veränderung ggü. Vorjahr in %
OBI	348	4.400	4,4
BAUHAUS <sup>(6)</sup>	159	4.400	6,0
HORNBACH	98	3.390	9,4
REWE (Toom/B1) <sup>(7)</sup>	311	3.145	9,0
Hagebau (Einzelhandel) <sup>(8)</sup>	471	2.948	11,9

Quelle: Dähne, bulwiengesa AG, Geschäftsberichte  
<sup>(6)</sup> Berechnungen Dähne Verlag; <sup>(7)</sup> inkl. Klee Gartencenter;  
<sup>(8)</sup> davon Hagebaumärkte rd. 2,4 Mrd. Euro, Werkers Welt rd. 237 Mio. Euro

### Die Baumarktbranche in Deutschland

- Im Geschäftsjahr 2022 konnte die Branche einen Gesamtbruttoumsatz von 21,92 Mrd. Euro erzielen – und damit eine nominale Umsatzsteigerung von 7,8 Prozent (flächenbereinigt 7,2 Prozent) erwirtschaften. <sup>2)</sup>
- Nach Ablauf der wesentlichen Corona-Beschränkungen zum Ende des 1. Quartals 2022 suchten Kunden wieder verstärkt Baumärkte vor Ort auf. Entsprechend stiegen die Umsätze der stationären Bau- und Gartenfachmärkte wieder an – hierdurch verzeichnete der Onlinehandel einen Umsatzrückgang von 14,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. <sup>3)</sup>
- Besonders Energieträger, Vorsorge- und Sanierungsprodukte lagen als Folge der öffentlichen Diskussionen zur Sicherheit der Energieversorgung im Winterhalbjahr und der Forderungen nach Energieeinsparung im Nachfragetrend. <sup>3)</sup>
- Erstes Halbjahr 2023: In Deutschland sank der Umsatz um -2,3 Prozent. <sup>4)</sup> Gründe: Schlechtwetter, Inflationseffekte und schwierige Lage des Bausektors. <sup>4)</sup>

Hinweis: Die Entwicklung der Beteiligung ist von der künftigen Bonität von BAUHAUS (Bauhaus Gesellschaft für Bau- und Hausbedarf mbH & Co. KG Bayern) und PENNY (PENNY Markt GmbH) abhängig. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen.



Die dargestellten Logos sind Eigentum der jeweiligen Unternehmen.

Der Mieter BAUHAUS (Bauhaus Gesellschaft für Bau und Hausbedarf mbH & Co. KG) hat einen Mietanteil in Höhe von rd. 87,9 Prozent am gesamten prognostizierten Jahresmietaufkommen des Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG. Der zweite Mieter PENNY (PENNY Markt GmbH) hat dementsprechend einen Anteil von rd. 12,1 Prozent.

<sup>1)</sup> <https://www.metropolregion-muenchen.eu/region/> (Europäische Metropolregion München e.V.), Abrufdatum: 24.09.2023  
<sup>2)</sup> vgl. Hahn Gruppe, 18. RETAIL REAL ESTATE REPORT, Seite 74  
<sup>3)</sup> vgl. Hahn Gruppe, 18. RETAIL REAL ESTATE REPORT, Seite 75  
<sup>4)</sup> vgl. BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V., Pressemitteilung Nr. 08/2023 vom 21. August 2023, Seite 1  
<sup>5)</sup> vgl. Hahn Gruppe, 18. RETAIL REAL ESTATE REPORT, Seite 76



DER MIETERBESATZ IST SEIT GEBÄUDEERRICHTUNG IM JAHR 2005 UNVERÄNDERT.

### Eckdaten der Beteiligung (Prognosen)

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	1.410.615,48 Euro
Mietfläche (gesamt)	rd. 13.380 m <sup>2</sup>
Fondsvolumen ohne Agio	27.500.000 Euro
Eigenkapital	19.000.000 Euro
Fremdkapital	8.500.000 Euro (entspricht einer Quote von 29,88 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> <li>— Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 2,99 Prozent/4,41 Prozent</li> <li>— Zinsfestschreibung bis zum 30.09.2033</li> <li>— Anfänglicher Tilgungssatz: rd. 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 30.12.2024</li> </ul> Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 4,52-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag) <sup>1)</sup>	4,50 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio) ansteigend auf 4,75 Prozent ab dem Jahr 2034; quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 2. Quartal 2024 zum 30.06.2024, keine Ausschüttung für das Jahr 2023
Rechtsform/Einkunftsart <sup>2)</sup>	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG/Vermietung und Verpachtung
Haftungsbeschränkung	Auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
Mindestbeteiligung <sup>3)</sup>	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2038

<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 62 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.

## Ihre Ansprechpartner

Herausgeber:

DeWert Deutsche  
Wertinvestment GmbH  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-  
Immobilien-Beteiligungs AG  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach

**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 Lichtenberg**  
Vertriebsassistentin

Telefon: 02204 9490-105  
mlichtenberg@de-wert.de

## Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn Pluswertfonds 180 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 von den Mietern BAUHAUS (Bauhaus Gesellschaft für Bau- und Hausbedarf mbH & Co. KG Bayern) und PENNY (PENNY Markt GmbH). Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken. Auch ist nicht auszuschließen, dass als Folge der 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 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 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.
- **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 CO<sub>2</sub>-Emissionen, könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsmininderungen 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.

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 23.11.2023 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/beteiligungsangebot/>.