

MARKETING-ANZEIGE

 **Hahn  
Gruppe**  
Wertarbeit mit Immobilien

# HAHN PLUSWERTFONDS 182 BASISINVEST NAHVERSORGUNG

HAHN PLUSWERTFONDS 182 GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt der Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 15.11.2024 und das separat erstellte Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Stand: Januar 2025

# DIE HAHN GRUPPE

Die Hahn Gruppe ist seit **1982** als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert. In der langjährigen Unternehmensgeschichte wurden bereits über 190 Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt. Das aktuell verwaltete Vermögen liegt bei über **7 Mrd. Euro**.

Mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH** und einer übergreifenden Expertise aus Immobilien- und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei privaten, semiprofessionellen und professionellen Anlegern ein **Alleinstellungsmerkmal** in ihrem Marktsegment ein. Dabei steuert und kontrolliert sie die gesamte **Wertschöpfungskette** der von ihr betreuten Immobilienobjekte an über 120 Standorten.

Die **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG** nimmt als Holding mit Sitz in Bergisch Gladbach die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Sie verfügt über drei operative Tochtergesellschaften, von denen zwei ihren Sitz in Bergisch Gladbach haben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH** zählt die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIFs, das Portfolio sowie das Risiko Management zu ihren Kernaufgaben.

Die Tochtergesellschaft **HAHN Fonds und Asset Management GmbH** bündelt die Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe, die für die verwalteten Investmentvehikel erbracht werden. Hierzu zählen die Akquisition, das Asset Management, die Projektentwicklung und das Property Management.

Die Tochtergesellschaft **Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH** mit Sitz in Oberhausen erbringt im Wesentlichen vom Investmentfondsgeschäft der Hahn Gruppe unabhängige Center-Management- und Property-Management-Dienstleistungen für Dritte.

\* Summe aller Ausschüttungen zzgl. Schlusszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung; bei angenommenem Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

## Ganzheitliches Management von Immobilien- und Investmentvermögen

Die Rendite der von uns verwalteten Investmentvermögen leitet sich aus vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab. Indem wir mit unseren Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette managen, sichern wir eine hohe Qualität und den größtmöglichen Investorfolg unserer institutionellen Investoren und Privatanleger.

Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

- Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien.
- Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung.
- Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.

# 5,39

Prozent  
durchschnittlicher jährlicher  
Vermögenszuwachs nach Steuern\*

# >190

aufgelegte Immobilienfonds

# 120

aufgelöste Publikumsfonds

## Hahn-Wertschöpfungskette



# INVESTMENTFOKUS

Immobilien, die den täglichen Bedarf abdecken – unser Investitionsfokus richtet sich auf Handels- und Mixed-Use-Immobilien, die durch ihre Mieterstruktur eine essenzielle Versorgungsfunktion erfüllen. Solche Objekte dienen hauptsächlich der Deckung des täglichen Bedarfs und ziehen dementsprechend hohe Besucherzahlen an. Dies sorgt für stabile Einnahmen aus Mieten und macht sie zu attraktiven Investitionen.

## Handelsimmobilien

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, die auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, überzeugt durch ihre hohe Stabilität und Investitionssicherheit. Sie umfasst insbesondere die Immobilienobjekttypen Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte.

### Versorgung im Mittelpunkt

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote unserer Handelsimmobilien liegt auf Waren und Dienstleistungen, mit denen die Grundbedürfnisse der Menschen in Bezug auf das Leben und Wohnen abgedeckt werden. Lebensmittel und Drogerieprodukte stehen im Mittelpunkt, da sie zentrale Bedürfnisse des täglichen Konsums erfüllen. Baumärkte stellen ebenfalls die Versorgung mit lebensrelevanten Gütern sicher, indem sie wichtige Bedarfe rund um das Thema Wohnen abdecken.

### Bonitätsstarke Mieter

Unsere Hauptmieter sind überwiegend führende und international tätige Einzelhandelskonzerne. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, Kaufland, REWE oder ALDI. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Immobilienfonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

### Marktführer in der Region

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in bedeutende Handelsstandorte mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichend Pkw-Stellplätze aufweisen.

### Bestandsschutz außerhalb der Innenstädte

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist der Neubau von großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert und auf ausgewiesene Sondergebiete beschränkt. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt einen gewissen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar.

### Geringe Miet- und Mietnebenkosten

Da Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Baumärkte tendenziell weniger aufwendig gemanagt werden müssen als beispielsweise Shopping-Center, fallen die Mietkosten und die Mietnebenkosten für die Filialisten hier grundsätzlich geringer aus. Im sehr wettbewerbsintensiven Einzelhandel steigert dieser Kostenvorteil die Attraktivität der entsprechenden Handelsimmobilien. Trotzdem müssen die Kunden bei diesem Objekttyp nicht auf Komfort, Convenience und Service beim Einkauf verzichten.



**Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser als Ankermieter mit einer Nutzfläche ab 1.500 Quadratmeter**  
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an Pkw-orientierten Standorten.



**Fachmarktzentren bzw. Nahversorgungszentren mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich**  
Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte.



**Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 Quadratmeter**  
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimente. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.

# UMSATZENTWICKLUNG IM DEUTSCHEN EINZELHANDEL 2023

## Stationärer Einzelhandel gewinnt erneut Marktanteile

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erzielten der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland im Jahr 2023 einen Gesamtumsatz von 649,1 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (630,8 Mrd. Euro) entspricht. Trotz dieses Rekordumsatzes war eine preisbereinigte Abschwächung von 3,4 Prozent zu verzeichnen. Der stationäre Einzelhandel wuchs nominal um 3,5 Prozent auf 564,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 546,1 Mrd. Euro). Real lag ein Rückgang von 0,7 Prozent vor. Der Online-Handel entwickelte sich mit einem Umsatzrückgang von 0,4 Prozent (real -3,9 Prozent) auf 84,2 Mrd. Euro erneut schwächer als der stationäre Einzelhandel.

Im **Lebensmitteleinzelhandel** wurde 2023 ein Wachstum von **5,9 Prozent** im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Aufgrund des signifikanten Anstiegs der Lebensmittelpreise ergab sich jedoch ein preisbereinigter Rückgang von 3,9 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 0,1 Prozent, was einem realen Rückgang von 3,1 Prozent entspricht.

## Online-Anteil bei Lebensmitteln weiterhin gering

Der Online-Anteil bei Lebensmitteln verblieb 2023 **unverändert** zum Vorjahr bei **2,4 Prozent**. Demgegenüber stieg der Online-Anteil bei Drogeriewaren geringfügig auf 3,4 Prozent an und damit auf den Anteilswert von 2021.

Umsatzanteil Online-Handel

|      | Lebensmittel | Drogeriewaren* |
|------|--------------|----------------|
| 2021 | 2,2          | 3,4            |
| 2022 | 2,4          | 3,2            |
| 2023 | 2,4          | 3,4            |

Quelle: HDE  
Online-Monitor 2024,  
S. 20  
\* inkl. Hygienepapier/  
Wasch-/Putz- und Rei-  
nigungsmittel

## Top 5 im Lebensmitteleinzelhandel 2023

|                         | Umsatz in<br>Mrd. Euro | Veränderung<br>ggü. Vorjahr |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
| EDEKA-Gruppe            | 76,7                   | 6,3 %                       |
| Schwarz Gruppe          | 55,9                   | 8,2 %                       |
| REWE Group              | 47,5                   | 7,3 %                       |
| ALDI                    | 34,7                   | 8,2 %                       |
| Bartels-Langness-Gruppe | 6,7                    | 9,9 %                       |

Quelle: bulwiengesa nach TradeDimensions, teils Datenrevision 2021

# HAHN PLUSWERTFONDS 182

## BASISINVEST NAHVERSORGUNG

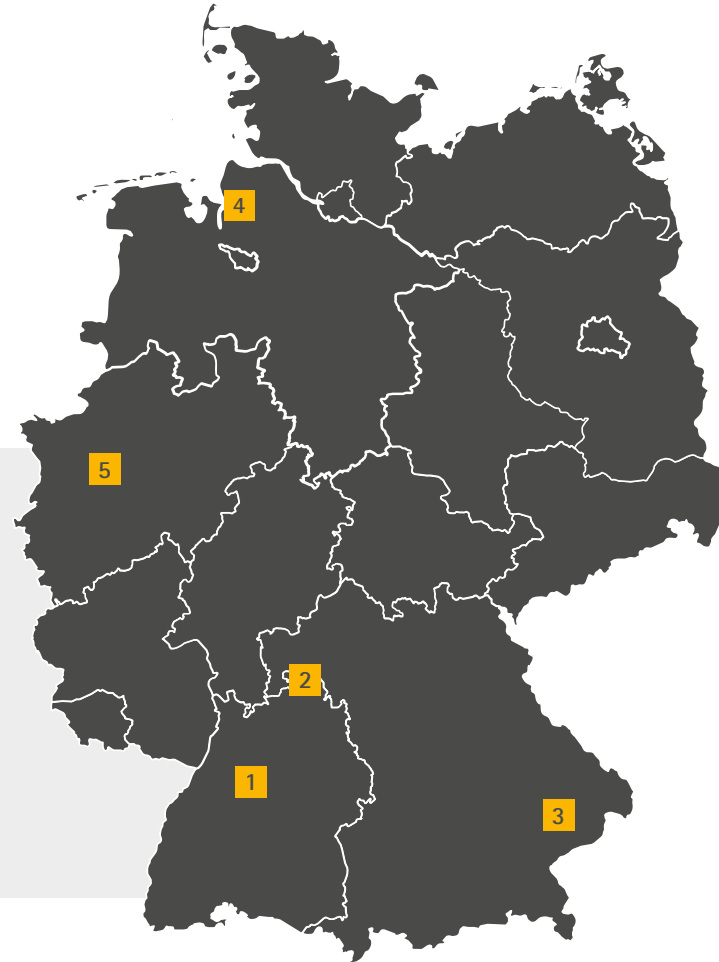


### Eckdaten Kaufland 2023:

- Konzernmutter: Schwarz Gruppe <sup>1)</sup>
- Mitarbeiter Deutschland: 90.000 <sup>2)</sup>
- Umsatz Deutschland: 34,2 Mrd. Euro <sup>1)</sup>
- Umsatzplus ggü. Vorjahr: 7,8 Prozent <sup>1)</sup>



- |                                          |                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>1</b> Leonberg<br>(Baden-Württemberg) | <b>4</b> Bremerhaven<br>(Bremen)          |
| <b>2</b> Wertheim<br>(Baden-Württemberg) | <b>5</b> Velbert<br>(Nordrhein-Westfalen) |



<sup>1)</sup> <https://unternehmen.kaufland.de/presse/newsroom/2024/mai/erfolgreiches-geschaeftsjahr-der-unternehmen-der-schwarz-gruppe-in-konjunkturell-herausfordernden-zeiten>, Abrufdatum: 16.12.2024  
<sup>2)</sup> <https://unternehmen.kaufland.de/ueber-kaufland/wir-fuer-sie.html>, Abrufdatum: 16.12.2024

Die dargestellten Logos sind Eigentum des Unternehmens.

„Wir setzen konsequent auf großflächige Märkte, die unseren Kunden ein attraktives One-Stop-Shopping-Erlebnis bieten. Mit der Hahn Gruppe haben wir einen professionellen Immobilienpartner an unserer Seite, der unsere Philosophie versteht und unser Streben nach Kundenorientierung und Umweltfreundlichkeit optimal unterstützt.“

Mit den frequenzstarken Kaufland-Märkten in Bremerhaven, Landau, Leonberg, Velbert und Wertheim, die wir sehr langfristig angemietet haben, schreiben wir die gemeinsame Erfolgsgeschichte fort.“

Susanne Gehle  
Geschäftsführerin  
Immobilien Kaufland Deutschland



Wertheim

# LEONBERG

RÖMERSTR. 34  
71229 LEONBERG  
(BADEN-WÜRTTEMBERG)



## Objektdaten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Baujahr           | 2014         |
| Ist-Jahresmiete   | 888.000 Euro |
| Grundstücksfläche | 10.983 m²    |
| Gesamtmietfläche  | 7.236 m²     |
| Pkw-Stellplätze   | 263 Stück    |

## Eckdaten Mietvertrag

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Mietanteil in Prozent am PWF 182 | 26,2                                   |
| Mietvertragslaufzeit             | 31.01.2040 („Double-Net-Vereinbarung“) |
| Verlängerungsoptionen            | 3 x 5 Jahre                            |
| Indexierung                      |                                        |
| Anpassung bei Veränderung um     | 10 %                                   |
| Anpassungsquote                  | 70 %                                   |



BISMARCKSTR. 26  
97877 WERTHEIM  
(BADEN-WÜRTTEMBERG)



## Objektdaten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Baujahr           | 2009         |
| Ist-Jahresmiete   | 509.000 Euro |
| Grundstücksfläche | 10.779 m²    |
| Gesamtmietfläche  | 6.064 m²     |
| Pkw-Stellplätze   | 268 Stück    |

## Eckdaten Mietvertrag

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Mietanteil in Prozent am PWF 182 | 15,0                                   |
| Mietvertragslaufzeit             | 31.01.2040 („Double-Net-Vereinbarung“) |
| Verlängerungsoptionen            | 3 x 5 Jahre                            |
| Indexierung                      |                                        |
| Anpassung bei Veränderung um     | 10 %                                   |
| Anpassungsquote                  | 70 %                                   |



# LANDAU AN DER ISAR

STRAUBINGER STR. 64  
94405 LANDAU AN DER ISAR  
(BAYERN)



## Objektdaten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Baujahr           | 2014         |
| Ist-Jahresmiete   | 450.000 Euro |
| Grundstücksfläche | 12.380 m²    |
| Gesamtmietfläche  | 4.687 m²     |
| Pkw-Stellplätze   | 180 Stück    |

## Eckdaten Mietvertrag

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Mietanteil in Prozent am PWF 182 | 13,3                                   |
| Mietvertragslaufzeit             | 31.01.2040 („Double-Net-Vereinbarung“) |
| Verlängerungsoptionen            | 3 x 5 Jahre                            |
| Indexierung                      |                                        |
| Anpassung bei Veränderung um     | 10 %                                   |
| Anpassungsquote                  | 70 %                                   |



# BREMERHAVEN

BOHMSIEL 1  
27572 BREMERHAVEN  
(BREMEN)



## Objektdaten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Baujahr           | 1999         |
| Ist-Jahresmiete   | 786.000 Euro |
| Grundstücksfläche | 37.413 m²    |
| Gesamtmietfläche  | 10.924 m²    |
| Pkw-Stellplätze   | 535 Stück    |

## Eckdaten Mietvertrag

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Mietanteil in Prozent am PWF 182 | 23,1                                   |
| Mietvertragslaufzeit             | 31.01.2040 („Double-Net-Vereinbarung“) |
| Verlängerungsoptionen            | 3 x 5 Jahre                            |
| Indexierung                      |                                        |
| Anpassung bei Veränderung um     | 10 %                                   |
| Anpassungsquote                  | 70 %                                   |



# VELBERT

FRIEDRICHSTR. 262  
42551 VELBERT  
(NORDRHEIN-WESTFALEN)



## Objektdaten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Baujahr           | 2010         |
| Ist-Jahresmiete   | 760.000 Euro |
| Grundstücksfläche | 11.312 m²    |
| Gesamtmietfläche  | 8.347 m²     |
| Pkw-Stellplätze   | 307 Stück    |

## Eckdaten Mietvertrag

|                                  |                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------|
| Mietanteil in Prozent am PWF 182 | 22,4                                   |
| Mietvertragslaufzeit             | 31.01.2040 („Double-Net-Vereinbarung“) |
| Verlängerungsoptionen            | 3 x 5 Jahre                            |
| Indexierung                      |                                        |
| Anpassung bei Veränderung um     | 10 %                                   |
| Anpassungsquote                  | 70 %                                   |



# ECKDATEN DER BETEILIGUNG

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Produktgattung                                                                                              | Geschlossener Immobilienfonds                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Investmentfokus                                                                                             | Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prognostiziertes Jahresmietaufkommen                                                                        | 3.393.000 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Investitionsstandorte                                                                                       | Leonberg (Baden-Württemberg), Wertheim (Baden-Württemberg), Landau a. d. Isar (Bayern), Bremerhaven (Bremen) und Velbert (Nordrhein-Westfalen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mieter                                                                                                      | Konzernunternehmen der Kaufland Unternehmensgruppe (im Folgenden „KAUFLAND“), 100 Prozent der Gesamtmieteinnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fondsvolumen ohne Agio                                                                                      | 69.000.000 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eigenkapital                                                                                                | 38.000.000 Euro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Fremdkapital                                                                                                | 31.000.000 Euro (entspricht einer Quote von rund 43,7 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag)<br>■ Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 2,22 Prozent/3,56 Prozent<br>■ Zinsfestschreibung bis zum 30.10.2034<br>■ Anfänglicher Tilgungssatz: rd. 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen ab dem 31.07.2026<br><br>Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 7,34-fach |
| Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag) <sup>1)</sup> | 4,75 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/ Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen für Beitritte Ende März für das 2. Quartal 2025 zum 30.06.2025; keine Ausschüttung für das Jahr 2038                                                                                                                                                                                          |
| 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>                                                                            | ab 5.000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag (Agio)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Dauer der Beteiligung                                                                                       | Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2038                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gesamtmittlerückfluss (Prognose)                                                                            | 167,1 % der Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern inkl. Rückführung des eingesetzten Kapitals                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



BESTENS FÜR VERMÖGENS-  
ÜBERTRAGUNGEN  
GEEIGNET!

<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 94 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.

# RISIKEN DER BETEILIGUNG

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn Pluswertfonds 182 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 der Hauptmieterin Kaufland: Bremerhaven: Kaufland Vertrieb EPSILON GmbH & Co. KG, Landau a. d. Isar und Wertheim: Kaufland Vertrieb DELTA GmbH & Co. KG, Leonberg: Kaufland Vertrieb 244 GmbH & Co. KG, Velbert: Kaufland Vertrieb KDSG GmbH & Co. KG. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann sich künftig ändern. 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 der Objekte 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 Ausschüttungsminderungen 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.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann sich künftig ändern. Ferner besteht das Risiko einer abweichenden Auslegung steuerlicher Vorschriften durch die Finanzverwaltung.

# IHRE ANSPRECHPARTNER

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



**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

## Hahn Gruppe

Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: 02204 9490-105  
Telefax: 02204 9490-201  
E-Mail: kontakt@de-wert.de

[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)



## Wichtiger Hinweis, Disclaimer

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 <https://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 Marketing-Anzeige im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können allein dem verbindlichen Verkaufsprospekt vom 15.11.2024 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Marketing-Anzeige ist nicht an die persönlichen Verhält-

nisse/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 Marketing-Anzeige 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 [www.hahnag.de/fonds/hahn-pluswertfonds-182](http://www.hahnag.de/fonds/hahn-pluswertfonds-182).