40 JAHRE Hahn Gruppe

Wertarbeit mit Immobilien

HAHN PLUSWERTFONDS 179
BAUMARKTPORTFOLIO

MARKETING-ANZEIGE
HAHN PLUSWERTFONDS 179 GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

HERZOGENRATH

HÜCKELHOVEN

SCHWANDORF

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 04.04.2022 und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

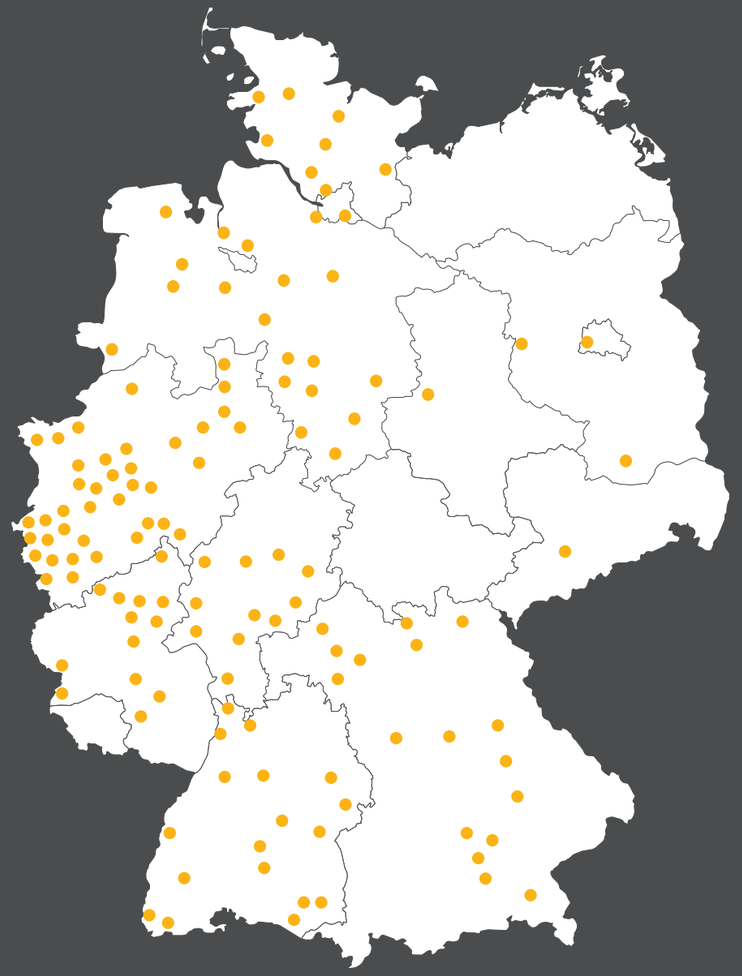
DAS GESCHÄFTSMODELL DER HAHN GRUPPE

Seit 1982 bauen wir unsere Erfolge auf Handelsimmobilien auf. Mit unseren Maßstäben generieren wir Werte für unsere Geschäftspartner und unser Unternehmen.

- Die Hahn Gruppe ist ein auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. 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 Handelsimmobilien.
- Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung.
- Die Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios als Zeichen Ihrer Verbundenheit und um die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.

Versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien – das Kerngeschäft der Hahn Gruppe – erfüllen alle Risiko-Rendite-Anforderungen unterschiedlicher Investoren.

144 verwaltete Objekte



8

Jahre durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

3,2

Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende 2021 für ihre Investoren

179

Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Standorte jährlich

Die Baumarktbranche bewältigte das Jahr 2020 mit einem Umsatzplus [1]

- Baumarktbranche in Deutschland: Steigerung des Bruttoumsatzes von 2016 bis 2021 um über 11 Prozent [2]
- Bis Ende 2020: Standortzahlen und Gesamtverkaufsfläche bei leichten Schwankungen seit 2015 weitgehend unverändert [3]
- Der stationäre Handel der Baumarktbranche war 2020 im Branchenvergleich – nach dem Lebensmittel-Einzelhandel – verhältnismäßig resilient gegen den Online-Handel [4]

Baumarktbranche in Deutschland: Steigerung des Bruttoumsatzes von 2016 bis 2021 um über 11 Prozent

OBI führt weiterhin die deutsche Umsatzrangliste und verteidigt damit die Spitzenposition (2020) [5]

Hinweis: Die Entwicklung der Beteiligung ist von der künftigen Bonität von OBI (OBI GmbH) abhängig. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen.

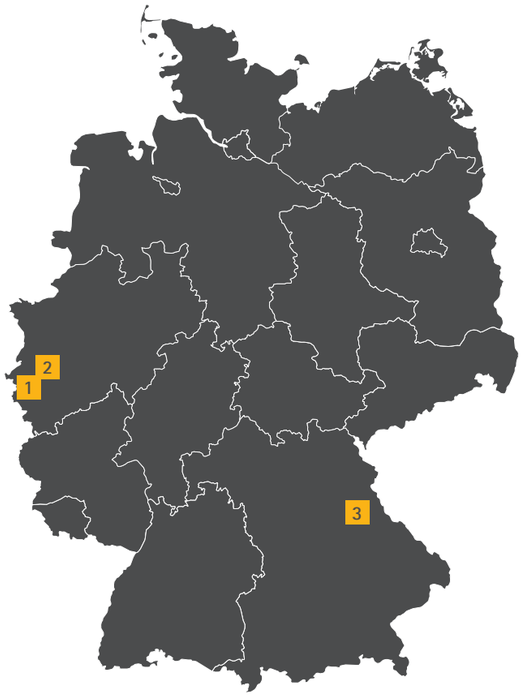
Eckdaten 2020:

Standortanzahl (gesamt)	670 [6][7]
Standortanzahl Deutschland	350
Anzahl Mitarbeiter	48.000 [8]
Bruttoumsatz (in Mrd.) Euro	4,6 [9]
Veränderung gegenüber 2019	+12,2 Prozent [9]

[1] vgl. BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V., Pressemitteilung Nr. 03/2021 vom 27.04.2021, Seite 1
[2] vgl. BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V., Jahrespressekonferenz 2022, 3. März 2022, Seite 5
[3] vgl. gemaba – Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse mbH, Baumärkte im Bundesgebiet 2021, Seite 2
[4] vgl. HDE Online Monitor 2021, Handelsverband Deutschland – HDE e.V., Seite 12
[5] vgl. https://www.daehne.de/shop/de/das-neue-ranking-der-baumaerkte-2021-toom-und-hornbach-ruecken-auf (Dähne Verlag GmbH), Abrufdatum: 27.12.2021
[6] inkl. Filial- und Franchisepartnermärkte
[7] vgl. https://tengelmann21.com/unternehmen/presse/pressemitteilungen/unternehmensgruppe-tengelmann-profitiert-von-konsequenter-neuausrichtung-und-trotzt-widrigen-bedingungen/ (Tengelmann Twenty-One KG), Abrufdatum: 02.03.2022
[8] vgl. https://www.obi.de/karriere/ (OBI Group Holding SE & Co. KGaA), Abrufdatum: 27.12.2021
[9] vgl. https://www.diyonline.de/d/news/2021/02/18/obi-lag-2020-ueber-dem-schnitt-der-top-20-baumarktbetreiber.html#:~:text=Der%20Baumarktbetreiber%20aus%20Wermelskirchen%20konnte,Top%2020%20Baumarktbetreiber%20in%20Deutschland (Dähne Verlag GmbH), Abrufdatum: 02.03.2022

HAHN PLUSWERTFONDS 179 – BAUMARKTPORTFOLIO

HAHN PLUSWERTFONDS 179 GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG



Der Mieter OBI (OBI GmbH) hat einen Mietanteil in Höhe von rd. 89,6 Prozent am gesamten prognostizierten Jahresmietaufkommen des Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG.

Weitere Mieter sind:

- PetsHome GmbH (Tiernahrung; Herzogenrath)
- Trinkgut Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH (Getränkehandel; Herzogenrath)
- JYSK SE (Einrichtungshaus; Herzogenrath)

1 OBI-Markt, Nordstern-Park 11
52134 Herzogenrath
(Nordrhein-Westfalen)

2 OBI-Markt, Am Landabsatz 10
41836 Hückelhoven
(Nordrhein-Westfalen)

3 OBI-Markt, Am Brunnfeld 6
92421 Schwandorf
(Bayern)

FACHMARKTZENTRUM HERZOGENRATH

HERZOGENRATH
(NORDRHEIN-WESTFALEN)
NORDSTERN-PARK 11
52134 HERZOGENRATH

Baujahr	2009
Grundstücksfläche (m²)	38.190
Gesamtmietfläche (m²)	11.290
Mieter	OBI GmbH* PetsHome GmbH (Tiernahrung) Trinkgut (Getränkehandel) JYSK SE (Einrichtungshaus)
Jahresmiete (Euro)	1.007.490
Mietvertragslaufzeiten/ Verlängerungsoptionen	OBI GmbH* 31.12.2032 + 3 × 5 Jahre Fressnapf 31.12.2025 + 2 × 6 Jahre Trinkgut 30.04.2026 + 2 × 5 Jahre Jysk 15.09.2024 + 3 × 5 Jahre

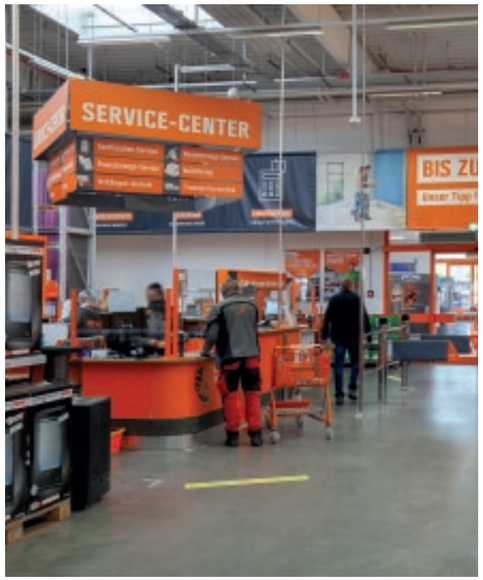
*Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von 12 Kalendermonaten gewährt. In den Jahren 2022 bis 2027 ist der Mieter für die Mietmonate Februar und November von der Zahlung der Nettokaltmiete befreit.

Ausgewiesene Daten und Fakten: vgl. imtargis, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Fachmarktzentrum Herzogenrath, 15.10.2021

BAU- UND GARTENFACHMARKT HÜCKELHOVEN

HÜCKELHOVEN
(NORDRHEIN-WESTFALEN)
AM LANDABSATZ 10
41836 HÜCKELHOVEN

Baujahr	2012
Grundstücksfläche (m²)	30.276
Gesamtmietfläche (m²)	11.371
Mieter	OBI GmbH
Jahresmiete (Euro)	936.105
Mietvertragslaufzeit*	31.03.2032
Verlängerungsoptionen	3 x 5 Jahre



*Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von drei Monatsnettokaltmieten gewährt, die er in den Monaten Oktober bis Dezember 2022 geltend machen kann.

Ausgewiesene Daten und Fakten: vgl. imtargis, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Bau- und Gartenfachmarkt Hückelhoven, 15.10.2021

BAU- UND GARTENFACHMARKT SCHWANDORF

SCHWANDORF (BAYERN)
AM BRUNNFELD 6
92421 SCHWANDORF

Baujahr	2009
Grundstücksfläche (m²)	22.514
Gesamtmietfläche (m²)	8.093
Mieter	OBI GmbH
Jahresmiete (Euro)	796.086
Mietvertragslaufzeit*	31.12.2032
Verlängerungsoptionen	3 × 5 Jahre

*Dem Mieter wurde im Zuge der Verlängerung des Mietvertrages eine mietfreie Zeit in einem Gesamtumfang von einer Jahresmiete gewährt. In den Jahren 2022 bis 2027 ist der Mieter berechtigt, die geschuldeten Mietzahlungen für die Mietmonate Februar und November um jeweils 66.340,52 Euro zu kürzen.

Ausgewiesene Daten und Fakten: vgl. imtargis, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Bau- und Gartenfachmarkt Schwandorf, 15.10.2021

ECKDATEN DER BETEILIGUNG

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	2.739.681,48 Euro (vorbehaltlich der Mietreduzierung in den Jahren 2023 bis 2027 in Höhe von rd. 253.094,20 Euro p. a.)
Standorte	– Herzogenrath (Nordrhein-Westfalen) – Hückelhoven (Nordrhein-Westfalen) – Schwandorf (Bayern)
Mietfläche (gesamt)	30.755 m²
Fondsvolumen ohne Agio	56.500.000 Euro
Eigenkapital	33.000.000 Euro
Fremdkapital	23.500.000 Euro (entspricht einer Quote von 40,41 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) – Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 1,91 %/1,93 % – Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2032 – Anfänglicher Tilgungssatz: 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.07.2023; fällig am 30. eines Monats, erstmals am 30.07.2023 Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 6,64-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag) [1]	4,25 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 4. Quartal 2022 zum 30.12.2022, keine Ausschüttung für das Jahr 2032
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 31.12.2037

[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 82 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.

Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088:
Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

HAHN PLUSWERTFONDS 179
RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Die im Folgenden beschriebenen Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Diese Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Konzeptionsgemäß ist der AIF nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung.

- Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände: Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder die DeWert noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung der Immobilienwerte und des Immobilienmarktes, der Vermietungssituation, der Bewirtschaftungskosten (z. B. Instandhaltungskosten). Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den AIF/Anleger haben.
- Fremdfinanzierung: Die Investitionen des AIF werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Krediten finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Kredite zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.
- Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung: Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- Allgemeines Haftungsrisiko: Die Haftung ist auf die Eigenkapitaleinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Dritten gegenüber ist die Haftung der Anleger ausgeschlossen, soweit die Hafteinlage geleistet ist. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Kommanditeinlage ist so bestimmt, dass eine Kommanditeinlage von 10.000 Euro eine Hafteinlage von 10,00 Euro einschließt.
- Keine Rücknahme von Anteilen/eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit: Eine Rücknahme von Anteilen durch den AIF oder die DeWert als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über Anteile durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, jedoch aufgrund des Fehlens eines ausreichend organisierten Markts sehr eingeschränkt.
- Nachhaltigkeitsrisiken: Ereignis oder Bedingung in den Bereichen Umwelt (z. B. Veränderungen klimatischer Bedingungen), Soziales (z. B. Auflagen für mehr Energieeinsparungen) oder Unternehmensführung (Reputationsrisiken bei nicht-nachhaltiger Unternehmensführung), dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der vom AIF getätigten Investitionen und damit auf den Wert der Anteile am AIF hat.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ zu entnehmen.

IHRE ANSPRECHPARTNER

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

Paschalis Christodoulidis
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 Alvarez
Vertriebsassistentin
Telefon: 02204 9490-105
malvarez@de-wert.de

Hahn Gruppe

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02204 9490-0
Telefax: 02204 9490-119
E-Mail: kontakt@hahnag.de

www.hahnag.de

40 JAHRE Hahn Gruppe
Wertarbeit mit Immobilien

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/media/hahn/Downloads_PDF/DeWert/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 04.04.2022 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 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.*

STAND: APRIL 2022

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter: https://www.hansetrust.de/investments/immobilien/hahn-pluswertfonds-179-baumarktportfolio