

MARKETING-ANZEIGE



Wertarbeit mit Immobilien

HAHN PLUSWERTFONDS 185 FACHMARKTZENTRUM MANNHEIM

HAHN FACHMARKTZENTRUM MANNHEIM GMBH & CO.
GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt der Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 05.01.2026 und das separat erstellte Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Stand: Januar 2026

WERTARBEIT MIT IMMOBILIEN

Wir sind ein führender Immobilienfonds Manager für institutionelle Investoren und private Anleger – mit dem Fokus auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien. Wir konzipieren nachhaltig ertragsstarke Investments über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg.

Stand: 31.12.2024



Mrd. Euro verwaltetes Immobilienvermögen



Prozent Vermietungsquote*



Prozent durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern*

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

Ganzheitliches Management über die gesamte Wertschöpfungskette



Research

Marktbeobachtung und Entwicklungsprognosen



Portfolio Management

Fondskonzeption, Portfolioanalyse, -strategie und -steuerung, Risiko Management



Akquisition von Immobilien

Objektauswahl, Due Diligence, Transaktionsmanagement



Finanzierung

Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital



Asset Management

Objektstrategie, Vermietung, Optimierung, Center Management



Projekt- und Bestandsentwicklung

Revitalisierung, Modernisierung, Manage-to-Green



Property Management

Kaufmännisches und technisches Bestandsmanagement



Anlegerbetreuung

Administration, Berichterstattung und Reporting



Verkauf von Immobilien

Veräußerung im Rahmen der Portfoliostrategie

GANZHEITLICHES MANAGEMENT

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 uns 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.
- Wir beteiligen uns als Investor an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.



Luftbild, Friedrich-Ebert-Straße 100, 68169 Mannheim | Quelle: Hahn Gruppe

IMMOBILIENTYPEN IM FOKUS

Für unsere Anleger setzen wir auf Immobilien, die den Grundbedarf der Bevölkerung abdecken. Im Mittelpunkt stehen dabei Handels- und Mixed-Use-Immobilien, die dank ihrer Mieterstruktur eine essenzielle Versorgungsfunktion übernehmen. Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte und Baumärkte bedienen den täglichen Bedarf, ziehen zahlreiche Besucher an und sichern so stabile Mieteinnahmen – Faktoren, die diese Investments besonders attraktiv machen.

Versorgungsorientierte Handelsimmobilien

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktsiedlungen, 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 Ankermieter, die eine Mindestgröße von 1.500 m² 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 außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich reglementiert. 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.

Beispielobjekte

Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser als Ankermieter

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.

EDEKA-Center Herford



Fachmarktzentrum Kaiserwiesen



Fachmarkt-/Nahversorgungszentren

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen; Ankermieter aus dem LEH. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte.

Bau- und Heimwerkermärkte

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimente. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.

OBI Baumarkt Köln

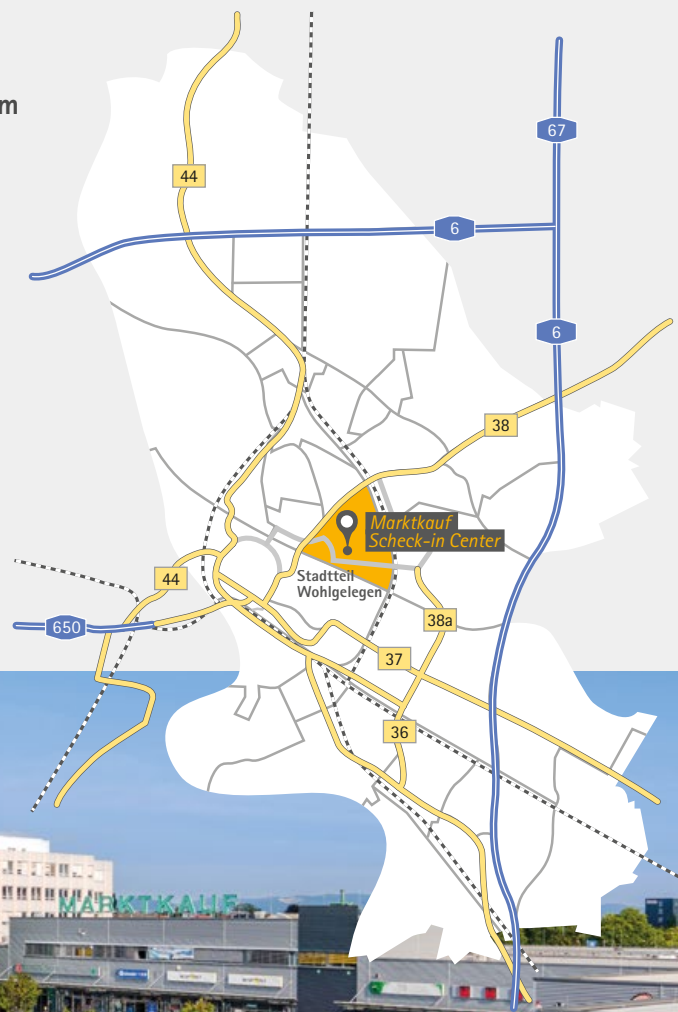


HAHN PLUSWERTFONDS 185 FACHMARKTZENTRUM MANNHEIM

Etablierter und leistungsstarker Standort des
Lebensmitteleinzelhandels¹⁾

Gut erreichbares Fachmarktzentrum mit ausgewogenem
Mietermix und positiven Synergieeffekten²⁾

- Stadt Mannheim: Oberzentrum mit hoher Zentralität im Lebensmittel-Einzelhandel³⁾
- Fachmarktzentrum: Wichtiger Versorgungs- und Ankerpunkt in Mannheim¹⁾
- Verkehrsgünstige Lage mit sehr guter Erreichbarkeit⁴⁾
- Langfristiger Mietvertrag mit Marktkauf/EDEKA⁵⁾ als Ankermieter, ergänzt durch Aldi, dm, JYSK, Takko, Deichmann, Das Futterhaus und Gastronomie⁶⁾
- 556 kostenfreie Parkplätze⁸⁾ laden zum bequemen „One-stop-Shopping“ ein⁹⁾



Eckdaten EDEKA (2024):

- Größter Lebensmittel-Einzelhändler Deutschlands mit 10.859 Märkten⁸⁾
- Gesamtumsatz: 75,3 Mrd. Euro⁸⁾
- 413.000 Mitarbeitende⁹⁾
- Qualitäts- und Frischekompetenz: Rund 30 % Regionalprodukte¹⁰⁾
- Kontinuierliche Investitionen von rund 2,9 Mrd. Euro in moderne Märkte, Logistik, IT und Produktionsbetriebe⁹⁾



Die dargestellten Logos sind Eigentum der jeweiligen Unternehmen.



- ¹⁾ Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Mannheim, Juni 2025, imtargis GmbH, Seite 17
- ²⁾ Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Mannheim, Juni 2025, imtargis GmbH, Seite 15
- ³⁾ Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Mannheim, Juni 2025, imtargis GmbH, Seite 5
- ⁴⁾ Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Mannheim, Juni 2025, imtargis GmbH, Seite 11
- ⁵⁾ Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Mannheim, Juni 2025, imtargis GmbH, Seite 3
- ⁶⁾ Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Mannheim, Juni 2025, imtargis GmbH, Seite 16
- ⁷⁾ 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: 01.12.2025)

⁸⁾ https://verbund.edeka/verbunds-website/gesch%C3%A4ftsberichte/edeka-verbund_unternehmensbericht-2024-2.pdf (EDEKA Geschäftsbericht 2024, Seite 5), Abrufdatum: 01.12.2025

⁹⁾ https://verbund.edeka/verbunds-website/gesch%C3%A4ftsberichte/edeka-verbund_unternehmensbericht-2024-2.pdf (EDEKA Geschäftsbericht 2024, Seite 4), Abrufdatum: 01.12.2025

¹⁰⁾ https://verbund.edeka/verbunds-website/gesch%C3%A4ftsberichte/edeka-verbund_unternehmensbericht-2024-2.pdf (EDEKA Geschäftsbericht 2024, Seite 12), Abrufdatum: 01.12.2025

Hinweis: Die Entwicklung der Beteiligung ist von der künftigen Bonität von EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg (rd. 57 Prozent der Gesamtmieteinnahmen) abhängig. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen.

EDEKA ALS HAUPTMIETER UND CO-INVESTOR



 **Hahn
Gruppe**

Wertarbeit mit Immobilien



Erfolgreiche Partner-
schaft für stabile und
attraktive Renditen

EDEKA ist mit über
10 Prozent
(=über 3 Mio. Euro)
selbst am Fonds beteiligt

GEWINNER:
ANLEGER



ZIEL: GEMEINSAMES
MANAGEMENT DER IMMOBILIE





FACHMARKT-
ZENTRUM
MANNHEIM



Die dargestellten Logos sind Eigentum
der jeweiligen Unternehmen.

VERMÖGENSÜBERTRAGUNG

Steuerklassen und Freibeträge

Eigene Darstellung auf Grundlage von §§ 15, 16 und 19 ErbStG

		Steuersatz bei steuerpflichtigem Erwerb							
Steuer- klasse	Verwandtschaftsgrad	Freibetrag in €	bis 75 Tsd. €	bis 300 Tsd. €	bis 600 Tsd. €	bis 6 Mio. €	bis 13 Mio. €	bis 26 Mio. €	> 26 Mio. €
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbener Kinder und Stiefkinder	400.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Enkel lebender Kinder und Stiefkinder	200.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Erbschaften von Todes wegen	100.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
II.	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwie- gereltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000	15 %	20 %	25 %	30 %	35 %	40 %	43 %
III.	Alle übrigen Personen, z. B. Patenkind, Lebensgefährte, Freunde	20.000	30 %	30 %	30 %	30 %	50 %	50 %	50 %

Auswahl möglicher Freibeträge

Ehegatten und Lebenspartner

Kinder

Enkel lebender Kinder und Stiefkinder

Lebensgefährten

Patenkinder

Nichten und Neffen

BERECHNUNG DER ERBSCHAFTSTEUER: PRAXISBEISPIEL 01*

Sie verschenken Geldvermögen in Höhe von 500.000 Euro



Gestaltung im Rahmen einer zweckgebundenen Schenkung

Steuerpflichtiger Erwerb bis	Steuerklasse I
75.000 Euro	7 %
300.000 Euro	11 %
600.000 Euro	15 %
6.000.000 Euro	19 %
13.000.000 Euro	23 %
26.000.000 Euro	27 %
über 26.000.000 Euro	30 %

Sie sind Erbe/Beschenkter	
Ihr Verwandtschaftsgrad:	Enkelkind
Steuerklasse:	I
Schenkung/Erbschaft:	500.000 Euro
– Freibetrag (siehe Tabelle)	– 200.000 Euro
= zu versteuern:	= 300.000 Euro
× Steuersatz (siehe Tabelle):	11 %
= zu zahlende Steuer:	33.000 Euro!

* Die Berechnung geht davon aus, dass ausschließlich der genannte Betrag bzw. die genannte Beteiligung (siehe Praxisbeispiel 02) in Höhe von 500.000 Euro verschenkt bzw. vererbt wird. Es handelt sich um eine isolierte Betrachtung, die bei größeren Vermögen abweichen kann.

Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

BERECHNUNG DER ERBSCHAFTSTEUER: PRAXISBEISPIEL 02*

Sie verschenken eine Beteiligung am PWF 185 – Fachmarktzentrum Mannheim** in Höhe von 500.000 Euro



Erbschaft-/Schenkungsteuerlicher Wert in Prozent des Eigenkapitals ohne Ausgabeaufschlag***	
2026:	41,62 %
2027:	44,10 %
2028:	43,78 %
2029:	43,50 %
2030:	45,11 %

Sie sind Erbe/Beschenkter	
Ihr Verwandtschaftsgrad:	Enkelkind
Steuerklasse:	I
Schenkung der Beteiligung:	500.000 Euro
Erbschaft-/schenkungsteuerlicher Wert der Beteiligung im Jahr 2026: 41,62 %	= 208.100 Euro
– Freibetrag (siehe Tabelle):	– 200.000 Euro
= zu versteuern:	8.100 Euro
× Steuersatz (siehe Tabelle)	7 %
Steuerbelastung	567 Euro!

** „PWF 185 – Fachmarktzentrum Mannheim“ entspricht dem geschlossenen Publikums-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“

*** Die ausgewiesenen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Wertansätze beinhalten die jeweiligen steuerlichen Bemessungsgrundlagen vor Abzug von persönlichen Freibeträgen und etwaigen Refinanzierungen des Eigenkapitals auf Ebene des Anlegers. Der Berechnung wurde der gesetzliche Liegenschaftszinssatz von 6,00 Prozent, die gesetzlich anzusetzen den Bewirtschaftungskosten sowie der gutachterlich festgestellte Bodenrichtwert von 200 Euro pro m² zugrundegelegt. Änderungen dieser Parameter sind möglich und können sich steuerlich nachteilig für den Anleger auswirken. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zur Erbschaft und Schenkungsteuer im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“. Wegen etwaiger steuerlicher Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei der Anteilsfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung oder Schenkung die vorherige Einschaltung seines persönlichen Steuerberaters empfohlen.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Wertentwicklung in der Zukunft.

Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

ECKDATEN DER BETEILIGUNG

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	2.648.012,40 Euro
Hauptmieter	EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg, rd. 57 Prozent der Gesamtmieteinnahmen, Laufzeit bis 31.08.2040 zzgl. Optionsrechte (3 x 5 Jahre)
Fondsvolumen ohne Agio	52.700.000 Euro
Eigenkapital	31.000.000 Euro
Fremdkapital	21.700.000 Euro (entspricht einer Quote von rd. 40,00 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) ■ Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 2,50 Prozent/3,91 Prozent ■ Zinsfestschreibung bis zum 31.12.2035 ■ Auszahlungskurs: 90 Prozent ■ Anfänglicher Tilgungssatz: rd. 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.01.2027 Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 6,07-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag) ¹⁾	4,75 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 2. Quartal 2026 zum 30.06.2026; keine Ausschüttung für das Jahr 2035
Rechtsform/Einkunftsart ²⁾	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG/Vermietung und Verpachtung
Haftungsbeschränkung	Auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
Mindestbeteiligung ³⁾	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2040
Gesamtmittelrückfluss (Prognose)	177,8 Prozent der Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern inkl. Rückführung des eingesetzten Kapitals



BESTENS FÜR VERMÖGENS-
ÜBERTRAGUNGEN GEEIGNET

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 findet sich auf den Seiten 62 ff. 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.

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 Fachmarktzentrum Mannheim 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 EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg (rd. 57 Prozent der Gesamtmieteinnahmen). Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. 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. Nachhaltig-

keitsrisiken 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 CO₂-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.

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 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 05.01.2026 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 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-185.

IHR ANSPRECHPARTNER

Hahn Gruppe

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

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 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 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 www.hahnag.de/fonds/hahn-pluswertfonds-185.