

# HAHN PLUSWERTFONDS 185 FACHMARKTZENTRUM MANNHEIM

Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF  
„Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag





# INHALT

---

<b>01</b>	WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG	Seite 04
<b>02</b>	ANGEBOT IM ÜBERBLICK	Seite 05
<b>03</b>	RISIKEN DER BETEILIGUNG	Seite 12
<b>04</b>	ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	Seite 21
<b>05</b>	ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE	Seite 27
<b>06</b>	INVESTMENTSTRATEGIE DER FONDGESELLSCHAFT	Seite 28
<b>07</b>	BESONDERHEITEN DES MARKTSEGMENTS EINZELHANDELSIMMOBILIEN	Seite 32
<b>08</b>	ANGABEN ZUM ANLAGEOBJEKT	Seite 36
<b>09</b>	VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSPROGNOSEN	Seite 51
<b>10</b>	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN RECHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN	Seite 74
<b>11</b>	KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN	Seite 88
<b>12</b>	WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER	Seite 96
<b>13</b>	MUSTER FÜR UNVERBINDLICHE ANTEILSWERTBERECHNUNGEN	Seite 98
<b>14</b>	ANLAGEN Gesellschaftsvertrag Anlagebedingungen Treuhandvertrag Verbraucherinformationen für den Fernabsatz	Seite 99 Seite 111 Seite 115 Seite 121

# 1. WICHTIGE HINWEISE UND PROSPEKTVERANTWORTUNG

**E**ntsprechend den gesetzlichen Informationspflichten des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 268 Absatz 1 KAGB verpflichtet, für die von ihr verwalteten geschlossenen Publikums-AIF einen Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt zu erstellen. Der Verkaufsprospekt muss hierbei die Angaben enthalten, die erforderlich sind, damit sich ein am Erwerb eines Anteils interessierter Anleger ein begründetes Urteil über die ihm angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken machen kann.

In Erfüllung ihrer Pflichten hat die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH den vorliegenden Verkaufsprospekt für den von ihr aufgelegten geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ erstellt. Der Verkaufsprospekt informiert neben der Darstellung der Anlagestrategie des Fonds vor allem auch über die mit der Anlage verbundenen Risiken und gibt umfassende Detailinformationen in wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Hinsicht und enthält auch die für den Anleger maßgeblichen Verträge, wie den Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen sowie den Treuhandvertrag. Die Angaben dieses Prospektes orientieren sich an den Vorgaben des KAGB und der Verkaufsprospekt wurde unter Berücksichtigung der Prüfungsgrundsätze des IDW Standards Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsumunterlagen von Alternativen Investmentfonds (IDW S 4) mit Stand vom 24.05.2016 erstellt. Die Zeichnung von Anteilen an dem AIF erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospektes einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag sowie dem Basisinformationsblatt in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor Unterzeichnung des Kaufauftrages alle genannten Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggf. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Der Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Jahresbericht des AIF. Die Jahresberichte eines Geschäftsjahres werden jeweils spätestens zum 30. September des folgenden Geschäftsjahres veröffentlicht. Berichte und sonstige Informationen über das Investmentvermögen können auch telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH unter den nachstehenden Kontaktdaten angefordert werden.

An dem AIF dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Der Verkaufsprospekt sowie das separat erstellte Basisinformationsblatt sind während der Dauer der Vertriebsphase des AIF in deutscher Sprache und in ihrer jeweils aktuellen Fassung auf der Internetseite der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH unter <https://www.hahnag.de/kvg/publikationen> kostenlos abrufbar. Ferner können die vorgenannten Unterlagen auch in Papierform unter den nachstehenden Kontaktdaten unmittelbar bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH telefonisch, per Post oder per E-Mail angefordert werden:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: 02204 9490-0  
Telefax: 02204 9490-201  
E-Mail: kontakt@de-wert.de

Von diesem Verkaufsprospekt, den in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten Verträgen oder dem Basisinformationsblatt abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Verkaufsprospekt oder dem Basisinformationsblatt enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

## Prospektverantwortung

Prospektverantwortliche ist allein die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz und Geschäftssanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Sie wird vertreten durch ihre Geschäftsführer Torsten Klotz und Marcel Schendekehl und übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Verkaufsprospektes und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Bergisch Gladbach, den 05.01.2026  
(Prospektaufstellungsdatum)

Torsten Klotz, Marcel Schendekehl  
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

# 2. ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## Eckdaten zum Fonds (Prognosen)

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Investitionsstandort	Stadt Mannheim (Baden-Württemberg)
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	2.648.012,40 Euro
Hauptmietner	EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg, rd. 57 Prozent der Gesamtmietennahmen, Laufzeit bis 31.08.2040 zzgl. Optionsrechte (3 x 5 Jahre)
Fondsvolumen ohne Agio:	52.700.000 Euro
davon Eigenkapital	31.000.000 Euro
davon Fremdkapital	21.700.000 Euro
Indexierungsannahme	2,00 Prozent p. a.
Finanzierung der Fondsgesellschaft	Euro-Darlehen, Darlehen mit einem Zinssatz von 2,50 Prozent p. a. nominal unter Berücksichtigung einer Zinsvorauszahlung (Damnum) von 10 Prozent der Darlehenssumme bei einer Zinsfestschreibung bis zum 31.12.2035
Prognostizierter Anschlussfinanzierungssatz	4,00 Prozent p. a.
Anfänglicher Tilgungssatz	1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen, gerechnet ab dem 01.01.2027, erstmals zahlbar ab 30.01.2027
Restverschuldung 2035 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen	6,07-fach
Beteiligungsart	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über eine Treuhandgesellschaft oder optional als direkt beteiligter Kommanditist an einer Fondsgesellschaft in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft
Mindestzeichnungsbetrag	20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag (Agio)
Einzahlung / Fondsschließung	10 Prozent des Zeichnungsbetrages / Kaufpreises 14 Tage nach Annahme der Zeichnungsunterlagen, Restbetrag bis spätestens 14 Tage vor Fondsschließung bzw. auf Anforderung der Treuhänderin. Fondsschließung ist geplant zum 31.03.2026 und 30.06.2026
Prognostizierte Ausschüttungen	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
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2040
Besteuerung	Die steuerliche Behandlung ist abhängig von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers. Sofern er die Anteile im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie zu einem geringen Teil aus Kapitalvermögen. Die steuerliche Behandlung kann Änderungen unterworfen sein.
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.
Gesamtmitteleinkommen (Prognose)	177,8 Prozent der Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern inkl. Rückführung des eingesetzten Kapitals

## Beteiligungsangebot

Den Anlegern werden mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt „Hahn Pluswertfonds 185 – Fachmarktzentrum Mannheim“ seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Prospektverantwortliche Kommanditbeteiligungen in Höhe eines Gesamtbetrages von 27.865.900 Euro oder 89,89 Prozent der Kommanditannteile an dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ angeboten. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 35.042 m<sup>2</sup> großen Grundstücks im Stadtzentrum in der Friedrich-Ebert-Straße 100 in 68167 Mannheim, das mit einem überwiegend eingeschossigen Nahversorgungszentrum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Das Nahversorgungszentrum verfügt über eine Mietfläche von rund 14.860 m<sup>2</sup>, die zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung vollständig vermietet sind. Zu den prominenten Ankermietern zählen die führenden Lebensmitteleinzelhändler EDEKA und ALDI sowie der Drogist dm, die zusammen rd. 72 Prozent der Mietflächen langfristig angemietet haben. Ergänzt wird der Mietermix durch ein breites Angebot von weiteren Mietern aus den Bereichen Tiernahrung, Bekleidung, Gastronomie etc. Die Anleger können sich im Rahmen des Angebotes indirekt über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Treuhänderin oder direkt als Kommanditisten (Direktkommanditisten) im Wege eines Anteilskaufes an der Fondsgesellschaft beteiligen.

Das Angebot der Kapitalanlage erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und es werden demnach keine Teilbeträge außerhalb der Bundesrepublik Deutschland angeboten.

## Fondsgesellschaft

### Firma, Gründung und Sitz

Die Fondsgesellschaft wurde im Jahr 2025 anlässlich des Ankaufs der Fondsimmobilie gegründet und am 08.07.2025 unter der Nummer HRA 38228 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln eingetragen. Die Fondsgesellschaft mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) unterliegt deutschem Recht und somit insbesondere den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie aufgrund ihrer Qualifizierung als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Regelungen des KAGB.

## Auflage des Investmentvermögens, Dauer der Beteiligung an der Fondsgesellschaft

Der Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens entspricht dem Zeitpunkt, in dem mindestens ein Anleger durch den unbedingten und unbefristeten Abschluss des auf die Ausgabe eines Anteils gerichteten schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts einen Anteil an der Fondsgesellschaft gezeichnet hat und entspricht bei planmäßigem Verlauf dem Datum der ersten Fondsschließung, die für den 31.03.2026 vorgesehen ist.

Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit gegründet und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2040 befristet. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern diese Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der der Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr.

## Unternehmensgegenstand

Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Fondsgesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Fondsgesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Fondsgesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Sie ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind im Kapitel 10 „Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“ ausführlich dargestellt und als Anlagen im vollen Wortlaut abgedruckt.

## Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird. Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, die Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht, liegen („Anlagepolitik“).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 KAGB und in Bankguthaben gemäß der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7 und 195 KAGB investieren. In diesem Rahmen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft mindestens 80 Prozent des Kommanditanlagevermögens in Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren. Die Fondsgesellschaft kann jedoch für einen Zeitraum

von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

Nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Fondsgesellschaft darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu 100 Prozent des Kommanditanlagevermögens dauerhaft in Bankguthaben investieren. Entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen sollen vorwiegend Investments in Gewerbeimmobilien innerhalb der Bundesrepublik Deutschland getätigt werden. Zu weiteren Einzelheiten siehe Kapitel 6 „Investmentstrategie der Fondsgesellschaft“. Weitere Informationen über die Anlagegrenzen des Risiko Managements, die Risiko Managementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens kann der am Erwerb eines Anteils Interessierte telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH anfordern.



## Anlageobjekt der Fondsgesellschaft

Im Einklang mit den Anlagegrundsätzen steht der im Eigentum der Fondsgesellschaft befindliche Grundbesitz in der Friedrich-Ebert-Straße 100 in 68167 Mannheim. Dieser ist mit einem aus zwei überwiegend eingeschossigen Baukörpern bestehenden Fachmarktzen-

trum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“.

## Vermietungsübersicht

Mieter	Nutzung	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Jahresmiete in Euro p. a. (netto)	Mietanteil in %	Ende Festlaufzeit	Restlaufzeit in Jahren
EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG	Supermarkt	8.480,26	1.511.648	57,09	31.08.2040	14,7
Aldi SE & Co. KG	LEH-Discounter/ Food Discounter	1.494,36	245.961	9,29	02.11.2029	3,8
Takko Holding GmbH	Textil	778,43	144.625	5,46	08.11.2031	5,9
dm-drogeriemarkt GmbH & Co. KG	Drogerie	784,20	129.541	4,89	30.04.2029	3,3
Das Futterhaus Franchise GmbH & Co. KG	Tierbedarf	707,73	98.729	3,73	31.12.2033	8,0
Deichmann SE	Schuhe	646,37	95.016	3,59	02.02.2032	6,1
JYSK SE	Möbel	797,72	95.743	3,62	31.05.2027	1,4
Grimminger GmbH	Bäcker	145,95	67.257	2,54	04.11.2031	5,8
KIK Textilien und Nonfood GmbH	Textil	346,53	64.326	2,43	03.11.2028	2,8
Behrends	Apotheke	137,40	50.148	1,89	30.09.2034	8,8
SUNPOINT Deutschland AG & Co. KG	Sonnenstudio	182,67	49.919	1,89	04.11.2029	3,8
Erdal („Symirna“)	Gastronomie	128,78	36.174	1,37	31.12.2029	4,0
Ngoc Tram Nguyen („Thai CHI“)	Gastronomie	99,43	34.923	1,32	31.12.2034	9,0
Bacharis („O2“)	Telekommunikation	77,01	15.000	0,57	31.12.2029	4,0
Nguyen	Kosmetik	53,57	9.000	0,34	31.07.2027	1,6
<b>Gesamt</b>		<b>14.860,41</b>	<b>2.648.012</b>	<b>100,0</b>		<b>10,4</b>

## Wirtschaftliche Rahmendaten des Beteiligungsangebotes

### Gesamtbetrag und Ausgabepreis der angebotenen Anteile an der Fondsgesellschaft, Mindestzeichnungssumme, Rücknahme

Insgesamt werden 89,89 Prozent der Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 27.865.900 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage

und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Über die im Rahmen dieses Verkaufsprospektes angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zu der Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen.

Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Zahlungen an die Anleger erfolgen direkt durch die Fondsgesellschaft von deren Konto.

Die Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) führt insoweit bestimungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Kapitel 10 „Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen“ im Abschnitt „Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile“.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH führt im Zusammenhang mit ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ein Register mit allen an der Fondsgesellschaft mittelbar und unmittelbar beteiligten Anlegern. Dieses Anlegerregister enthält alle für die Kommunikation und den Zahlungsverkehr zwischen der Fondsgesellschaft und dem Anleger notwendigen Angaben.

Die Aktualität der Angaben wird turnusmäßig seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit dem Anleger abgeglichen und der Verwahrstelle gemeldet.

### Weitere mit dem Beteiligungserwerb verbundene Kosten für den Anleger

Zusätzlich zum Ausgabepreis können im Rahmen des Beteiligungserwerbs Kosten im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen. Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus oder im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tage der Schließung des Fonds entstehen, der Fondsgesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Zudem hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallenden Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallenden Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

### Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft

Der prognostizierte Gesamtaufwand der Investition inkl. Ausgabeaufschlag (Agio) an der Fondsgesellschaft beläuft sich auf 54.250.000 Euro. Dieser wird über Eigenkapital / Kaufpreise in Höhe von 31.000.000 Euro, ein zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichtendes Agio in Höhe von 1.550.000 Euro sowie ansonsten über das langfristige Darlehen der Fondsgesellschaft in Höhe von 21.700.000 Euro erbracht. Das Agio hat der Anleger in Höhe von 5 Prozent seiner Zeichnungssumme (Kaufpreis) an die mit dem Vertrieb der Beteiligungen beauftragte DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zu zahlen.

### Investitionsplan (Prognose)\*

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes
Kaufpreis Immobilie	42.450.000	78,25
Anschaffungsnebenkosten	2.706.545	4,99
Liquiditätsreserve	973.455	1,79
Finanzierungskosten	2.220.000	4,09
Fondsabhängige Kosten (Initialkosten)	5.900.000	10,88
Beteiligungsvermittlung	3.100.000	5,71
Konzeptionsgebühr	2.800.000	5,16
Gesamtinvestitionskosten (GIK)	54.250.000	100,00

### Finanzierungsplan (Prognose)\*

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes
Eigenkapital/Kaufpreis	32.550.000	60,00
Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	27.865.900	51,37
Eigenkapital Gründungsgesellschafter	3.134.100	5,78
Ausgabeaufschlag (Agio)	1.550.000	2,86
Fremdkapital	21.700.000	40,00
Gesamtfinanzierung	54.250.000	100,00

\* Stand zum 31.03.2026. Im Fall einer vorzeitigen Teilabwicklung würde es zu entsprechenden Verschiebungen im Investitionsplan kommen.

Bzgl. der weiteren Erläuterungen vergleiche die Ausführungen im Kapitel 9.

## Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung (Prognose)

Grenzsteuersatz <sup>1)</sup>	30,00 %	42,00 %
Durchschnittliche Ausschüttung vor Steuern p. a. <sup>2)</sup>	4,43 %	4,43 %
Durchschnittliches steuerliches Ergebnis p. a. <sup>3)</sup>	2,30 %	2,30 %
Zeichnungsbetrag (Kaufpreis)	-100.000 €	-100.000 €
Agio (5 % des Kaufpreises)	-5.000 €	-5.000 €
Kapitaleinsatz 2026	-105.000 €	-105.000 €
Summe Ausschüttungen bis 2040 <sup>4)</sup>	65.313 €	65.313 €
Summe Steuerzahlungen bis 2040 <sup>5)</sup>	-10.718 €	-15.005 €
Anteilswert 2040 <sup>6)</sup>	112.501 €	112.501 €
Vermögenszuwachs bis 2040	62.095 €	57.808 €
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs vor / nach Steuern p. a. <sup>7)</sup>	4,70 % / 4,01 %	4,70 % / 3,73 %

1) Grenzsteuersatz ist die Einkommensteuerbelastung bezogen auf die Ergebniszuweisung. Hinzu kommt der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 Prozent der Einkommensteuer. Kirchensteuer wurde nicht berücksichtigt.

2) Summe der prognostizierten Ausschüttungen bis 2040 vor Steuerwirkung und dividiert durch die Anzahl der Jahre (14,75) in Prozent des Kaufpreises.

3) Summe der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse für die Jahre 2026 bis 2040, dividiert durch die Anzahl der Jahre (14,75) in Prozent des Kaufpreises.

4) Summe der prognostizierten Ausschüttungen bei einer Beteiligungshöhe von 100.000 Euro bis 2040 vor Steuerwirkung.

5) Summe der prognostizierten Steuerwirkungen bis 2040 bei einer Beteiligungshöhe von 100.000 Euro unter Zugrundelegung des jeweils angenommenen Grenzsteuersatzes zzgl. Solidaritätszuschlag und ohne Berücksichtigung von etwaigen Kirchensteuern.

6) Wertansatz: (15,50 x kalkulierte Jahresmiete 2041 – Restschuld des Objektkredits + Liquiditätsreserve – transaktionsabhängige Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) x Anteilsquote. Unberücksichtigt sind etwaige steuerliche Auswirkungen eines Verkaufs auf Ebene des Anlegers, da angenommen wird, dass die Veräußerung dem Privatvermögen des Anlegers zuzurechnen ist und diese außerhalb des 10-Jahreszeitraums des § 23 EStG stattfindet.

7) Der durchschnittliche Vermögenszuwachs vor und nach Steuern p. a. ist ein einfacher Mittelwert der über die gesamte Fondslaufzeit prognostizierten Gesamterträge im Verhältnis zu dem Kapitaleinsatz im Jahr 2026 und wird wie folgt berechnet: Vermögenszuwachs vor und nach Steuern bis 2040 / Beteiligungsduer in Jahren (14,75) / Kapitaleinsatz 2026. Es ist zu berücksichtigen, dass dieser maßgeblich durch den am Ende der Fondslaufzeit im Jahr 2040 prognostizierten Veräußerungserlös bestimmt wird.

Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Fondslaufzeit ist nicht möglich. Die dargestellten Werte sind rein theoretische Werte, die auf zahlreichen Annahmen basieren. Bzgl. der weiteren Erläuterungen zu den getroffenen Prognoseannahmen und der Berechnungsmethodik vgl. die entsprechenden Ausführungen zur Prognoserechnung in Kapitel 9 und zu dem „Muster für unverbindliche Anteilswertberechnungen“ in Kapitel 13.

## Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Fondaufage

Die in dem vorstehenden Investitions- und Finanzierungsplan dargestellten Kosten beinhalten nicht die Umsatzsteuerbeträge, die als Vorsteuer erstattungsfähig sind. Wie zusammenfassend dargestellt, trägt die Fondsgesellschaft neben dem für den Erwerb des Fachmarktzentrums zu zahlenden Kaufpreis in Höhe von 42.450.000 Euro auch die mit dem Erwerb verbundenen Anschaffungsnebenkosten. Hierzu zählen insbesondere die im Rahmen des Erwerbs des Grundbesitzes zu zahlende Grunderwerbsteuer sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung und notariellen Beurkundung des Kaufvertrages, die Registerkosten, die Kosten im Zusammenhang mit der erfolgten Prüfung des Kaufgegenstandes (Due Diligence) und die Bankbearbeitungskosten im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung sowie das mit der Kreditausgabe verbundene Damnum. Ferner sind im Investitionsplanansatz der Liquiditätsreserve Rücklagen für etwaige Instandhaltungsmaßnahmen sowie zur Ausschüttungsglättung berücksichtigt.

Neben diesen Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft Vergütungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Fondsgesellschaft und dem Vertrieb der Fondsanteile belastet. Diese Kosten, die sich aus dem Ausgabeaufschlag (Agio) sowie den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten zusammensetzen, dürfen gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises betragen. Die Gesamthöhe dieser Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, betragen insgesamt 5.900.000 Euro. Dies entspricht 10,88 Prozent der Gesamtinvestitionskosten oder 18,13 Prozent des Ausgabepreises und liegt somit unter den in den Anlagebedingungen festgesetzten maximalen Vergütungssätzen. Von den vorgenannten Kosten entfallen 3.100.000 Euro auf die Vergütung der mit dem Vertrieb der Beteiligung beauftragten DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH. Die Vertriebsvergütung beinhaltet auch das von den Anlegern jeweils zu zahlende Agio von 5 Prozent auf den Kaufpreis / Eigenkapital (insgesamt 1.550.000 Euro). Ferner zahlt die Fondsgesellschaft für die Konzeption dieses Beteiligungsangebotes und Erstellung dieses Verkaufsprospektes eine Vergütung in Höhe von insgesamt 2.800.000 Euro an die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH. Diese Beträge sind im Investitionsplan (vgl. Kapitel 9 „Investitionsplan der Fondsgesellschaft“) gesondert ausgewiesen. Darüber hinaus werden keine Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen im Rahmen der Fondaufage, geleistet.

## Geplante anfängliche Ausschüttungen und möglicher Liquiditätsverlauf

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 4,75 Prozent p. a., bezogen auf den Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) ohne Agio geplant. Diese prognostizierten Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals (jedoch keine Rückzahlung der Hafteinlage) und sollen jeweils quartalsweise nachschüssig ausgezahlt werden, erstmals voraussichtlich zeitgleich ab Beitritt der Anleger für das 2. Quartal 2026 zum 30.06.2026.

Bei Eintritt aller getroffenen Annahmen der Prognoserechnung wird für einen Zeichnungsbetrag in Höhe von 100.000 Euro bis zum Jahr 2040 der in der vorstehenden Tabelle dargestellte Vermögenzuwachs prognostiziert.

**Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognose nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.**

### Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Kapitalanlage

Die Fondsgesellschaft wird aufgrund ihrer ausschließlich vermögensverwaltenden Tätigkeit aus der Vermietung ihres Grundbesitzes Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Eine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft liegt nicht vor. Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten, werden somit im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Im Jahr der Platzierung entstehende Verluste können mit anderen positiven Einkünften grundsätzlich verrechnet werden. Im Falle einer persönlichen Refinanzierung ist dagegen nicht auszuschließen, dass entstehende Anfangsverluste zunächst nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden können. Die für die Folgejahre nutzbaren verrechenbaren Verluste werden auf Ebene der Fondsgesellschaft gesondert festgestellt. Bei der Konzeption sind die Vorgaben des sogenannten Treuhänderlasses berücksichtigt. Die Fondsgesellschaft oder eine andere Person übernimmt für den Anleger nicht die Zahlung von Steuern. Detaillierte Angaben zu den wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption finden sich in Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“.

### Haftung

Die Haftung des Anlegers als Kommanditist / Treugeber der Fondsgesellschaft ist auf seine (anteilige) im Handelsregister eingetragene Einlage beschränkt. Die im Handelsregister eingetragene Einlage entspricht 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages; somit für alle Gesellschafter zusammen 31.000 Euro. Eine Nachschusspflicht besteht nicht, soweit die Einlage geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird. Im Falle der optionalen Direktbeteiligung entsteht keine darüber hinausgehende persönliche Haftung für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft aus der Zeit zwischen dem Eintritt des Anlegers und dessen Eintragung in das Handelsregister, weil der Beitritt des Anlegers als Direktkommanditist gemäß § 152 Abs. 4 KAGB erst mit Eintragung des Eintritts im Handelsregister wirksam wird.

### Profil des typischen Anlegers

Die angebotene unternehmerische Beteiligung richtet sich an Interessenten, die über Erfahrungen mit Kapitalanlagen verfügen sowie rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Grundkenntnisse besitzen. Interessenten, die nicht über entsprechende Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, wird empfohlen, sachkundige Berater zu konsultieren, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an solche Anleger, die sich der mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst sowie bereit sind, mindestens 20.000 Euro zu investieren und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind.

In jedem Fall ist diese Anlageform für Interessenten gedacht, die an einer langfristigen, unternehmerischen Anlage in Immobilieninvestments interessiert sind und nicht eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals, sondern möglichst regelmäßige Ausschüttungen über viele Jahre anstreben. Eine Beteiligung ist nicht für Anleger geeignet, die eine garantierte, verzinsliche Kapitalanlage suchen, bei der die Höhe und der Zeitpunkt der Verzinsung und der Kapitalrückzahlung bereits feststehen.

Aus steuerlicher Sicht richtet sich das Angebot an Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren.

Der Preis der Anteile und die daraus erzielten Erträge können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteile dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als eine langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Investmentvermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben.

### Angabenvorbehalt

Alle Angaben, Zahlen, Prognosen und Berechnungen in diesem Verkaufsprospekt wurden nach gewissenhafter Prüfung von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Prospektverantwortliche im Auftrag der Fondsgesellschaft zusammengestellt. Sie beruhen auf dem derzeitigen Stand der Planung und auf den genannten Verträgen sowie den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Eine Haftung für Abweichungen vom Prospekt sowie von Prognosen durch künftige Entwicklungen bzw. Änderungen der Rechtsgrundlagen (Gesetze, Rechtsverordnungen, Verwaltungsrichtlinien etc.) ist ausgeschlossen. Die den Prospektaussagen zugrunde liegenden Annahmen wurden durch die Prospektverantwortliche getroffen. Soweit eine Haftung nicht ausgeschlossen werden kann, haftet der Vertragspartner im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für die Angaben im Prospekt. Vom Prospektinhalt abweichende Angaben sind nur verbindlich, wenn sie von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH schriftlich bestätigt werden. Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, dem Prospektinhalt widersprechende Angaben zu machen.

# 3. RISIKEN DER BETEILIGUNG

## Allgemeine Hinweise

Das vorliegende Investmentvermögen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ nimmt am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil. Somit ist auch die Beteiligung an diesem Investmentvermögen eine Beteiligung an einem lebenden Unternehmen und damit am allgemeinen Wirtschaftsleben. Die Entwicklung des Investmentvermögens ist folglich von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Insbesondere können negative Abweichungen zum Ausfall von Ausschüttungen oder auch zum vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen. Vor diesem Hintergrund sollten Anleger eine Beteiligung an dem Investmentvermögen nur als Teil einer umfassenden Anlagestrategie erwägen und nur dann investieren, wenn sie einen Totalverlust des investierten Eigenkapitals inkl. Ausgabeaufschlag in Kauf nehmen können.

Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken, die nachfolgend beschrieben werden, gibt es keine Sicherheit, dass die Fondsgesellschaft ihre Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Fondsgesellschaft sind nicht vorhersehbar. Daher ist die Beteiligung an der Fondsgesellschaft für den Anleger nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio zu empfehlen.

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Kapitalanlage einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken. Dabei werden die nachstehenden Risiken in anleger-, anlage- und prognosegefährdende Risiken kategorisiert. Hierbei ist zu beachten, dass die Grenzen zwischen diesen Risikogruppen nicht starr sind, sondern fließend. Ein auf den ersten Blick „nur“ anlagegefährdendes Risiko kann durchaus zu einem anlegergefährdenden Risiko werden. Auch können mehrere Risiken gleichzeitig eintreten und sich wechselseitig verstärken, sodass sich insgesamt ein „höherrangiges“ Risiko realisiert. Zu den im Folgenden dargestellten Risiken kommen ggf. noch individuelle Risiken auf Ebene des einzelnen Anlegers hinzu. Jedem Anleger wird daher ausdrücklich geraten, vor Zeichnung einer Beteiligung alle Risiken eingehend selbst zu prüfen und sich, soweit erforderlich, dazu eigener, fachkundiger Berater zu bedienen.

## Risikoprofil der Kapitalanlage

Eine Beteiligung an der Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist als eine unternehmerische Beteiligung zu verstehen. Neben den Chancen auf Ausschüttungen und Wertsteigerungen, die eine solche unternehmerische Beteiligung verspricht, bestehen auch Verlustrisiken. Jeder Anleger trägt das Risiko der Minde rung von Ausschüttungen, der Aussetzungen und des vollständigen Verlustes von Ausschüttungen. Ferner kann der Eintritt von Risiken

und insbesondere der gleichzeitige Eintritt mehrerer Risiken zu erheblichen Störungen des erwarteten Beteiligungsverlaufs führen, in dessen Folge es für den Anleger zu einem Totalverlust seines Zeichnungsbetrages kommen kann. Darüber hinaus können in solchen Fällen beim Anleger eventuell weitere Vermögensnachteile z. B. durch Steuerzahlungen entstehen, die darüber hinaus vom Anleger aus seinem übrigen Vermögen zu tragen sind. Bei Finanzierung der Einlage des Anlegers kann aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung einschließlich Zinsen und Gebühren der Verlust weiteren Anlegervermögens entstehen. Sollten diese Forderungen das sonstige Vermögen des Anlegers übersteigen, droht dem Anleger als maximales Risiko die private Insolvenz.

Die mit der Anlage verbundenen wesentlichen Risiken werden nachfolgend beschrieben.

## Anlegergefährdende Risiken

Anlegergefährdende Risiken sind solche, die nicht nur zu einem vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können, sondern auch das weitere Vermögen des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz gefährden.

## Haftung, Verwässerung

Die Anleger werden entweder über Treuhandverträge mit der Treuhänderin (Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) mittelbare Kommanditisten der Fondsgesellschaft und sind wirtschaftlich einem unmittelbaren Kommanditisten gleichgestellt oder sie beteiligen sich zunächst über die Treuhänderin und werden dann mit ihrer Eintragung im Handelsregister zu unmittelbaren Kommanditisten (Direktkommanditisten) der Fondsgesellschaft.

Als Kommanditist haftet der Anleger den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage unmittelbar; seine Haftung ist ausgeschlossen, soweit diese Einlage geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird (§ 171 Abs. 1 HGB). Seine Haftung – maximal bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Einlage – lebt nach § 172 Abs. 4 HGB wieder auf, wenn das handelsrechtliche Kapitalkonto aufgrund von Barauschüttungen und Verlustzuweisungen unter den Bestand der Kommanditeinlage gesunken ist und weitere Ausschüttungen stattfinden, die nicht aus entsprechenden Gewinnen erfolgen. Solche Ausschüttungen dürfen gemäß § 152 Abs. 2 KAGB nur mit Zustimmung der betroffenen Anleger erfolgen. Zuvor ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Ab seinem Ausscheiden haftet der Kommanditist gemäß § 152 Abs. 6 S. 2 KAGB nicht für die Verbindlichkeiten der Investmentkommanditgesellschaft. Eine persönliche Haftung kann

den Anleger zudem treffen, wenn er seine Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag verletzt. Diese Haftung kann nicht nur die Kapitalanlage, sondern auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden.

Die Gesellschafter können per Mehrheitsbeschluss bei der Fondsgesellschaft eine Kapitalerhöhung und deren Modalitäten beschließen. Eine Pflicht des einzelnen Gesellschafters, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen, besteht jedoch nicht. Allerdings existiert für den nicht an der Kapitalerhöhung teilnehmenden Anleger das Risiko, dass sich seine Beteiligung im Rahmen der Kapitalerhöhung vermindert bzw. verwässert. Ferner besteht das Risiko, dass solche Abweichungen vom eigentlichen Finanzierungskonzept zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme sowie zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führt.

### **Eigenkapitalrefinanzierung, Risiken einer möglichen Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger**

Soweit ein Anleger seine Einlage nicht vollständig aus seinem eigenen Vermögen erbringt, sondern ganz oder teilweise refinanziert, hat er diese Refinanzierung aus seinem persönlichen Vermögen zu bedienen (Zins und Tilgung). Dies gilt auch für den Fall, dass er nicht die prognostizierte Ausschüttung erhält, und zwar gleich aus welchem Grund. Je nach Umfang der finanzierten Beträge können die Leistungen des Anlegers über den Nominalbetrag der Einlage hinausgehen. Kann aufgrund von Ausschüttungskürzungen bzw. -ausfällen der Kapitaldienst für das zusätzlich vom Anleger aufgenommene Fremdkapital nicht mehr erbracht werden oder sollten aufgrund eines geringeren Verkaufserlöses oder eines vollständigen Verlustes des gesamten Zeichnungskapitals der Beteiligung die zusätzlich vom Anleger aufgenommenen Fremdmittel von diesem nicht zurückgezahlt werden können, besteht die Gefahr der Verwertung der Beteiligung und darüber hinaus des übrigen Vermögens des Anlegers durch den Gläubiger. Sofern in einem solchen Fall die Verbindlichkeiten das Privatvermögen übersteigen, droht im schlimmsten Fall die private Insolvenz dieses Anlegers. Eine Anteilsfremdfinanzierung kann somit zum Verlust der Beteiligung und darüber hinaus zu einer Gefährdung des übrigen Vermögens des Anlegers führen. Aus vorstehenden Gründen ist eine Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger nicht zu empfehlen.

### **Steuern**

Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. So können sich beispielsweise Änderungen im Rahmen einer Reform der Investmentbesteuerung oder des Einkommensteuergesetzes negativ auf die Kapitalanlage auswirken. Die Einkunftszielungsabsicht auf Ebene des einzelnen Anlegers ist eine zwingende Voraussetzung für die Anerkennung von steuerlichen Werbungskosten, beispielsweise Fremdfinanzierungskosten aus einer Anteilsfinan-

zierung zum Erwerb der Beteiligung. Derartige Finanzierungskosten könnten dazu führen, dass auf Ebene des Anlegers keine Totalüberschüsse erzielt werden. Ist dies der Fall, so besteht ein steuerliches Risiko in der Anerkennung der Einkunftszielungsabsicht sowie der mit der Fremdfinanzierung steuerlich geltend gemachten Zinsaufwendungen durch die Finanzverwaltung. Aus diesem Grund wird empfohlen, eine gegebenenfalls geplante persönliche Anteilsfinanzierung in Abhängigkeit von den individuellen Verhältnissen mit einem Steuerberater abzustimmen. Im Falle einer Veräußerung einer Beteiligung durch den Anleger zu einem Zeitpunkt, in dem noch kein Totalüberschuss erzielt wurde, droht eine rückwirkende Anerkennung von steuerlichen Anfangsverlusten, da dann das Fehlen einer Überschusszielungsabsicht vermutet wird. Es käme zur Rückzahlung der zuvor „gesparten“ Steuern durch den Anleger.

Im Falle einer kurzfristigen Veräußerung der Beteiligung (innerhalb von fünf Jahren – in Ausnahmefällen zehn Jahren) kann die Veräußerung auch zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels führen, wenn der Anleger außerhalb dieses Beteiligungsangebotes in seiner eigenen steuerlichen Sphäre weitere Veräußerungen von Immobilien oder Beteiligungen bzw. Anteilen an Immobiliengesellschaften tätig oder getätig hat, da die in diesem Prospekt angebotene Beteiligung als ein „Zählobjekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze“ bei einem Verkauf angesehen werden kann. Dadurch können die übrigen Veräußerungen infiziert werden, was zu Steuernachzahlungen des Anlegers in nicht vorhersehbarer Höhe führen kann.

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft können dem Anleger steuerliche Einkünfte zugerechnet werden, ohne dass dieser in gleicher Höhe eine Ausschüttung von der Fondsgesellschaft erhalten hat. Der Anleger muss in diesen Fällen Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen leisten.

### **Anlagegefährdende Risiken**

Anlagegefährdende Risiken sind solche, die entweder das Anlageobjekt oder die gesamte Kapitalanlage gefährden und damit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können.

### **Liquiditätsrisiken**

Sämtliche dargestellten Risiken können, sofern sie sich realisieren, Einfluss auf das wirtschaftliche Ergebnis und damit die Liquidität der Fondsgesellschaft haben (Insolvenzrisiko der Fondsgesellschaft). Das kann wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen.

## Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Assetklasse an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtern, was wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen kann.

## Kündigung und Ausfall eines Mieters / Nachvermietung

Die Immobilie der Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung vollständig an diverse Mieter vermietet. Grundsätzlich sind die Mietverträge – sofern nicht Sonderkündigungsrechte oder andere vorzeitige Beendigungsrechte bestehen – während ihrer Festlaufzeit nicht kündbar. Die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft ist wesentlich von der Erfüllung dieser Mietverträge abhängig. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bestehende Mietverträge seitens der Mieter nicht erfüllt werden oder bestehende Verträge außerordentlich oder mit Verweis auf ggf. bestehende Schriftformmängel vor Ablauf der Festlaufzeit aufgekündigt werden.

Solche Schriftformmängel können beispielsweise vorliegen, wenn bei solchen langfristigen Mietverträgen Formfehler wie etwa das Fehlen von Vertretungshinweisen bei den Unterschriften, nachträglich abgestimmte Anlagen oder mangelnde Verweise in Nachträgen auf die jeweils vorhergehenden Nachträge bzw. den Mietvertrag vorliegen und somit die für langfristige Mietverträge geltenden Schriftformerfordernisse nicht eingehalten werden. Auch können solche Mängel im Zuge einer Vertragsüberleitung auf einen anderen Mieter entstehen, sofern eine solche durch den Mieter mittels der ihm übertragenen Bevollmächtigung in nicht schriftformkonformer Weise erfolgt. Die Thematik von Schriftformmängeln unterliegt jedoch noch keiner einheitlichen Rechtsprechung.

Die Prognosen hinsichtlich der Mietverträge beruhen auf der derzeitigen Vermietungssituation. Negative Abweichungen hiervon können bei Zahlungsverweigerungen, Ausfall und Insolvenz von Mieter, der Geldeintnahme von Mietminderungen, Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechten oder bei der Beendigung eines Mietvertrages eintreten. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch Vertragsüberleitungen auf Dritte die Bonität von neuen Mieter gegenüber dem jetzigen Mieter verschlechtert. Risiken in der Nachvermietung können bis zum Leerstand einzelner Mietflächen oder der gesamten Immobilie reichen.

Es besteht zudem 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 vermietet werden. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im

Einzugsbereich des Fachmarktzentrums der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Einzelhändler entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.

Bei längerfristigem Leerstand kann es wegen fehlender Einnahmen zur Zwangsversteigerung der Immobilie der Fondsgesellschaft kommen, falls sie mangels ausreichender Einnahmen ihren Kapitaldienst aus der Fremdfinanzierung (Zinsen und Tilgung) nicht mehr decken kann. In diesem Fall ist ein vollständiger Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers möglich. Mit jeder Nachvermietung ist zudem das Risiko von Aufwand für Umbau und Anpassung des Mietgegenstandes verbunden, was im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Ausnahme der kalkulierten Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete jeweils zum Ende der Festlaufzeit eines Mietvertrages nicht gesondert kalkuliert und aus der Liquiditätsreserve zu bezahlen ist. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Kosten dieser Maßnahmen höher ausfallen als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellt. Dies kann eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme führen.

## Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 21.700.000 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen ist tilgungsfrei und wurde bis längstens zum 31.12.2026 gewährt. Der Zinssatz beträgt anfänglich 3,236 Prozent. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.06.2026 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig gewährtes Darlehen der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 21.700.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Die Zinsfestbeschreibung erfolgte unter Berücksichtigung einer Zinsvorauszahlung (Disagio oder Damnum) von 10 Prozent der Darlehenssumme bis zum 31.12.2035 zu einem Zinssatz von nominal 2,50 Prozent p. a. (entspricht einem Effektivzinssatz von 3,91 Prozent p. a.). Ferner wird das Annuitätendarlehen mit einem Tilgungssatz von 1,5 Prozent p. a. zuzüglich ersparter Zinsen ab dem 01.01.2027 über die Festlaufzeit getilgt.

Auch wenn der Kapitaldienst für die Darlehen langfristig festgeschrieben ist, kann nicht sicher prognostiziert werden, zu welchen Konditionen das Langfristdarlehen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist am 31.12.2035 verlängert bzw. ob überhaupt eine Anschlussfinanzierung vereinbart werden kann. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der Fondsgesellschaft nicht vollständig bedient werden können. Die Bank kann dann das Darlehen aus wichtigem Grund kündigen. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung ist der noch ausstehende Darlehensbetrag zur sofortigen Rückzahlung fällig. Im Falle einer vorzeitigen Rückführung des Darlehens hat die Fondsgesellschaft der Bank den entstandenen Schaden (insbesondere Zinsschaden) zu ersetzen. Im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Darlehens durch die Bank und / oder für den Fall, dass die Bank ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag während der Laufzeit des Darlehens nicht oder nicht vollständig nachkommt, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechten Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies würde wiederum

zu einer Erhöhung des Zinsaufwands und bei ungünstigen Vertragsbedingungen auch zu einer Erhöhung der jährlichen Tilgungsleistungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und zu vermindernden Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger führen. Dies kann den teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers zur Folge haben.

### Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten

Im Rahmen der Darlehensaufnahme zur Finanzierung der Vermögensgegenstände werden den kreditgewährenden Gläubigern Sicherheiten u. a. in Form von Grundschulden sowie Abtretungen von Forderungen aus geschlossenen Mietverträgen gewährt, sodass die Vermögensgegenstände wirtschaftlich und / oder rechtlich aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft ausscheiden.

Diese seitens der Fondsgesellschaft gewährten Sicherheiten ermöglichen es dem Gläubiger, im Falle von Leistungsstörungen, wie beispielsweise der Nichtzahlung des vereinbarten Kapitaldienstes, sich aus den gewährten Sicherheiten vorrangig zu befriedigen. Sofern die Fondsgesellschaft die Forderungen eines Gläubigers nicht auf anderem Wege bedienen kann, ist es insofern dem Gläubiger erlaubt, die ihm gewährten Sicherheiten zur Befriedigung heranzuziehen. Frei werdende Sicherheiten können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für andere zulässige Sicherungszwecke verwendet werden. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Grundschulden oder zur Sicherungsabtretung von Forderungen an Dritte durch den kreditgewährenden Gläubiger kommen. Sollte es nach einem Vertragsverstoß unter dem Darlehensvertrag zu einer Vollstreckung des Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einer Zwangsvollstreckung nicht ausreicht, um nach Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten Auszahlungen bzw. Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen.

### Risiko resultierend aus der Fremdkapitalquote, Leverage-Effekt

Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung neben Eigenkapital über ein Darlehen der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 21.700.000 Euro finanziert (Zwischenfinanzierung). Das Darlehen ist tilgungsfrei und wurde bis längstens zum 31.12.2026 gewährt. Der Zinssatz beträgt anfänglich 3,236 Prozent. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.06.2026 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig gewährtes Darlehen der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 21.700.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Die Zinsfestschreibung erfolgte unter Berücksichtigung einer Zinsvorauszahlung (Disagio oder Damnum) von 10 Prozent der Darlehenssumme bis zum 31.12.2035 zu einem Zinssatz von nominal 2,50 Prozent p. a. (entspricht einem Effektivzinssatz von 3,91 Prozent p. a.). Ferner wird das Annuitätendarlehen mit einem Tilgungssatz von 1,5 Prozent p.a. zuzüglich ersparter Zinsen ab dem 01.01.2027 über die Festlaufzeit getilgt. Die Finanzierungsquote der Fondsgesellschaft, bezogen auf den Gesamtaufwand der Investition inkl. Agio, beträgt zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung 40,0 Prozent, die Leverage-quote 50,4 Prozent bezogen auf den Verkehrswert der Immobilie. Dies entspricht gemäß den Berechnungsgrundlagen des § 3 der Anlagebe-

dingungen rd. 98,3 Prozent des aggregierten und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft.

Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität des Anlageobjektes zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität führen als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital und somit starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen. Eine Darstellung der Hebeleffekte kann der im Kapitel 9 dargestellten „Sensitivitätsanalyse“ entnommen werden.

### Risiken in Bezug auf den Grundstückskaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat am 08.08.2025 einen Grundstückskaufvertrag zum Erwerb der Fondssimmobilie abgeschlossen. Im Zusammenhang mit dem Ankauf wurde eine Prüfung des Kaufgegenstandes (sogenannte Due Diligence) durchgeführt. Allerdings können noch unbekannte Sachverhalte auftreten, die zu zusätzlichen Kosten bei der Fondsgesellschaft führen würden. Nach den Bestimmungen des abgeschlossenen Grundstückskaufvertrags haften die Verkäufer im Wesentlichen nur für den lastenfreien Eigentumsübergang, nicht jedoch für Gebäudemängel. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln des Kaufgegenstandes sind insofern weitgehend ausgeschlossen und der Kaufgegenstand wird nach Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen in dem vorhandenen gebrauchten und vom Käufer besichtigten Zustand auf diesen übergehen. Zudem kann auch nach Verjährung etwaiger Ansprüche ein Schadensfall eintreten, der heute noch nicht absehbar ist. Ferner kann die zukünftige Bonität der Verkäufer nicht vorausgesagt werden. Sofern bei der Fondsgesellschaft ein Schadensfall eintritt, der nicht anderweitig abgesichert ist, kann dies für den Anleger zu einer Ausschüttungsreduzierung bis hin zu einem vollständigen Verlust der gesamten Zeichnungssumme zzgl. Agio führen.

### Risiko der fehlenden Bonität, Insolvenz oder Säumigkeit wesentlicher Vertragspartner

Es besteht stets das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft, insbesondere die Mieter, die persönlich haftende Gesellschafterin, die geschäftsführende Kommanditistin oder die mit dem Asset, Portfolio oder Property Management beauftragten Gesellschaften, insolvent werden und deshalb oder aus sonstigen Gründen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Außerdem könnten wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft ihrerseits Verpflichtungen nicht erfüllen und insolvent werden könnte. Dies kann zu einem vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen. Es besteht zudem das Risiko,

dass Schadenersatzansprüche aus Bonitäts- oder sonstigen Gründen gegen die Vertragspartner nicht durchsetzbar sind. Das kann das Anlageobjekt und die Kapitalanlage des Anlegers gefährden und einen vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme nach sich ziehen.

### Baurechtliche Einschränkungen, Baunutzungsverordnung

Der aktuelle sowie auch der zukünftige Grundbesitz der Fondsgesellschaft befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 32/38 „Ehemaliges Rochgelände an der Käfertaler Straße und Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Mannheim. Er regelt die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Nutzung. Auch wenn die aktuelle Nutzung den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht und im Umfang der erteilten Baugenehmigungen Bestandsschutz genießt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Nachvermietung aufgrund künftiger Änderungen oder einer (teilweisen) Unwirksamkeit des Bebauungsplans erschwert wird, insbesondere wenn sich infolge einer gerichtlichen Entscheidung oder einer Anpassung eine geänderte Rechtslage ergibt und eine Nachnutzung anderer Art nicht möglich sein sollte. In diesem Falle könnte ein Leerstand drohen. Möglich ist auch, dass durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in der Nachbarschaft eine Konkurrenzsituation geschaffen wird, die zu einer Mieterverlagerung und / oder zu einer erschwerteren Nachvermietung bis hin zum Leerstand führen kann. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen können.

### Kündigung der Beteiligung / Ausschluss eines Anlegers

Die im Rahmen des prospektierten Beteiligungserwerbs beitretenden Anleger können ihre Beteiligung während der Fondslaufzeit nur aus wichtigem Grund kündigen. Ein kündigender Anleger erhält eine Abfindung in Höhe des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens. Insoweit kann es für den betroffenen Anleger zu einem teilweisen Verlust der Zeichnungssumme kommen, soweit der Abfindungsanspruch niedriger ist als die ursprüngliche Zeichnungssumme. Des Weiteren kann eine solche Abfindung zu einem Liquiditätsproblem für die Fondsgesellschaft und damit der übrigen Anleger führen, was Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung zur Folge haben kann, wenn dieses Liquiditätsproblem nicht durch Stundungsmöglichkeiten für das Abfindungsguthaben beseitigt werden kann. Dies kann insbesondere dann eintreten, wenn eine Mehrzahl von Anlegern ihre Beteiligung gleichzeitig kündigt. Wahrscheinlich wäre dann eine Liquidation der Fondsgesellschaft. Alle Anleger erhielten in diesem Fall nur einen Anteil am Liquidationserlös, der erheblich unter dem tatsächlichen Wert liegen kann. Dies kann beim Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Das gleiche Risiko besteht, wenn ein Anleger aus von ihm zu verantwortenden Gründen aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird.

### Ausfallrisiko bei Versicherungen, Untergang und Zerstörung

Die Immobilie der Fondsgesellschaft ist gemäß der vertraglichen Pflichten seitens des Vermieters in üblichem Umfang und unter Einschluss von Elementarschäden gegen vorhersehbare Zerstörungsrisiken (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) versichert. Da jedoch nicht alle Schäden vollständig versicherbar sind (z. B. durch Krieg oder Kernenergie etc.), kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Schadensereignissen Einnahmeausfälle aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung von Gebäuden auftreten, ohne dass Versicherungsentschädigungen erlangt werden können. Gleches würde eintreten, wenn die entsprechenden Schäden zwar versichert wären, es aber zu einem Ausfall des Versicherers kommen würde. In solchen Fällen könnte es für den Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme kommen. Des Weiteren deckt eine Mietverlustversicherung nur einen Mietausfall auf begrenzte Zeit und nur wegen Objektproblemen; sie schützt nicht vor einem Mietausfall aufgrund von mieterbezogenen Problemen (z. B. Insolvenz eines Mieters). Bei Ausfall von regelmäßigen Mietzahlungen kann es für den Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zur Aussetzung der Ausschüttung kommen.

Ebenso könnte im Falle einer Kündigung bzw. eines Auslaufens eines Versicherungsvertrages der Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages nur unter Ausschluss bestimmter Risiken oder unter Inkaufnahme einer höheren Prämienzahlung möglich sein. Höhere Prämienzahlungen oder Kosten im Zusammenhang mit nicht mehr versicherten Risiken können beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen.

### Altlasten / Kampfmittelverdachtsflächen

Gemäß Auskunft der Stadt Mannheim vom 05.02.2025 ist nach den derzeit beim zuständigen Fachbereich Klima, Natur und Umwelt vorliegenden Unterlagen und Plänen für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Dessen ungeachtet kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück aufgrund früherer Nutzungen oder aus anderen Gründen bislang unbekannte oder unentdeckte Altlasten oder Schadstoffe befinden oder künftig festgestellt werden. In einem solchen Fall könnte die Fondsgesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Anordnungen oder vertraglicher Verpflichtungen zur Untersuchung, Sicherung oder Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen herangezogen werden. Hierdurch entstehende Kosten sowie ggf. bis zur Beseitigung entgangene Mieteinnahmen könnten das Ergebnis der Fondsgesellschaft und/oder den Wert der Immobilie mindern und zu einer Reduzierung, zeitweisen Aussetzung oder im Extremfall zum vollständigen Ausfall von Ausschüttungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme des Anlegers führen.

Darüber hinaus liegen gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst – vom 21.07.2025 für das Grundstück Hinweise auf einzelne Kampfmittelverdachtspunkte vor, die auf historischen Luftbildauswertungen beruhen. Nach dem aktuellen Kenntnisstand besteht jedoch keine behördliche Verpflichtung zur Durchführung weiterer Untersuchungs- oder Räummaßnahmen, sofern keine erdeingreifenden Baumaßnahmen (insbesondere unterhalb des histo-

rischen Geländeniveaus) vorgenommen werden. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf dem Grundstück bislang unentdeckte Kampfmittel befinden.

Sollten zukünftig bodeneingreifende Maßnahmen erforderlich werden oder behördliche Auflagen ergehen, könnten zusätzliche Untersuchungs-, Sicherungs- oder Räumkosten entstehen. Darüber hinaus können Einschränkungen bei baulichen Maßnahmen, zeitweise Nutzungsbeeinträchtigungen oder Verzögerungen bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen eintreten. Auch eine Beeinträchtigung der Veräußerbarkeit der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden. Die hierdurch entstehenden Kosten oder wirtschaftlichen Nachteile könnten das Ergebnis der Fondsgesellschaft und/oder den Wert der Immobilie negativ beeinflussen und zu einer Reduzierung oder einem Ausfall von Ausschüttungen führen.

### Risiken aus Baumängeln

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft mit Baumängeln behaftet ist und deren Beseitigung mit entsprechend hohen Kosten für die Fondsgesellschaft verbunden ist. Mögliche Verdachtsmomente auf das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen oder belasteten Bau- und Anlageteilen konnten im Rahmen der technischen Begehungen bei der Due Diligence nicht festgestellt werden. Die Beseitigung von bisher unentdeckten Mängeln hätte negative Auswirkungen auf den Barüberschuss der Fondsgesellschaft und somit auf die Ausschüttungen an den Anleger und könnte darüber hinaus zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

### Risiko der Wertentwicklung der Immobilie

Die Kalkulation der Fondsgesellschaft basiert auf der Annahme einer Wertsteigerung der Immobilie. Deren tatsächlich erzielbarer Veräußerungserlös hängt jedoch insbesondere von der Entwicklung des deutschen und des regionalen Immobilienmarktes für Gewerbeimmobilien sowie der Entwicklung des Standortes und des Zustandes der Immobilie ab. Sofern sich die Märkte, der Standort oder die Immobilie schlechter entwickeln als erwartet, können die kalkulierten Ergebnisse nicht erreicht werden, sodass zum einen die kalkulierten Erträge nicht erzielt werden können und zum anderen die Fondsgesellschaft das in die Immobilie investierte Kapital ganz oder teilweise nicht zurückerhält. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn im Zusammenhang mit einer eventuellen Nachvermietung noch erhebliche Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich werden (sogenannte Revitalisierungskosten). Hierdurch kann die Kapitalanlage gefährdet werden, was zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages des Anlegers führen kann.

### Risiken aus dem Management des Fonds und der Immobilie

Gemäß den gesetzlichen Anforderungen des KAGB hat die Fondsgesellschaft die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft zu ihrer Verwaltung bestellt. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH entscheidet in ihrer Eigenschaft als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft in eigenem Ermessen insbesondere über die Anlage und die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft. Der Entscheidungs-

spielraum der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft wird hierbei weitgehend von der Kapitalverwaltungsgesellschaft übernommen oder durch deren Zustimmungsvorbehalt eingeschränkt. Der wirtschaftliche Erfolg des Beteiligungsangebotes ist insofern von der Erfahrung und Kompetenz der beauftragten DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH abhängig. Es besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft trotz ihrer vertraglichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft wirtschaftlich nachteilige Entscheidungen trifft. Solche Entscheidungen können das Vermögen der Fondsgesellschaft und damit auch die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft gefährden und zu Mehrkosten führen. Diese Mehrkosten könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder gegen aufsichtsrechtliche Pflichten verstößt, ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht berechtigt, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH das Recht zur Verwaltung der Fondsgesellschaft zu entziehen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft nur unter Mehrkosten eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Übernahme der Verwaltung bestellen kann oder – falls keine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt werden kann – die Fondsgesellschaft abgewickelt werden würde. Diese Mehrkosten oder aber auch die vorzeitige Abwicklung könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

### Risiken aus möglichen Interessenkonflikten

Alleinige Gesellschafterin der Kapitalverwaltungsgesellschaft und geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG als Konzernholding der Hahn Gruppe, zu der auch die Komplementärin der Fondsgesellschaft zählt. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtungen zwischen der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und den anderen Konzernunternehmen der Hahn Gruppe können Interessenkonflikte auftreten. Es besteht insofern das Risiko, dass die Interessen der Fondsgesellschaft und damit der Anleger in diesen Fällen nicht oder nicht mit der gleichen Nachhaltigkeit wie die der miteinander verflochtenen Unternehmen durchgesetzt werden und diese in wirtschaftlich nachteiligen Entscheidungen münden, die zu Mehrkosten bei der Fondsgesellschaft führen. Diese Mehrkosten könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen.

### Verwahrstellenrisiken

Die Verwahrstelle ist mit der Sicherstellung der mit den Anlagebedingungen konformen Zahlungsströme der Fondsgesellschaft beauftragt. Es besteht das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln der Fondsgesellschaft kommen kann oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt. Dies kann auch passieren, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht vertragsgemäß nachkommt. Hierdurch kann die Kapitalanlage der Fondsgesellschaft gefährdet werden, was zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Zeichnungsbetrages des Anlegers führen kann.

## Prognosegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind solche, die zu geringeren Einnahmen bzw. höheren Ausgaben als prognostiziert führen können. Der Eintritt der nachstehend genannten Risiken kann dazu führen, dass der Anleger geringere Ausschüttungen als prospektiert bzw. keine Ausschüttungen erhält.

### Vermietung / Indexierung

Änderungen der Einnahmen – von Zahlungsverweigerungen, Ausfall und Insolvenz von Mietern, der Geltendmachung von Mietminderungen, Zurückbehaltungs- und Aufrechnungsrechten abgesehen – hängen ausschließlich von der Entwicklung des für Mietanpassungen vereinbarten Preisindexes ab. Hier können die tatsächlichen Entwicklungen negativ von den prognostizierten, der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft im Prospekt zugrunde gelegten Entwicklungen abweichen.

Zur Fortschreibung der Preisindexreihe wurde eine Inflationsrate von 2,00 Prozent p. a. (bezogen auf den Jahresvormonat) angenommen. Die gewählte Inflationsrate orientiert sich hierbei grundsätzlich an den Inflationszielvorgaben der Europäischen Zentralbank (EZB). Bei einer geringeren Steigerung des Preisindexes bzw. der Inflationsrate würden die Mieten weniger stark als angenommen steigen, was negative Auswirkungen auf die prognostizierten Ausschüttungen an die Anleger haben würde. Abweichungen von dieser Prognose können insbesondere vor dem Hintergrund der schwer einzuschätzenden Inflationsentwicklung nicht ausgeschlossen werden. So zeigt die Entwicklung in den letzten Jahrzehnten trotz einer durchschnittlichen Inflationsentwicklung von rund 2 Prozent p. a. in Einzeljahren auch sprunghafte Indexentwicklungen sowie Phasen mit besonders geringen Inflationsraten auf. Sollte daher die zukünftige Inflation geringer ausfallen als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommen, werden die prognostizierten Mieten geringer und / oder später ansteigen. Durch geminderte Mieteinnahmen reduzieren sich die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft und ebenso der Marktwert ihrer Immobilie. Dies kann dazu führen, dass der Anleger im Verkaufsfall eine geringere Ausschüttung erhält als prognostiziert oder aber auch bereits während der laufenden Bewirtschaftung Ausschüttungsminderungen bis hin zum vollständigen Ausfall der Ausschüttung in Kauf nehmen muss.

### Instandhaltung / Instandsetzung

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen für Instandhaltungs- / Instandsetzungsausgaben zugrunde gelegt, die naturgemäß nur Mittelwerte darstellen. Abweichungen nach oben sind nicht auszuschließen. Der Umfang der gegebenenfalls von den Mietern vorzunehmenden Instandhaltungen ist von den in den Mietverträgen diesbezüglich getroffenen Regelungen abhängig und in der Regel nur sehr eingeschränkt durch die Mieter zu erbringen. In Bezug auf die geschlossenen Mietverträge bedeutet dies, dass die Mieter zwar grundsätzlich für Schönheitsreparaturen in den Innenräumen zuständig sind, Wartungen und Instandsetzungen des Mietgegenstandes jedoch überwiegend Sache des Vermieters sind. Ungeachtet dieser bereits eingeschränkten Verpflichtungen der Mieter kann ein Nachteil drohen, wenn sie ihre Pflichten nicht erfüllen, beispielsweise wegen mangelnder Boni-

tät. Außerdem kann angesichts der immer ausdifferenzierteren Rechtsprechung nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Regelungen zur Instandhaltung / Instandsetzung / Schönheitsreparatur rechtlich angegriffen werden. Des Weiteren sind Kosten einer grundsätzlichen Revitalisierung des Gebäudes, die nach längerer Nutzung, auch zum Ende der derzeitigen Nutzungsverhältnisse, eintreten können, mit Ausnahme der kalkulierten Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete jeweils zum Ende der Festlaufzeit eines Mietvertrages sowie den einmaligen Sonderinstandhaltungskosten für etwaige altersbedingte Dachsanierungsmaßnahmen in Höhe von 1,5 Mio. Euro im Jahr 2035 nicht gesondert kalkuliert. Dadurch müssten Revitalisierungen sowie Aus- und Umbauten aus der Liquiditätsreserve, aus einer Kreditaufnahme, aus Einnahmenüberschüssen oder aus einer Kombination dieser Finanzierungsquellen bezahlt werden, was beim Anleger Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttungen zur Folge haben könnte.

### Nicht umlegbare Nebenkosten

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen für nicht auf die Mieter umlegbare Nebenkosten zugrunde gelegt. Die hierfür kalkulierten Beträge entsprechen den Erfahrungswerten der vorangegangenen Bewirtschaftungsjahre und stellen naturgemäß nur Schätzwerte dar. Abweichungen nach oben sind nicht auszuschließen. Soweit diese Kosten höher ausfallen, würde dies zu Lasten des Bewirtschaftungsüberschusses der Fondsgesellschaft gehen. Auch ist nicht auszuschließen, dass Mieter die Zahlung von Nebenkosten verweigern, soweit über die Betriebskostenverordnung hinaus Kosten auf Mieter umgelegt werden. Einzelne vertragliche Regelungen zur Kostenumlegung könnten hierbei rechtlich kontrovers diskutiert werden, wobei angesichts der sich ständig verändernden Rechtsprechung nicht im Voraus beurteilt werden kann, wie hierüber im Streitfall entschieden würde. Diese Mehrkosten könnten ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen beim Anleger führen.

### Ausschüttungen / Gesellschafterbeschlüsse

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt die erwarteten Ausschüttungen der Fondsgesellschaft dar. Die wirtschaftliche Entwicklung kann jedoch zu Abweichungen führen. So kann beispielsweise eine spätere Kaufvertragsabwicklung als prognostiziert zu Mindereinnahmen in Folge eines späteren Übergangs von Nutzen und Lasten mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und Ausschüttungen führen. Auch Gesellschafterbeschlüsse können zu negativen Abweichungen führen, soweit die Anleger als Gesellschafter / Treugeber über die Höhe der Ausschüttung von Gewinn zu beschließen haben. Auch hier können die tatsächlichen Entwicklungen zu Änderungen, d. h. Minderungen der Ausschüttungen, führen. Die wirtschaftliche Entwicklung hängt auch davon ab, welche Struktur der Gesellschafterkreis hat. Sowohl im Rahmen der Erstplatzierung der Anteile als auch während der Bewirtschaftungsphase kann es durch Übertragungen von Gesellschaftsanteilen zu Mehrheitsbeteiligungen bei der Fondsgesellschaft kommen. Dem Willen der Mehrheit sind dann Minderheiten weitgehend unterworfen. Sie müssen mehrheitlich gefasste Gesellschafterbeschlüsse gegen sich gelten lassen. So können z. B. auch gegen die Interessen Einzelner geringere Ausschüttungen als prognostiziert oder eine Aussetzung der Ausschüttungen beschlossen werden. Denkbar sind ebenfalls andere Beschlüsse wie beispielsweise ein Verkauf

der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist oder in einer schlechten Marktphase, die bei dem einzelnen Anleger zu einer geringeren Endausschüttung als prognostiziert oder zu etwaigen Steuerzahlungen beim Anleger führen. Darüber hinaus können Kommanditisten zur gegebenenfalls anteiligen Rückzahlung an die Fondsgesellschaft verpflichtet sein (§ 31 GmbHG analog), wenn und soweit Ausschüttungen zu einer Erhöhung des Haftungsrisikos der Komplementärin gemäß §§ 161 Abs. 2, 128 HGB über deren Stammkapitalziffer hinaus führen.

## Steuerliche Rahmenbedingungen

Die steuerlichen Erläuterungen dieses Beteiligungsangebotes beruhen auf der aktuellen Rechtslage bei Prospekaufstellung. Es gibt jedoch keine Sicherheit, dass die derzeit geltenden Steuergesetze und Richtlinien, Verwaltungserlasse, Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis unverändert über die Beteiligungsduer fortbestehen. Für die Ermittlung der steuerlich zulässigen Absetzungen für Abnutzungen ist eine Aufteilung der Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten der Immobilie auf die Wirtschaftsgüter Grund und Boden, Gebäude sowie Außenanlagen vorzunehmen. Grundsätzlich besteht ein Risiko darin, dass die Finanzverwaltung diese Aufteilung im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung nicht anerkennt und eine abweichende Aufteilung vornimmt. Gleiches Risiko besteht auch hinsichtlich der Anerkennung des an die finanzierte Bank zu zahlenden Disagios (Zinsvorauszahlung) als abzugsfähige Werbungskosten. Daraus könnten geringere Absetzungen resultieren, die sich wiederum auf das steuerliche Ergebnis des Anlegers und dessen Steuerbelastung nachteilig auswirken würden. Auch kann auf die Beibehaltung weiterer steuerlicher Grundlagen, die bei der Aufstellung des Prospektes geltendes Recht waren, wie z. B. die Steuerfreiheit von privaten Veräußerungsgeschäften nach Ablauf von zehn Jahren, nicht vertraut werden.

## Eingeschränkte Fungibilität

Die Beteiligung ist als langfristige Anlage anzusehen. Da kein geregelter (börsenähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften existiert, ist der Anleger auf seine individuellen Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen. Der Anleger trägt das Risiko, im Falle eines Verkaufsbedürfnisses keinen Käufer zu finden oder aufgrund geringer Nachfrage die Beteiligung nur deutlich unter Wert verkaufen zu können. Übertragungen unterliegen ferner Beschränkungen nach dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag. Nach dem Treuhandvertrag sind die von der Treuhänderin für den Anleger gehaltenen Kommanditbeteiligungen nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt übertragbar. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, wobei die Treuhänderin diese nur aus wichtigem Grund versagen kann. Gemäß des Gesellschaftsvertrages ist die Übertragung nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als wichtiger Grund kommt z. B. die drohende Belastung der Fondsgesellschaft mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen in Betracht. Der Anleger hat die bei der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen oder Teilen hiervom entstehenden Kosten und Aufwendungen selbst zu tragen, was seinen Verkaufserlös entsprechend mindert.

## Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen, insbesondere durch gesetzliche und regulatorische Änderungen oder aber auch Änderungen in der Auslegung von regulatorischen Vorschriften, zu Nachteilen und einem erhöhten Verwaltungsaufwand bei der Fondsgesellschaft führt, der einen erhöhten Kostenaufwand sowie ggf. einen möglichen Anpassungsbedarf im Hinblick auf die rechtliche Struktur nach sich zieht. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass künftig zusätzliche Verwaltungskosten der Fondsgesellschaft entstehen, die beim Anleger zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung führen. Auch ist anzumerken, dass es aufgrund des Fehlens einer gefestigten Rechtsprechung zum Thema Verbraucherrechte von Anlegern z. B. bei einer geänderten Rechtsprechung bzgl. der Widerrufsrechte zu einer rückwirkenden Auflösung von Zeichnungen kommen kann, die bei der Fondsgesellschaft zu ungeplanten negativen Liquiditätsabflüssen führen kann.

## Risiko einer Rückabwicklung

Sollte das geplante Eigenkapital aufgrund eines verzögerten Platzierungsverlaufs nicht oder nicht rechtzeitig platziert werden, kann es zu einem Aussetzen der Fondsschließung oder aber einer Rückabwicklung kommen. Der Anleger würde in diesem Fall zwar seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen, ein Anspruch auf eine Verzinsung für die Zeit seiner Kapitalbereitstellung oder auf eine Entschädigung für entgangene Gewinne aus einem Alternativinvestment besteht jedoch nicht.

## Schlichtungsverfahren

Die Fondsgesellschaft schließt sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. an und unterwirft sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist die Fondsgesellschaft an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit weder Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft noch kaufmännische Entscheidungen, insbesondere aus der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, noch die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage noch ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Das bedeutet, dass die Fondsgesellschaft in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, welche die Fondsgesellschaft verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstandes richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es bei Anrufung der Ombudsstelle durch Anleger zu negativen finanziellen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft kommen kann, wodurch die Ausschüttungsfähigkeit der Fondsgesellschaft beeinträchtigt werden könnte und dieser Umstand beim Anleger zu Ausschüttungsminde rungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttungen führen kann.

## Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse

Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen, die sich negativ auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände auswirken. Neben den negativen Folgen solcher Ereignisse auf die allgemeine Konjunktur- und Marktentwicklung können beispielsweise angeordnete Betriebsschließungen auch unmittelbar die Zahlungsfähigkeit von Mietern beeinflussen und zu einer Insolvenz von Mietern oder aber auch vorübergehend zu Mietaussetzungen oder -stundungen führen. Dies kann bei der Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe nach sich ziehen, in deren Folge beispielsweise der Kapitaldienst oder die Ausschüttungen nicht oder nicht rechtzeitig gezahlt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass solche Ereignisse beispielsweise zu einer nachhaltigen Verlagerung des Einzelhandels ins Onlinegeschäft zu Lasten des stationären Einzelhandels führen. Dies hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Einzelhandelsimmobilien. Insofern ist eine dauerhafte Nutzung der Fondsimmobilie zu Einzelhandelszwecken in der aktuellen Form nicht gesichert. Dies könnte zu erheblichen Einnahmenausfällen bei der Fondsgesellschaft führen. Eine aufgrund einer Insolvenz eines Mieters erforderliche Nachvermietung, eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen und einem Wertverfall der Immobilie führen. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen können.

## 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.



# 4. ANGABEN ZUR KAPITAL-VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

## Firma, Rechtsform und Sitz der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Investmentvermögen des geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist am 26.06.2013 errichtet und am 12.07.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen worden. Sie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb wurde der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH am 02.04.2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach.

## Angaben über die Namen der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats

Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind Herr Torsten Klotz und Herr Marcel Schendekohl, jeweils geschäftsansässig in der Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Herr Marcel Schendekohl verantwortet innerhalb der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH die Bereiche Portfolioverwaltung, Produktentwicklung sowie Vertrieb. Herr Torsten Klotz verantwortet neben den administrativen Tätigkeiten des Controllings den Bereich Risiko Management.

Der Aufsichtsrat der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH besteht aus Herrn Thomas Kuhlmann (Aufsichtsratsvorsitzender), Herrn Dr. Peter Arnhold und Frau Bärbel Schomberg.

Angaben über die von den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats ausgeübten Hauptfunktionen außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind in der tabellarischen Aufstellung im Kapitel 12 „Wesentliche Vertragspartner“ des Verkaufsprospektes dargestellt.

## Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wurde im Rahmen des mit der Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG geschlossenen Verwaltungsvertrages als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Investmentvermögen bestellt. Im Rahmen ihrer übernommenen Aufgaben obliegt ihr die Verwaltung des Investmentvermögens im Sinne des KAGB. Hierzu gehören insbesondere die Anlageverwaltungsfunktionen gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011 / 61 / EU bzw. gemäß § 1 Absatz 19 Nr. 24 KAGB, d. h. die Portfolioverwaltung und das Risiko Management des Investmentvermögens. Darüber hinaus erbringt sie für das Investmentvermögen weitere administrative Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I Ziffer 2 der Richtlinie 2011 / 61 / EU wie die Fondsbuchhaltung und die Rechnungslegung, die Einholung bzw. Beauftragung notwendiger rechtlicher und steuerlicher Dienstleistungen für die Fondsgesellschaft, die Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, die Bewertung des Investmentvermögens, die Ausschüttungen, die Bearbeitung von Kundenanfragen, das Meldewesen sowie ggf. weitere notwendige Dienstleistungen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung tätigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund einer Vollmacht und für Rechnung der Fondsgesellschaft die Anlagen entsprechend der Anlagestrategie, den Zielen und dem Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Dabei beachtet sie die Anlagebedingungen und den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft. Die Portfolioverwaltung umfasst auch das Liquiditätsmanagement gemäß § 30 KAGB, die Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens und das laufende Fonds und Asset Management. Sie wendet ein geeignetes Risiko Managementsystem gemäß § 29 KAGB an, das die Identifizierung und Erfassung, die Analyse und Bewertung, die Steuerung und das Controlling sämtlicher mit dem Management der Fondsgesellschaft und deren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken sicherstellt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen. Die Haftung der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist – soweit gesetzlich zulässig – beschränkt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft haftet nicht für die Wertentwicklung des Investmentvermögens oder für ein von ihr oder den Anlegern angestrebtes Anlageergebnis.

Ferner ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes betraut. In diesem Zusammenhang übernimmt die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, des Basisinformationsblattes und von Vertriebsmaterialien, der Auswahl und Koordinierung der rechtlichen und steuerlichen Berater sowie Wirtschaftsprüfer im Rahmen der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens. Darüber hinaus ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Einwerbung des von den Anlegern zu zeichnenden Kommanditkapitals und entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft mit der Liquidation des Investmentvermögens zum Ende der Fondslaufzeit beauftragt.

Der Verwaltungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten möglich. Ein wichtiger Grund zur Kündigung stellt beispielsweise eine Anordnung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 18 Abs. 7 KAGB dar. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Fondsgesellschaft unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten.

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann Informationen über die Anlagegrenzen des Risiko Managements, die Risiko Managementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen. Er erhält diese Informationen in schriftlicher oder elektronischer Form von der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

## Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, als 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, hat die folgenden Tätigkeiten an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe (HAHN Fonds und Asset Management GmbH, welche im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG einbezogen wird) sowie an Dritte ausgelagert:

- Immobilienspezifische Tätigkeiten wie das technische und kaufmännische Property Management, die Revitalisierungs- und Projektentwicklungsbegleitung sowie die Akquisitionsvorbereitung und das Transaktionsmanagement von Immobilien an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH
- Administrative Tätigkeiten, wie das Personalwesen, Finanzierung sowie die elektronische Datenverarbeitung und sämtliche in diesem Zusammenhang stehenden Bereiche (Bereitstellung von Hard-/Software und deren Wartung) an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

■ Tätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Internen Revision, die Bereiche Geldwäsche und Compliance sowie Datenschutz, Informationssicherheit und IKT-Risiko Management an die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg

■ Immobilienbewertungen, u. a. an die Jones Lang LaSalle GmbH – Frankfurt am Main, Prof. Dr. Andreas Link – Köln, Erik Schleicher – Köln, Heiko Glatz – Frankfurt am Main

Während hinsichtlich der Auslagerungen auf externe Dienstleister zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Umstände oder Beziehungen erkennbar sind, die einen Interessenkonflikt der Kapitalverwaltungsgesellschaft begründen können, sind solche Interessenkonflikte sowohl bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst als auch aufgrund der Auslagerung von Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft an verbundene Unternehmen der Hahn Gruppe erkennbar.

Solche Interessenkonflikte, die durch das Handeln der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehen, könnten beispielsweise gegeben sein, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf eigene Rechnung und / oder auf Rechnung von anderen von ihr betreuten Investmentvermögen an Geschäfts- und Handelsaktivitäten beteiligt ist, während andere Anleger oder Investmentvermögen ebenfalls zur gleichen Zeit in den entsprechenden Märkten aktiv sind. Insofern könnte es zu Konflikten aufgrund solcher Konkurrenzsituationen kommen. Darüber hinaus kann die vorgenannte Auslagerung von Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf konzernverbundene Unternehmen aufgrund der Vielzahl von Mandaten des Konzerns Interessenkonflikte begründen. Nachfolgend wird eine Reihe von Beispielen aufgeführt, die als typische Interessenkonflikte im Hinblick auf aufsichtsrechtlich relevante Dienstleistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gelten können.

- Die Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind teilweise zugleich Geschäftsführer bzw. in verantwortlicher Position bei anderen Konzernunternehmen. Hieraus können sich Interessenkonflikte im Rahmen des Controllings des Auslagerungsunternehmens ergeben.
- Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtung der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit den Konzerngesellschaften der Hahn Gruppe kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Verwaltung der Fondsgesellschaft wesentliche Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären, wenn das Auslagerungsunternehmen nicht eine Konzerngesellschaft der Hahn Gruppe wäre.
- Bei den seitens der Hahn Gruppe insgesamt für unterschiedliche Eigentümer betreuten Immobilienportfolios bestehen teilweise die gleichen Vertragspartner. Aufgrund dessen können Interessenkonflikte dagegen auftreten, dass die Hahn Gruppe die Interessen mehrere Eigentümer vertritt. Diese Konflikte können auch bei entsprechendem Wachstum des seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft betreuten Vermögens sowohl innerhalb der Hahn Gruppe als auch zwischen der Hahn Gruppe und der Kapitalverwaltungsgesellschaft auftreten.

- Immobilienangebote werden grundsätzlich seitens der HAHN Fonds und Asset Management GmbH zentral erfasst und sowohl hinsichtlich der Eignung für von der sonstigen Hahn Gruppe betreuten Kunden/Fonds und/oder für von der Kapitalverwaltungsgesellschaft betreuten Kunden/Fonds geprüft. Es kann bei gleichen Anlagekriterien zu einem Verteilungskonflikt kommen.
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erbringt möglicherweise Anlageberatung für ihre Anleger und empfiehlt oder verkauft möglicherweise Produkte, die sie selbst oder verbundene Unternehmen ausgeben.

Zum Umgang mit solchen potenziellen Interessenkonflikten hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Compliance-Richtlinien entsprechende Standards und Verhaltenspflichten zum Umgang mit Interessenkonflikten implementiert. Hierdurch sollen Interessenkonflikte frühzeitig identifiziert und zur Sicherung einer fairen Behandlung von Anlegern gesteuert werden.

## Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsführung, risikorelevanten Mitarbeitern und Kontrolleinheiten risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen – welche ausschließlich als zusätzliche individuelle Leistungsanreize dienen – vereinbart sowie Tantieme auf freiwilliger Basis gezahlt, die jeweils unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

Die Struktur der Vergütungen berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben. Die Geschäftsführung ist für die Gestaltung und der Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Überwachung der Vergütungspolitik zuständig; ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft ([https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2022/09/Verguetungsrichtlinie\\_DeWert.pdf](https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2022/09/Verguetungsrichtlinie_DeWert.pdf)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der auf der Internetseite zur Verfügung gestellten Informationen übermittelt.

## Angaben über Kapital der Verwaltungsgesellschaft und zusätzliche Eigenmittel zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken

Das gezeichnete und vollständig eingezahlte Kapital der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH beträgt 125.000 Euro. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH muss gemäß § 25 Abs. 4 KAGB zu jeder Zeit über anrechenbare Eigenmittel von mindestens einem Viertel der im vorangegangenen Jahr angefallenen fixen Gemeinkosten verfügen.

Ferner sind Berufshaftpflichtrisiken in Höhe von wenigstens 0,01 Prozent des Wertes der von ihr verwalteten AIF über zusätzliche Eigenmittel abzudecken oder eine nach § 25 Abs. 6 Nr. 2 KAGB und Richtlinie 2011 / 61 / EU geeignete Versicherung abzuschließen. Dem folgend verfügt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Prospekterstellung über zusätzliche Eigenmittel in Höhe von 210.379 Euro. Diese Beträge werden jährlich überprüft und angepasst.

## Angaben über die weiteren Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verwaltet zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, neben dem prospektgegenständlichen, die folgend genannten Investmentvermögen:

- Hahn SB-Warenhaus Eching GmbH & Co. KG
- Hahn SB-Warenhaus Würselen GmbH & Co. KG
- HAHN PRIMUS – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- HAHN VZWL – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (zwischenzeitlich beendet)
- Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

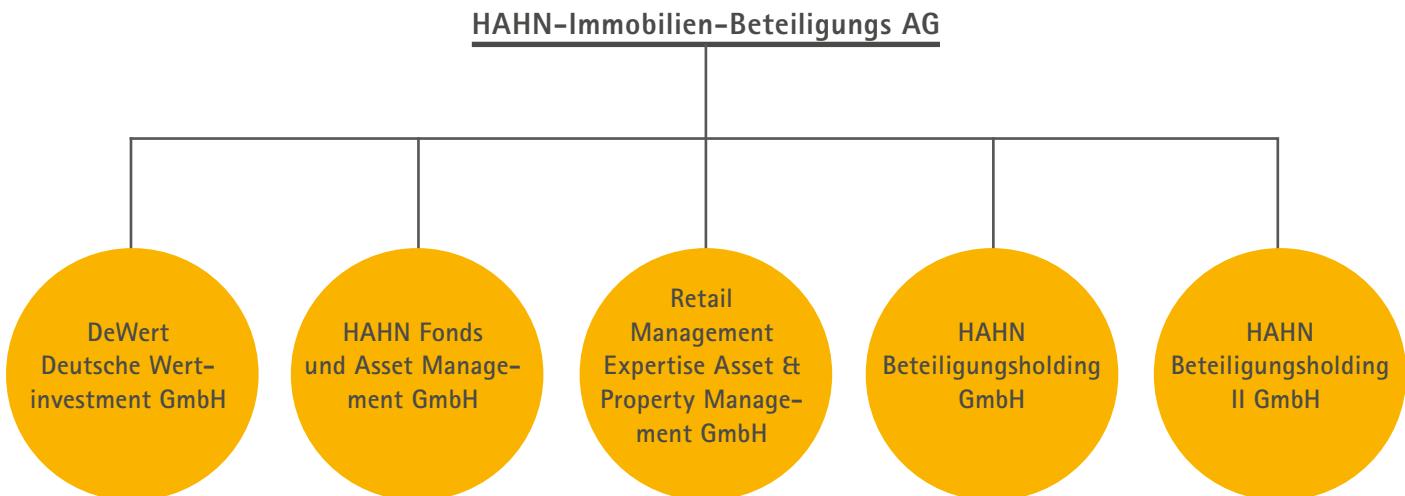
- Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Diez GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund II
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund III
- Sondervermögen HAHN German Retail Fund IV
- Hahn German Mixed-Use Fund II GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Sierra Food Retail Fonds

## Konzernverbund Hahn Gruppe

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist ein Konzernunternehmen der in Bergisch Gladbach ansässigen Hahn Gruppe, die seit 40 Jahren zu den namhaften Initiatoren geschlossener Immobilienfonds zählt und auf das Segment für großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland fokussiert ist.

Neben der Konzeption und dem Vertrieb von Kapitalanlageprodukten für institutionelle und private Investoren liegt die Kernkompetenz der Hahn Gruppe in dem ganzheitlichen Management der verwalteten Einzelhandelsimmobilien. Ihr Leistungsspektrum deckt hierbei den gesamten Wertschöpfungsprozess des Immobilieninvestments ab: Der Ankauf, das Management und die Veräußerung erfolgen aus einer Hand mit dem Anspruch, den Anlageerfolg der Kunden zu maximieren. Die Unternehmensgeschichte der Hahn Gruppe reicht zurück bis in das Jahr 1982, als der erste Immobilienfonds aufgelegt wurde. Mit inzwischen über 190 aufgelegten Immobilienfonds für Privatkunden und semiprofessionelle Anleger und einem bisherigen historischen Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. Euro zählt die Hahn Gruppe zu den bedeutenden Emittenten von geschlossenen Fonds. Neben den klassischen Immobilienfonds für private Investoren hat die Hahn Gruppe über ihre Konzern Tochter DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Darüber hinaus bringt die Hahn Gruppe ihre Service- und Managementleistungen auch im Rahmen von Kooperationen für andere Kapitalanlagegesellschaften, die Immobilien-Spezialfonds auflegen, oder für ausländische Investoren, die sich am deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt engagieren, ein. So hat sich die Hahn Gruppe u. a. mit dem im Sommer 2008 aufgelegten ersten institutionellen Investmentfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund auch als Full-Service-Manager für institutionelle Investoren etablieren können. Heute betreut die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 2,9 Mrd. Euro an 123 Standorten in Deutschland für rund 3.500 Kunden.

## Konzernstruktur



## Leistungsbilanz schafft Vertrauen

Anleger, die sich für die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds interessieren, sollten, bevor sie sich für eine Beteiligung entscheiden, die Leistungsbilanz / den Performancebericht des Initiators prüfen. Diese gibt Antwort darauf, wie erfolgreich der Initiator des Fonds bei seinen bisher realisierten Projekten war. Sie zeigt, wie sich die Ergebnisse der in der Vergangenheit aufgelegten Fonds im Vergleich zu den im Prospekt in Aussicht gestellten Prognosen entwickelt haben.

Die Hahn Gruppe kann als Fondsinitiatorin eine positive Leistungsbilanz vorweisen. Sie orientiert sich hinsichtlich ihres Inhalts und Aufbaus an den Grundsätzen und Leitlinien des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., der die ehemals vom bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e. V. entwickelten und branchenweit als Standard anerkannten Grundsätze und Leitlinien übernommen hat. Bis zum 31.12.2024 hatte die Hahn Gruppe im Bereich der Publikumsfonds für Privatanleger 192 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 162 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 28 Private Placements und zwei § 6b / 6c EStG Rücklagen-Fonds. Rückabwicklungen gab es bisher keine. Die jährlichen aktualisierten Performanceberichte sind unter <https://www.hahnag.de/unternehmen/#download> zum Download bereitgestellt oder können kostenfrei als Druckversion bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, angefordert werden.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Konzernholding der Hahn Gruppe. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind zwei spezialisierte operative Tochtergesellschaften sowie weitere nicht operativ tätige Tochtergesellschaften angesiedelt.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Auflage, den Vertrieb und die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländisch geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs sowie offe-

nen Spezial-AIFs zuständig und verantwortet insbesondere das Portfolio und Risiko Management der von ihr verwalteten Investmentvermögen.

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist für das umfassende Immobilien Management zuständig und verantwortet die Vermietungsaktivitäten, das Property und das Center Management der betreuten Immobilien, sie steuert etwaige Revitalisierungsmaßnahmen und die Neuentwicklung von Immobilien und koordiniert die Akquisition von Immobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures. Ferner obliegt ihr die Verwaltung der bis zum Inkrafttreten des KAGB initiierten Investmentvermögen.

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.

Die beiden Holdinggesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH verwalten die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments der Hahn Gruppe.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG steht unter der einheitlichen Leitung des Vorstandes, der sich aus den beiden Mitgliedern Herrn Thomas Kuhlmann (Vorsitzender) und Herrn Christoph Horbach zusammensetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind Herr Stefan Brendgen (Aufsichtsratsvorsitzender), Herr Dr. Johannes Fritz (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), Frau Felicitas Hamm, Herr Michael Hahn und Herr Jörg Kotzenbauer.

### Warnhinweis:

**Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**



## Die bedeutendsten Standorte des von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilienportfolios

Name Objekt	Baujahr/ Modernisierung	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Objekttyp	Ankermieter	Erwerb
Bodensee-Center Friedrichshafen	2002	39.600	Fachmarktzentrum	Kaufland, Obi	2003
Killesberghöhe Stuttgart	2012	16.700	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, dm, ALDI	2019
Kaiserwiesen Fulda	2004	36.100	Fachmarktzentrum	OBI, tegut...	2004
Eppendorf-Center Hamburg	1957/2014	17.800	Mixed-Use-Immobilie	Hansestadt Hamburg, TK Maxx	2020
Sterkrader Tor Oberhausen	2006	20.100	Fachmarktzentrum	Kaufland	2005
City Markt Center Mönchengladbach	2002/2006	21.500	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, Ärztezentrum	2021
Kaufpark Bamlerstraße Essen	1960/2016	19.200	Fachmarktzentrum	Kaufland, ALDI	2008
Hannover-Garbsen	1985/2019	18.400	Fachmarktzentrum	Kaufland, TK Maxx	2015
Langenfeld	1983/2011	15.700	SB-Warenhaus	Kaufland	2019

## Kennzahlen des von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilienportfolios

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Vermietungsquote in %	99	99	98	98	98	98
Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,37	1,36	1,57	1,50	1,54	1,61
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	175	168	188	179	179	177
Immobilienstandorte	125	123	139	137	144	145
Assets under Management in Mrd. Euro	2,8	2,9	3,3	3,2	3,1	3,0
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	70.000	108.000	226.000	126.000	113.000	93.000

# 5. ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

## Firma, Rechtsform und Sitz der Verwahrstelle

Für die Fondsgesellschaft wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München (Geschäftsanschrift: Lilienthalallee 36, 80939 München) als Verwahrstelle beauftragt. Die CACEIS Bank, Germany Branch, ist die deutsche Niederlassung der CACEIS Bank (Société Anonyme) mit Sitz in Montrouge (Geschäftsanschrift: 8991 rue Gabriel Péri; F92120 Montrouge). Sie ist Finanzgesellschaft französischen Rechts. Die Beauftragung der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, beruht auf dem Verwahrstellenvertrag vom 28.02.2014 zwischen der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und der CACEIS Bank Deutschland GmbH, die mit Wirkung zum 31.12.2016 auf die französische Schwestergesellschaft CACEIS Bank S.A. mit Sitz in Paris verschmolzen wurde. Mit Schreiben vom 25.11.2025 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Auswahl der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, als Verwahrstelle der Fondsgesellschaft genehmigt.

## Haupttätigkeit und Pflichten der Verwahrstelle, Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen, Interessenkonflikte

Die Haupttätigkeit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch, ist die Erbringung von Dienstleistungen in den Bereichen Depotbank-, Clearing- und Custody-Services (Wertpapierverwahrung).

Hinsichtlich ihrer Verwahrstellenaufgaben in Bezug auf die Fondsgesellschaft erbringt sie sämtliche ihr gemäß KAGB oder der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 obliegenden Aufgaben. Hierzu zählen im Einzelnen die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrungsfähigen Vermögensgegenständen, die Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie deren Wertermittlung den gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften entsprechen, die Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen verwendet werden, die Prüfung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft, die kontinuierliche Sicherstellung einer angemessenen und vertrags- sowie gesetzeskonformen Bewertung der Vermögensgegenstände, die Prüfung, ob die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Fondsgesellschaft die geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie Vertragsbedingungen der Fondsgesellschaft einhalten sowie die Sicherstellung, dass bei Auszahlungen die Berechnung des durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft mitgeteilten Nettoertrages gemäß den vertraglichen und rechtlichen Vorschriften erfolgt.

Während der Investitionsphase obliegt der Verwahrstelle vor Abschluss von Grundstückskaufverträgen die Prüfung, ob die geplanten Investitionen in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag stehen, und die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf Investitionen für Rechnung der Fondsgesellschaft erst nach Freigabe durch die Verwahrstelle durchführen. Ebenfalls bedarf ein Verkauf von Vermögensgegenständen für Rechnung der Fondsgesellschaft sowie die Aufnahme von Krediten und die Verfügung über Bankguthaben der vorherigen Prüfung und Freigabe der Verwahrstelle.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle die ihr übertragenen Verwahrungsfunktionen nicht auf Dritte übertragen. Ebenso sind keine Umstände oder Beziehungen erkennbar, die einen Interessenkonflikt der Verwahrstelle begründen können.

Den Anlegern werden auf Antrag Informationen zur Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie möglicher Interessenkonflikte, eine Beschreibung sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerten Verwaltungsaufgaben, Liste der Auslagerungen nebst Unterauslagerungen und Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können, auf dem neuesten Stand übermittelt.

## Haftung der Verwahrstelle

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Demnach haftet die Verwahrstelle nach dem § 88 KAGB gegenüber der Fondsgesellschaft oder gegenüber den Anlegern der Fondsgesellschaft für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes. Im Fall eines solchen Abhandenkommens hat die Verwahrstelle der Fondsgesellschaft oder der für Rechnung der Fondsgesellschaft handelnden Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich ein Finanzinstrument gleicher Art zurückzugeben oder einen entsprechenden Betrag zu erstatten. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist sowie deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt.

Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern der Fondsgesellschaft für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

# 6. INVESTMENTSTRATEGIE DER FONDSGESELLSCHAFT

## Anlageziele, Anlagestrategie und Anlagepolitik des Investmentvermögens

Anlageziel des Investmentvermögens ist die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs des von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilienvermögens. Die seitens der Fondsgesellschaft erwirtschafteten Erträge sollen in Form von regelmäßigen quartalsweisen Auszahlungen an die Anleger ausgeschüttet werden (finanzielles Anlageziel).

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens ist es, aus der langfristigen Vermietung der erworbenen Immobilien sowie aus dem späteren Verkauf der Immobilien einen Gesamtüberschuss für den Anleger zu erzielen, der sich aus den laufenden Ertragsausschüttungen (quartalsweisen Auszahlungen) und der Auszahlung des Veräußerungserlöses zum Ende der Laufzeit zusammensetzt. Die Anlagepolitik des Investmentvermögens besteht in der Auswahl und dem Ankauf von geeigneten Immobilien sowie darin, sämtliche Maßnahmen wie beispielsweise Mietinkasso, Anschlussvermietung, Vertrags- und Instandhaltungsmanagement zu treffen, die dem Anlageziel dienen.

## Beschreibung der Art der Vermögensgegenstände, in die das Investmentvermögen investieren darf

Die Anlagebedingungen, nach denen sich in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft das Rechtsverhältnis der Fondsgesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt, regeln insbesondere auch, welche Vermögensgegenstände in welchem Umfang für Rechnung der Fondsgesellschaft erworben werden dürfen und bedürfen für ihre Wirksamkeit der vorherigen Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die für die Fondsgesellschaft geltenden Anlagebedingungen sind mit Schreiben vom 25.11.2025 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt worden und in ihrem Wortlaut im Anhang abgebildet.

Entsprechend den Regelungen der Anlagebedingungen darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft unter Beachtung der Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jeden der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB
- Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB

Zu den für das Investmentvermögen erwerbbaren Immobilien zählen:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und

### Mietwohngrundstücke

- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist
- Unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutztem Grundstück bestimmt und geeignet sind
- Andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbbaurechts

Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Auswahl von Immobilien die folgend aufgeführten Kriterien zu beachten:

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und einen Verkehrswert von mindestens 2.500.000 Euro aufweisen.
- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft darf für die Fondsgesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Fondsgesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauftragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht selbst als Projektentwickler gegenüber der Fondsgesellschaft oder mittelbar die Fondsgesellschaft selbst die Projektentwicklung betreibt, sondern lediglich als Bestandshalter / -verwalter fungiert. Unter einer Projektent-

wicklung im Sinne dieser Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Fondsgesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz der vermögensverwaltenden Tätigkeit über einen langfristigen Zeitraum zu halten, durch Vermietung und Verpachtung zu nutzen und entsprechende Einkünfte für die Fondsgesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Fondsgesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig (d. h. in der Regel nicht vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren) nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Fondsgesellschaft.

Ein Erwerb von Anteilen oder Aktien an anderen Investmentvermögen durch die Fondsgesellschaft ist gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen nicht vorgesehen. Zu den mit der Anlagestrategie sowie den erwerbbaren Vermögensgegenständen verbundenen Risiken, Interessenkonflikten und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“.

## **Stand der Umsetzung, Risikomischung, Ausfallrisiko aus fehlender Risikostreuung, Erwerbsbeschränkungen**

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 35.042 m<sup>2</sup> großen Grundstücks im Stadtzentrum in der Friedrich-Ebert-Straße 100 in 68167 Mannheim, das mit einem überwiegend eingeschossigen Nahversorgungszentrum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Das Nahversorgungszentrum verfügt über eine Mietfläche von rund 14.860 m<sup>2</sup>, die zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung vollständig vermietet sind. Zu den prominenten Ankermieterin zählen die führenden Lebensmitteleinzelhändler EDEKA und ALDI sowie der Drogist dm, die zusammen rd. 72 Prozent der Mietflächen langfristig angemietet haben. Ergänzt wird der Mietermix durch ein breites Angebot von weiteren Mieter aus den Bereichen Tiernahrung, Bekleidung, Gastronomie etc. Eine detaillierte Beschreibung des Anlageobjektes findet sich in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“.

Zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit wird die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht erfüllen. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens auf nur eine Assetklasse an einem Standort eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund dürfen Anteile an der Fondsgesellschaft grundsätzlich nur von solchen Anlegern erworben werden, die sich verpflichten, mindestens 20.000 Euro zu investieren und die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind und für die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a), Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind.

## **Änderung der Anlagestrategie / Anlagepolitik**

Eine Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ist zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung nicht vorgesehen und kann seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft nur insoweit vorgenommen werden, als dass diese Änderungen mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, sind nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Im Rahmen einer solchen Beschlussfassung darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben. Jegliche Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit überdies der Genehmigung der Bundesanstalt für Finindienstleistungsaufsicht und der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

## **Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens**

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, zählen das Portfolio und das Risiko Management der mit der Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft betrauten Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung. Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Vor dem Hintergrund, dass der überwiegende Teil des Kommanditkapitals in Immobilienvermögen investiert wird, weist das Investmentvermögen durch seine Zusammensetzung oder durch die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken nach Ansicht der Prospektverantwortlichen keine erhöhte Volatilität auf.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen entsprechend § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigkt werden. Der Einsatz von Derivaten soll sich somit risikomindernd auf das Risikoprofil des Investmentvermögens auswirken.

Ferner bestehen hinsichtlich des Investmentvermögens keine Vereinbarungen mit einem Primebroker, sodass Angaben gemäß § 165 Abs. 7 KAGB entfallen. Zu den mit den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, verbundenen Risiken, Interessenkonflikten und Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens vergleiche u. a. die Ausführungen zu den Risiken aus dem Einsatz von Fremdkapital auf den Seiten 14 f. oder zu den Risiken aus dem Management des Fonds und der Immobilie oder zu den möglichen Interessenkonflikten auf Seite 17 im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“.

## **Wertentwicklung**

Vor dem Hintergrund, dass die Fondsgesellschaft erst im Juli 2025 gegründet wurde, ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung des Investmentvermögens zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich.

## **Risiko- und Liquiditätsmanagement**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen ihres Risiko Managements schriftliche Grundsätze und Verfahren für die Überwachung von Liquiditätsrisiken festgelegt, die regelmäßig geprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements für die Fondsgesellschaft legt die Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung der Anlagestrategie adäquate Limits fest und ermittelt fortlaufend auf Basis von Prognoserechnungen die voraussichtliche Liquidität, die sich regelmäßig aus den Mieterträgen abzüglich des Kapitaldienstes, der Bewirtschaftungskosten sowie sonstigen Verwaltungskosten ergibt. Auf Grundlage dieser Berechnungen wird seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsrücklage für geplante und ungeplante Investitionen der verteilungsfähige Gewinn ermittelt, der für Ausschüttungszwecke an die Anleger verwendet werden kann. Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsrücklage werden seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft quantitative und qualitative Risiken, die Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft haben und aus Verträgen, Vereinbarungen, Geschäftsvorfällen sowie aus dem Anlageobjekt selbst erwachsen, berücksichtigt und im Rahmen von Stresstests bewertet.

Vor dem Hintergrund der Regelungen der Anlagebedingungen des Fonds, die eine Rücknahme oder den Umtausch von Anteilen grundsätzlich nicht vorsehen, sind im Rahmen des Liquiditätsmanagements diesbezüglich keine besonderen Vorkehrungen bei der Ermittlung der angemessenen Liquiditätsrücklage vorzunehmen.

## **Darstellung der Bewertungsverfahren**

### **Bewertungsgrundsätze**

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft für die laufende Bewertung des Investmentvermögens verantwortlich. Die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft muss entsprechend der Bestimmungen des KAGB ebenso wie die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil oder Aktie mindestens einmal jährlich erfolgen. Die Bewertung und Berechnung sind darüber hinaus auch dann durchzuführen, wenn das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft erhöht oder herabgesetzt wird sowie wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Ansatz des zuletzt ermittelten Wertes auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist und diese durch die Fortschreibung des zuletzt ermittelten Wertes nicht angemessen berücksichtigt werden können. Entsprechend § 169 Absatz 2 und 3 KAGB hat die Bewertung der Vermögensgegenstände unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen. Die Verfahrenskriterien für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände und für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil oder Aktie sowie deren konsistente Anwendung und die Überprüfung der Verfahren / Methoden und für Berechnungen bestimmen sich nach den Artikeln 67 bis 74 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231 / 2013 sowie nach den Bestimmungen der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen des KAGB hat die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH gemäß § 169 Abs. 1 KAGB eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die die geeigneten und kohärenten Verfahren für die ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens festlegt.

Im Folgenden werden die hinsichtlich der Fondsgesellschaft zur Anwendung kommenden Regeln für die Vermögensbewertung kurz dargestellt:

### **Bewertung von Immobilien**

Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist seitens des Bewerters hierbei im Regelfall nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren, international anerkannten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten zu bestimmen.

Als Verkehrswert von Immobilien wird bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate der Kaufpreis angesetzt. Ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung, dass der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Danach werden Immobilien mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate ermittelt. Der zu diesem Zeitpunkt festgestellte Wert wird während der darauf folgenden zwölf Monate, insbesondere zum Geschäftsjahresende der Fondsgesellschaft, verwendet, sofern keine Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, eine Änderung eines in der Immobilie liegenden Umstandes oder der wesentlichen wertrelevanten Bewertungsfaktoren eine Neubewertung erforderlich machen, die dann zu denselben Bedingungen wie die jährliche Bewertung durchzuführen ist.

Die Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Investmentvermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Wird die Immobilie wieder veräußert, sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Die Abschreibungsdauer muss gekürzt werden, sofern eine kürzere Nutzungsdauer als ursprünglich geplant angenommen wird.

### Bewertung von sonstigen Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt. Forderungen, z. B. abgegrenzte Zinsansprüche, werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Wertberichtigungen oder Abschreibungen erforderlich sind. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen. Swaps werden zu ihrem unter Bezug auf die anwendbare Zinsentwicklung bestimmten Marktwert bewertet.

### Ermittlung des Nettoinventarwertes

Der jährlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelte Nettoinventarwert je Anteil gibt den zu Verkehrswerten bewerteten Anteilswert des Anlegers wieder. Er wird entsprechend der Bestimmungen des § 168 KAGB auf Grundlage der Summe aller zu Verkehrswerten bewerteten Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft ermittelt. Der so ermittelte Gesamtwert der Fondsgesellschaft, geteilt durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile, ergibt sodann den Nettoinventarwert eines Anteils.

### Besonderheiten bei der Bewertung von Immobilien

Aufgrund der Qualifizierung der Fondsgesellschaft als geschlossener Publikums-AIF gemäß KAGB müssen Immobilien, die für Rechnung der Fondsgesellschaft erworben werden sollen, vor ihrem Kauf bewertet werden. Diese Bewertung muss bis zu einem Kaufpreis von 50 Mio. Euro durch einen bzw. ab einem Kaufpreis von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei voneinander unabhängige, von der Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragte externe Bewerter erfolgen, die nicht zugleich auch die jährlichen Folgebewertungen im Rahmen der Nettoinventarwertermittlung ausführen dürfen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Bestellung von externen Bewertern der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht mitzuteilen.

Dem folgend wurde bezüglich des bereits im Eigentum der Fondsgesellschaft stehenden Grundbesitzes ein Bewertungsgutachten von Erik Schleicher mit Sitz in Köln (Geschäftsanschrift: Von-Werth-Straße 37, 50670 Köln) erstellt. Das Bewertungsgutachten datiert auf den 04.06.2025 und weist für das Bestandsgrundstück der Fondsgesellschaft zum Bewertungsstichtag 04.06.2025 einen Verkehrswert in Höhe von 43.060.000 Euro aus.

# 7. BESONDERHEITEN DES MARKTSEGMENTS EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Die nachstehenden Ausführungen sollen einen allgemeinen Überblick über die Besonderheiten des Marktsegments von Einzelhandelsimmobilien geben. Hinsichtlich der mit der Beteiligung verbundenen Risiken wird auf die Ausführungen im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ auf den Seiten 12 ff. verwiesen.

## Großflächiger Einzelhandel im Fokus

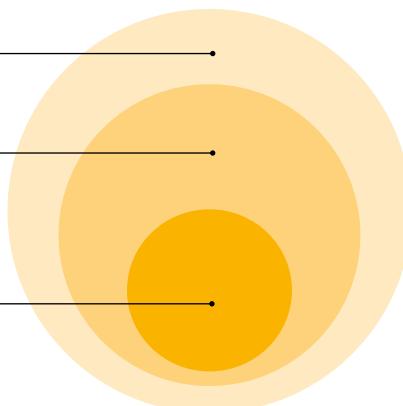
Es gibt vielfältige Möglichkeiten für Investoren, sich auf dem Immobilienmarkt zu engagieren. Unterschieden wird meistens nach den Nutzungsarten der Immobilien. Hierbei bestehen neben den Anlagen in Wohnimmobilien zahlreiche Möglichkeiten, auch in gewerblich genutzte Immobilien zu investieren. Die Bandbreite der Gewerbeimmobilien reicht dabei von den klassischen Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bis hin zu einer Reihe von Spezialimmobilien wie Hotels, Sozialimmobilien (Senioren- und Pflegeheime, Krankenhäuser) und Logistikimmobilien. Seit über vier Jahrzehnten ist die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf großflächige Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien mit versorgungsorientierten Ankermietern aus der Lebensmittelbranche spezialisiert. Diese Immobilien weisen ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis auf und zählen zwischenzeitlich mit zu den bedeutendsten Immobilien-Anlageklassen.

## Stellenwert des Einzelhandels in Deutschland

Der Einzelhandel nimmt in Deutschland, gesamtwirtschaftlich gesehen, eine bedeutende Rolle ein. Mit einem Jahresumsatz im Geschäftsjahr 2024 von rd. 664 Mrd. Euro ist der Einzelhandel die drittgrößte Wirtschaftsbranche in Deutschland. Als Mittler zwischen Herstellern und Verbrauchern hat er eine herausragende Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Der Einzelhandel beschäftigte im Jahr 2024 (Stichtag 31. März) in rund 334.591 Unternehmen an 306.000 Betriebsstätten rund 3,2 Mio. Mitarbeiter und stellt damit in Deutschland jeden 14. Arbeitsplatz zur Verfügung (HDE Zahlenspiegel 2024). Als größter Anbieter flexibler Beschäftigungsverhältnisse bietet er darüber hinaus Mitarbeitenden die Möglichkeit, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Die Stabilität und geringe Volatilität des deutschen Einzelhandels machen den darauf ausgerichteten Immobilienmarkt daher zu einer interessanten Anlageklasse für nationale und internationale Investoren. Dies spiegelt sich auch in den von JONES LANG LASALLE SE (JLL) ermittelten Zahlen zum Immobilien-Transaktionsvolumen der Jahre 2024 und 2025 (Q1-3 2025) wider. Einzelhandelsimmobilien zählten in der Betrachtungsperiode durchgängig zu den bedeutendsten Assetklassen im Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt. In den ersten drei Quartalen lag ihr Marktanteil bei 18 Prozent, gleichauf mit Logistikimmobilien und nur 2 Prozentpunkte hinter Büroimmobilien.

## Wirtschaftliche Leistung des Einzelhandels 2024

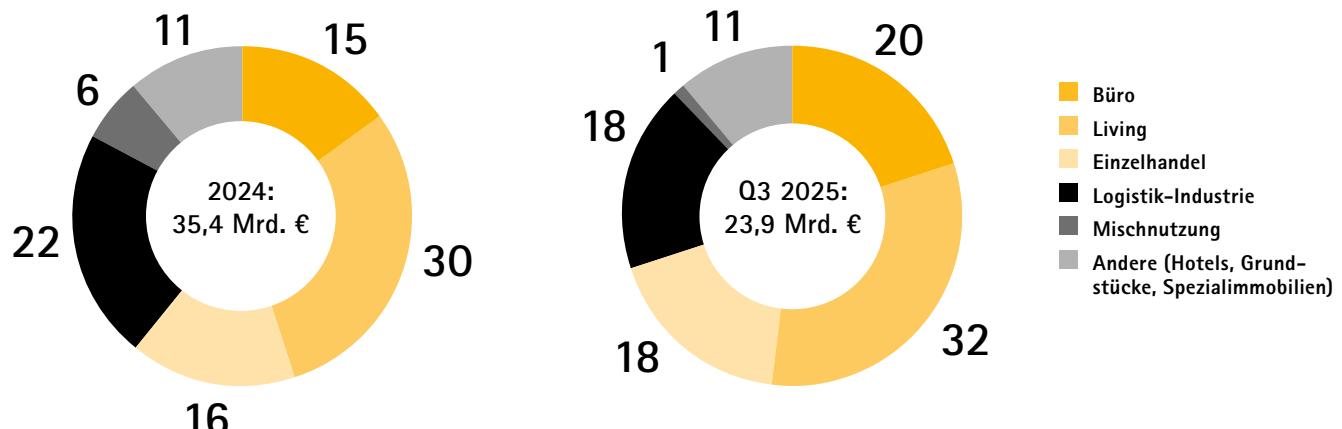
Bruttoinlandsprodukt 4.305,3 Mrd. €	
Privater Konsum*	
2.149,5 Mrd. €	
Einzelhandelsumsatz 664 Mrd. €	
Anteil am BIP: 16 %	



\* private Haushalte

Quelle: Destatis, Umwelt-Bundesamt, HDE

## Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart in Prozent



Quellenangabe: JLL, Investmentmarktüberblick Q3 2025, Stand Oktober 2025

## Besonderheiten des Marktes für großflächige Einzelhandelsimmobilien

Der großflächige Einzelhandel stellt im Zusammenhang mit der baurechtlichen Genehmigung bei der Ansiedlung eine eigenständige Kategorie des Einzelhandels dar, in die alle Betriebe ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen. Die Grenzziehung bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Definitionsgrenze für den großflächigen Einzelhandel beruht auf der Überlegung, bestehende kleinteilige Strukturen des Einzelhandels in den Innenstädten zu schützen, da diese bei unbegrenzter Ansiedlung von Großbetrieben unter Markt- und Wettbewerbsgesichtspunkten größere Standortprobleme bekämen. Insoweit unterliegen Ansiedlungsprojekte einem aufwendigen Genehmigungsverfahren und es werden im Ergebnis nur verhältnismäßig wenige Projekte genehmigt und realisiert. Standorte des großflächigen Einzelhandels sind damit nicht beliebig vermehrbar und gelten als Bestandsobjekte durchaus als „knappes Gut“.

Da sich einerseits der Einzelhandel in seinem Expansionsstreben ungebrochen stark positioniert und andererseits die Zahl der genehmigten Standorte limitiert ist, genießen diese Objekte in der Regel besondere Vorzüge hinsichtlich einer nachhaltigen Vermietung und insoweit auch einer höheren Ertragsstabilität gegenüber anderen gewerblich genutzten Immobilien. Die großen Betriebsformen wie z. B. innerstädtische Nahversorgungszentren oder Fachmarktzentren zeichnen sich durch folgende Eigenschaften aus:

## Kundenakzeptanz

Fachmarktkonzepte sowie die Großflächenformate des Lebensmitteleinzelhandels zeichnen sich neben einer starken Preisorientierung insbesondere auch durch eine hohe Angebotskompetenz und -vielfalt aus. Gemäß der Erfahrungen der Hahn Gruppe genießen insbesondere Standortverbünde verschiedener Betriebsformen und Branchen in Form von gewachsenen Agglomerationen, Nahversorgungszentren oder geplanten Fachmarktzentren in der Regel eine gute Akzeptanz bei den Verbrauchern und bieten entsprechend gute Umsatzchancen für die Betreiber und in der Folge gute Vermietungschancen für Immobilieneigentümer.

## Mieterstruktur

Die großflächigen Einzelhandelsimmobilien zeichnen sich vor dem Hintergrund der Unternehmensgrößen der Betreiber durch eine relativ hohe Qualität der Mieterstruktur, insbesondere im Hinblick auf die jeweiligen Ankermieter, aus. Zu den typischen Ankermieterzähnen zählen Großkonzerne wie z. B. EDEKA, REWE, die Schwarz-Gruppe (Kaufland und Lidl), aber auch marktrelevante Filialisten wie z. B. Rossmann, Deichmann und zahlreiche andere, deren Bonität überwiegend als gut bis sehr gut eingestuft wird.

## Wettbewerbsschutz durch restiktive Genehmigungsverfahren

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 restiktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt einen gewissen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar. Gleichzeitig besteht für die Eigentümer dieser Immobilien ein vergleichsweise geringeres Risiko, dass die Mieter diese Standorte aufgeben; üblicherweise wird dies nur bei einem strategischen Rückzug eines Einzelhandelsbetreibers aus dem jeweiligen lokalen Markt in Erwägung gezogen.

### In der Regel einfachere Genehmigung für:

Lebensmittel-SB-Markt	ca. 200–400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Supermarkt	ca. 400–800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Lebensmittel-Discounter	meist unter 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

### In der Regel aufwendigere Genehmigung für:

Kleinverbrauchermarkt	ca. 800–1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
Verbrauchermarkt	ab ca. 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
SB-Warenhaus	ab ca. 5.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche

## Lange Festlaufzeiten der Mietverträge

Ebenfalls auf die gesetzlich limitierte Verfügbarkeit von Alternativobjekten ist das verstärkte Interesse der Mieter zurückzuführen, die Standorte möglichst langfristig zu sichern. So zeichnen sich die marktüblichen Mietverträge für großflächige Einzelhandelsimmobilien durch eine feste Laufzeit von in der Regel 10 bis 15 Jahren aus. Oftmals lassen sich die Mieter darüber hinaus Optionen auf einen weiteren Verlängerungszeitraum einräumen. Aufgrund der dauerhaften Notwendigkeit, die bestehenden Betriebskonzepte an die sich ändernden Kundenbedürfnisse anzupassen, verstehen sich Mieter und Eigentümer von großflächigen Einzelhandelsimmobilien als strategische Partner, was die langfristige vertragliche Bindung weiter verstärkt.

### 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.



# 8. ANGABEN ZUM ANLAGEOBJEKT

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 35.042 m<sup>2</sup> großen Grundstücks an der Friedrich-Ebert-Straße 100 in 68167 Mannheim, das mit einem überwiegend eingeschossigen Nahversorgungszentrum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Dieser Grundbesitz stellt zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung das einzige Anlageobjekt der Fondsgesellschaft dar und wird im Folgenden näher beschrieben.

## Makrostandort – Investitionsstandort Mannheim

Die Universitäts- und Wirtschaftsmetropole Mannheim liegt im Norden des Landes Baden-Württemberg und bildet gemeinsam mit den Städten Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, einer der wirtschaftlich bedeutendsten Regionen Deutschlands mit rund 2,4 Millionen Einwohnern. Die Stadt zählt etwa 316.000 Einwohner und ist als Oberzentrum ausgewiesen. Sie profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Frankfurt am Main (80 km), Heidelberg (20 km) und Karlsruhe (70 km) und nimmt damit eine überregionale Versorgungsfunktion ein. Dies wird insbesondere auch durch ihre sehr gute Anbindung an das regionale und überregionalen Verkehrsnetz begünstigt. Über die Autobahnen A 6, A 656 und A 659 sowie die Bundesstraßen B 37 und B 38 ist die Stadt direkt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof Mannheim zählt zu den wichtigsten ICE-Knotenpunkten Deutschlands und bietet Direktverbindungen nach Frankfurt, Stuttgart, München, Paris und Basel. Der öffentliche Nahverkehr ist durch ein engmaschiges Netz von Straßen-, S- und Regionalbahnen sehr gut ausgebaut und verbindet die Stadt mit dem gesamten Rhein-Neckar-Raum.

Die wirtschaftliche Struktur Mannheims ist geprägt von einem ausgewogenen Branchenmix aus Industrie, Handel, Dienstleistungen und Forschung. Etwa ein Drittel der Bruttowertschöpfung entfällt hierbei auf das produzierende Gewerbe, während Handel, Verkehr und Finanzdienstleistungen zusammen rund ein weiteres Viertel ausmachen. Zu den bedeutendsten Arbeitgebern zählen unter anderem die Südzucker AG, die Bilfinger SE, die Bauhaus AG sowie die Daimler Truck AG. Mit einem Arbeitsplatzcentralitätsindex von 146 weist Mannheim eine überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzdichte auf und verzeichnet einen deutlich positiven Pendlersaldo.





Auch die demographische und wirtschaftliche Entwicklung ist positiv. Zwischen 2013 und 2023 stieg die Einwohnerzahl um 6,2 Prozent, und bis 2040 wird ein weiteres Wachstum von rund 3,2 Prozent prognostiziert. Die Bevölkerung ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt jünger und urbaner. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rund 3,0 Milliarden Euro und einem Indexwert von 129,4 liegt Mannheim deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Auch die Einzelhandelszentralität mit einem Indexwert von 139 belegt die überregionale Bedeutung der Stadt als Handelsstandort. Die im Jahr 2018 fortgeschriebene Zentrenstruktur zeigt eine Vielzahl an Stadtteil-, Nahversorgungs- und Quartierszentren. Das Fachmarktzentrum der Fondsgeellschaft in Mannheim-Wohlgelegen erfüllt hierbei eine bedeutende Versorgungsfunktion für die nördlichen Stadtteile.

Die sozioökonomischen und strukturellen Kennwerte Mannheims sind im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als überdurchschnittlich zu bewerten. Die Stadt profitiert von einer sehr guten Verkehrsanbindung, einer hohen Kaufkraft, einer stabilen wirtschaftlichen Basis sowie von der Lage in einer dynamischen Metropolregion. Lediglich die überdurchschnittliche Arbeitslosenquote und die Nähe zum ebenfalls als Oberzentrum fungierenden Ludwigshafen stellen moderate Standortrisiken dar. Insgesamt wird Mannheim seitens des mit der Standort-, Markt- und Objektanalyse beauftragten Sachverständigenbüro imtargis GmbH, Köln, als überdurchschnittlicher Makrostandort mit guten Zukunftsperspektiven eingestuft.

## Mikrostandort – die Lage des Objektes

Das Anlageobjekt befindet sich im Mannheimer Stadtteil Wohlgelegen, nordöstlich der Innenstadt, an der Friedrich-Ebert-Straße 100. Das Grundstück grenzt im Norden an die Friedrich-Ebert-Straße (B 38), im Osten an die Zielstraße, im Süden an die Käfertaler Straße und im Westen an den Betriebshof der Stadtreinigung. Die nähere Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Gewerbebetriebe, das Blutspendezentrum des Deutschen Roten Kreuzes und eine Fachschule für Sozialpädagogik. In östlicher Richtung schließen eine Tankstelle, eine Waschanlage und mehrere Dienstleistungsbetriebe an, während südlich ein Autohaus und eine Außenstelle der Dualen Hochschule Baden-Württemberg angesiedelt sind.

Trotz dieser gewerblichen Prägung zeichnet sich der Standort durch eine hohe Verkehrs frequenz und eine hervorragende Sichtbarkeit aus. Die B 38 fungiert als zentrale Ein- und Ausfallstraße der Stadt und verbindet Mannheim mit Ludwigshafen sowie den nördlich gelegenen Gemeinden. Das Fachmarktzentrum profitiert somit von einer exponierten Lage an einer der meistbefahrenen Straßen der Stadt. Durch die unmittelbare Nähe zu komplementären Nutzungen profitiert der Einzelhandelsstandort von starken Agglomerations- und Synergieeffekten, die die Kundenfrequenz zusätzlich erhöhen.

Die Erreichbarkeit ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr gut. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Friedrich-Ebert-Straße und über die Käfertaler Straße. Der Standort ist über die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Exerzierplatz“ (Linien 5, 5a, 15 und E) sowie über den S-Bahnhof Mannheim-Käfertal, der nur etwa 400 Meter entfernt liegt, an das Nahverkehrsnetz angebunden. Für den Pkw-Verkehr stehen insgesamt 556 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.

Der Standort fügt sich baulich in das gewerbliche Umfeld ein und wird durch seine Größe, die klare Architektur und die Werbewirksamkeit als markanter Orientierungspunkt an der nördlichen Ortseinfahrt wahrgenommen. Von der Friedrich-Ebert-Straße ist das Objekt aus beiden Richtungen gut sichtbar, die Sichtbeziehung von der B 38 ist lediglich durch eine Baumreihe leicht eingeschränkt.

Planungsrechtlich ist das Grundstück im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, zentrenrelevant“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 32/38 „Gewerbegebiet/Sondergebiet zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße“ weist das Areal als eingeschränktes Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus. Damit besteht für die Nutzung als Fachmarktzentrum eine klare planungsrechtliche Grundlage. Der Mikrostandort Mannheim-Wohlgelegen ist somit als sehr gute Lage für ein großflächiges, lebensmittelgeprägtes Einzelhandelsobjekt zu bewerten.

## Beschreibung des Anlageobjektes

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um ein Fachmarktzentrum mit einer Gesamtmietfläche von rund 14.900 Quadratmetern auf einem etwa 35.000 Quadratmeter großen Grundstück. Das Objekt wurde im Jahr 2005 in funktionaler Flachbauweise errichtet und seither laufend instand gehalten und modernisiert. Es besteht aus zwei eingeschossigen Baukörpern mit einer klar strukturierten Kundenführung und einer großzügigen Parkplatzanlage mit 556 ebenerdigen Stellplätzen. Das Objekt weist einen guten baulichen und technischen Zustand auf. Beleuchtung, Kälte- und Lüftungssysteme wurden auf energieeffiziente Technik umgestellt, eine Photovoltaikvorbereitung ist vorhanden. Das Fachmarktzentrum ist vollständig vermietet. Ankermieter sind die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH (Marktkauf), die ALDI GmbH & Co. KG sowie die dm-Vermögensverwaltungs GmbH. Durch diese Kombination von Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt entsteht so ein schlüssiger Angebotsmix, der alle wesentlichen Bedarfssegmente des täglichen Einkaufs abdeckt. Die klare Gebäudestruktur, die funktionale Erschließung und die großzügige Stellplatzsituation gewährleisten eine hohe Kundenzufriedenheit. Die Kombination aus etablierten Ankermietern und einer verkehrsgünstigen Lage begünstigen die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts. Ergänzt wird das Angebot durch die weiteren zahlreichen Fachmarktangebote aus den Bereichen Möbel & Deko (JYSK), Tierbedarf (Futterhaus), Bekleidung (Deichmann, Takko und KIK) sowie Apotheke, Bäckerei, Nagelstudio, Sonnenstudio und Gas-



tronomie. Da vor dem Hintergrund des Mieterbesatzes etwa 80 Prozent der Mieteinnahmen aus Gütern des täglichen Bedarfes (sogenannte Fast Moving Consumer Goods oder FMCG) generiert werden, stellt das Objekt einen wichtigen Versorgungs- und Ankerpunkt für den Stadtbezirk Neckarstadt-Ost sowie die zugehörigen und umliegenden Stadtteile dar.

Die Objektsituation ist damit insgesamt als sehr gut zu bewerten. Der bonitätsstarke Ankermieter EDEKA sowie ALDI und dm bieten ein gutes Basispotential, welches durch die vertraglichen Restlaufzeiten unterstützt wird. Die Grundstücks- und Gebäudesituation sowie die Mietvertragssituation wirken sich positiv auf die allgemeine Objektsituation aus, da das Marktkauf SB-Warenhaus von den Synergie- und Agglomerationseffekten der weiteren Mieter profitiert. Auch die Kombination aus großer und moderner Verkaufsfläche und den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, die einen ausgewogenen Branchenmix fördern, ist positiv hervorzuheben. Insgesamt stellt das Gesamtobjekt mit den aktuellen Mietern einen etablierten und funktionales Fachmarktzentrum dar.

## Wettbewerbssituation

Der Mannheimer Einzelhandelsmarkt ist durch eine hohe Zentralität und ein starkes Flächenangebot geprägt. In Bezug auf das Anlageobjekt kommt das Sachverständigenbüro imtargis GmbH, Köln, im Rahmen der Standort-, Markt- und Objektanalyse zu dem Ergebnis, dass das Anlageobjekt an der Friedrich-Ebert-Straße im nördlichen Stadtgebiet innerhalb des Flächenangebots der Stadt Mannheim eine dominierende Position einnimmt. Dabei stellt das Anlageobjekt im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb einen etablierten und gefestigten Wettbewerbsstandort dar.

Der Standort hat sich durch eine langjährige entsprechende Nutzung als Einzelhandelsstandort im Osten von Mannheim etabliert und seine Attraktivität wird durch den ausgewogenen Mieter- und Branchenmix mit positiven Synergieeffekten begünstigt. Direkte Konkurrenz besteht in der unmittelbaren Umgebung vor allem durch die aufgrund der städtischen Strukturen typischen und nahegelegenen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser. Hierzu zählen u. a. die Mitbewerber Netto und Lidl mit jeweils einem Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsflächen zwischen 600 und 900 m<sup>2</sup> sowie der Mitbewerber REWE mit zwei Verbrauchermärkten mit Verkaufsflächen von 1.500 m<sup>2</sup>, die im Naheinzugsgebiet (Zone I) zum Anlageobjekt in rund 1 bis 2 Kilometer Entfernung angesiedelt sind und von mittlerer bis großer Wettbewerbsrelevanz für die Hauptmieter des Anlageobjekts sind. Weitere Wettbewerber aus dem Drogeriebereich finden sich dagegen erst im weiteren Kerneinzugsgebiet (Zone II) in rund 3,7 bis 4,5 Kilometer Entfernung. Wettbewerber mit sehr hoher Wettbewerbsrelevanz sind überdies die ebenfalls im weiteren Kerneinzugsgebiet (Zone II) ange-siedelten beiden größeren SB-Warenhäuser. Darunter ein Kaufland SB-Warenhaus in 2,7 Kilometer Entfernung, das sich in der Maybachstraße 28 in Mannheim befindet und eine Verkaufsfläche von 4.400 m<sup>2</sup> aufweist. Das SB-Warenhaus liegt im Industriegebiet und weist ein zeitgemäßes Verkaufskonzept mit einem typischen Konzessionärs-Mix im Vorkassenbereich auf. Aufgrund seiner Lage und Parkplatzausstattung ist davon auszugehen, dass das SB-Warenhaus hauptsächlich vom

motorisierten Individualverkehr (MIV) beansprucht wird. Der zweite relevante Standort ist das Globus SB-Warenhaus an der Spreewaldallee 44-50 in Mannheim in 5,5 Kilometer Entfernung im östlichen Einzugsgebiet. Bis 2022 wurde der Standort im Kurpfalz-Center noch durch Real genutzt. Aktuell befindet sich dort unter anderem noch ein ALDI-Discounter, ein dm, ein Fressnapf, Smyths Toys und die Getränkeabteilung des Globus-Markts. Außerdem sind mehrere Konzessionäre ansässig. Hierzu zählen u. a. verschiedene Restaurants, eine Apotheke sowie Ernsting's Family. Die Gestaltung des Verkaufsraums ist insgesamt sehr modern und entspricht dem aktuellen Gestaltungskonzept von Globus. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 8.400 m<sup>2</sup>. Der Globus ist somit der Wettbewerber mit der größten Verkaufsfläche im Einzugsgebiet. Neben seinem breiten Sortiment verfügt der Markt über eine verkehrsgünstige Lage mit einem großflächigen Parkplatzangebot vor dem Eingang. Das SB-Warenhaus kann insbesondere mit dem östlichen Teil Mannheims und der angrenzenden Gemeinde Viernheim auf ein hohes Bevölkerungspotential zurückgreifen und beschneidet insfern das Einzugsgebiet des Anlageobjekts Richtung Osten.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wettbewerbssituation und der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bildet das Naheinzugsgebiet (Zone I) des Untersuchungsobjekts die 5-Minuten-Fahrzeitisochrone um den Objektstandort ab. Diese umfasst den unmittelbaren Nahbereich im nördlichen Stadtgebiet Mannheims. Räumlich erstreckt sich die Zone I über die Stadtteile Neckarstadt-Ost/Wohlgelegen sowie Teile des angrenzenden Quartiers Käfertal im Zentrum und Osten des Mannheimer Stadtgebiets. Das Naheinzugsgebiet deckt damit den verdichteten städtischen Bereich um den Standort entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Käfertaler Straße ab. Innerhalb dieser Zone leben nach Angaben der imtargis GmbH rund 24.500 Einwohner.

Das Kerneinzugsgebiet (Zone II) wird durch die 10-Minuten-Fahrzeitisochrone definiert und schließt die Stadtteile Käfertal, Waldhof, Luzenberg, Neckarstadt-West sowie Teile von Sandhofen, Herzogenried und der östlichen Innenstadt mit ein. Damit deckt die Zone II den erweiterten städtischen Nahbereich und die wichtigsten Wohnquartiere im Norden und Nordosten Mannheims ab. Das Gebiet wird durch mehrere hochfrequentierte Verkehrsachsen – insbesondere die B 38 und die B 44 – erschlossen, wodurch eine sehr gute Erreichbarkeit des Fachmarktzentrums gewährleistet ist. Ungeachtet der guten verkehrlichen Erschließung wurde die 10-Minuten Fahrzeitisochrone aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte im Bereich des Rheins im Westen und entlang der A 6 im Osten begrenzt. Aus diesem so abgegrenzten Einzugsradius wird nach Einschätzung der imtargis GmbH der überwiegende Teil des Umsatzes des Fachmarktzentrums generiert. Das Einzugsgebiet der Zonen II umfasst rund 160.000 Einwohner. Das Fachmarktzentrum in Mannheim-Wohlgelegen verfügt demnach über ein maximales Einzugsgebiet von etwa 184.500 Einwohnern (Zone I + II) mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von insgesamt rd. 1,3 Mrd. Euro, was einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 97,1 (D = 100) entspricht. Unter Berücksichtigung aller zuvor beschriebenen Parameter lassen die durchgeföhrten Modellrechnungen des Sachverständigenbüros imtargis GmbH, Köln, insgesamt überdurchschnittliche bis durchschnittliche Umsatzpotentiale für die Hauptmieter erwarten und das Mietniveau erscheint marktüblich und in einem tragfähigen Verhältnis zum modellhaft ermittelten Umsatz der Hauptmieter.

## Grundbuchdaten

Der Grundbesitz der aktuellen Eigentümerin wird im Grundbuch von Mannheim des Amtsgerichts Mannheim in dem Blatt 30096 geführt und besteht aus dem in der untenstehend dargestellten Tabelle aufgelisteten Flurstück mit einer Gesamtfläche von 35.042 m<sup>2</sup>.

## Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjektes

In dem in der untenstehenden Tabelle dargestellten Grundbuch sind zulasten des Grundstückseigentümers die folgenden Belastungen eingetragen.

### Grundbuchdaten Amtsgericht Mannheim, Grundbuch von Mannheim, Blatt 30096, Karte 637.850

Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses	Gemeinde	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m <sup>2</sup>
10	Mannheim	637.850	622/6	Gebäude- und Freifläche Stadtteil Wohlgelegen Friedrich-Ebert-Straße 100	35.042
					35.042

## Belastungen eingetragen in der Abteilung II des Grundbuchs

**Blatt 30096, laufende Nr. 6 lastend auf dem Flurstück 622/6**  
 Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Alleinnutzung einer bestimmten Fläche zum Betrieb eines SB-Warenhauses mit Mall und Recht zur Mitbenutzung von Parkplätzen einschließlich Zu- und Abfahrten) für EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mit beschränkter Haftung, Offenburg (Amtsgericht Freiburg, HRB 472239). Der Höchstbetrag des Wertersatzes gem. § 882 BGB beträgt 25.000,00 (fünfundzwanzigtausend) Euro. Rang vor Abteilung III Nr. 3. Bezug: Bewilligung vom 20.10.2016 (Notar Robert Harman in St. Helier, Jersey, Channel Islands, Protocol Ref.: 2016/020218). Eingetragen (MAN006/498/2016) am 30.01.2017.

**Blatt 30096, laufende Nr. 7 lastend auf dem Flurstück 622/6**  
 Erwerbsvormerkung für Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (Amtsgericht Köln HRA 38228). Rang nach Abteilung III Nr. 4, 5. Bezug: Bewilligung vom 08.08.2025 (Notar Dr. Ralf Katschinski in Hamburg, UVZ 1879/2025). Eingetragen (MAN061/914/2025) am 05.09.2025.

## Belastungen eingetragen in der Abteilung III des Grundbuchs

**Blatt 30096, laufende Nr. 3 lastend auf dem Flurstück 622/6**  
 Einundfünfzig Millionen siebenhundertneunundneunzigtausendfünfhundert Euro Grundschuld ohne Brief mit 15 Prozent Jahreszinsen und 5.179.950,00 Euro einmaliger Nebenleistung für Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Frankfurt Branch, Frankfurt am Main (Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 77207). Sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gesamthaft besteht in den Grundbüchern von a) Mannheim Blatt

30096 Abt. III Nr. 3, b) Korschenbroich Blatt 6036 des Amtsgerichts Neuss. Bezug: Bewilligung vom 21.03.2006 (Notar Dr. Roland Steinmeyer in Berlin, UR Nr. 28/06). Eingetragen (AS 867) am 11.09.2007, zuletzt geändert am 10.11.2022.

**Blatt 30096, laufende Nr. 4 lastend auf dem Flurstück 622/6**  
 Zwei Millionen einhundertsiebzigtausend Euro Grundschuld ohne Brief mit 15 Prozent Jahreszinsen seit dem 22.08.2025 und 5 Prozent einmaliger Nebenleistung für Volksbank Mittelhessen eG, Gießen (Amtsgericht Gießen GnR 302). Sofort vollstreckbar nach § 800 ZPO. Rang vor Abteilung II Nr. 7. Bezug: Bewilligung vom 22.08.2025 (Notar Dr. Ralf Katschinski in Hamburg, UVZ 1977/2025). Eingetragen (MAN061/914/2025) am 05.09.2025.

**Blatt 30096, laufende Nr. 5 lastend auf dem Flurstück 622/6**  
 Neunzehn Millionen fünfhundertdreißigtausend Euro Grundschuld ohne Brief mit 15 Prozent Jahreszinsen seit dem 22.08.2025 und 5 Prozent einmaliger Nebenleistung für Volksbank Mittelhessen eG, Gießen (Amtsgericht Gießen GnR 302). Rang vor Abteilung II Nr. 7. Bezug: Bewilligung vom 22.08.2025 (Notar Dr. Ralf Katschinski in Hamburg, UVZ 1978/2025). Eingetragen (MAN061/914/2025) am 05.09.2025.

## Geplante weitere Änderungen

Die Eigentumsumschreibung und mit ihr die Löschung der in Abteilung II unter der laufenden Nummer 7 zugunsten der Fondsgesellschaft eingetragene Auflassungsvormerkung, die Löschung der in Abteilung III unter der laufenden Nummer 3 eingesetzten und nicht an die Volksbank Mittelhessen eG abgetretenen Grundschuld sind beantragt.

## Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Mannheim vom 03.02.2025 ist das Grundstück nicht mit einer Baulast belastet.

## Baubeschreibung

Das rund 3,5 Hektar große Grundstück ist mit insgesamt zwei separat errichteten Gebäuden bebaut, die zusammen das Fachmarktzentrum Mannheim bilden. Das flächengrößere Gebäude (Gebäude 1) beherbergt das SB-Warenhaus der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH (Marktkauf) und verfügt über einen südöstlich gelegenen Kundeneingang, der auf die großflächige Parkplatzfläche ausgerichtet ist. Über diesen Haupteingang werden sowohl das SB-Warenhaus als auch die innenliegenden Konzessionärsflächen erschlossen. Ergänzend bestehen, zum Parkplatz ausgerichtet, weitere separate Außenantritte zu einzelnen Mietflächen. Die Anlieferung des Marktkaufs erfolgt über die rückwärtige, westliche Gebäudeseite, wo ein gesondert angelegter Anlieferhof mit ausreichenden Rangierflächen vorhanden ist.

Das zweite, nördlich angrenzende Gebäude (Gebäude 2) ist als Fachmarktriegel ausgeführt und umfasst unter anderem den dm-Drogeriemarkt, Das Futterhaus sowie weitere Fach- und Dienstleistungsflächen. Auch dieses Gebäude ist eingeschossig errichtet und über separate Eingänge entlang der südlichen Gebäudemauer erschlossen. Die Anlieferzonen befinden sich an der rückwärtigen Gebäudeseite.

Beide Gebäude sind über eine gemeinsame Parkplatz- und Verkehrsfläche miteinander verbunden, die insgesamt 556 oberirdische Stellplätze umfasst. Die Stellflächen sind großzügig dimensioniert und ermöglichen eine klare Trennung von Kunden- und Lieferverkehr. Die Gesamtfläche des Fachmarktzentrums beträgt rund 14.900 m<sup>2</sup>. Die Errichtung der Gebäude erfolgte im Jahr 2005; seither wurden fortlaufend Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Laut den technischen Gutachten befinden sich beide Baukörper in einem guten und gepflegten Gesamtzustand.

## Gründung und tragende Konstruktion

Die Tragstruktur des Gebäudekomplexes besteht aus einem Stahlbetonrahmen mit Stützen- und Unterzugssystem. Die vertikalen Lasten werden über Köcherfundamente in den Baugrund abgetragen. Teilbereiche der Dachkonstruktionen sind als Stahlfachwerkträger ausgebildet, die großflächige Spannweiten ermöglichen. Die Ausfachungen der Wände bestehen aus Mauerwerk und Leichtbaupaneelen.

## Wände und Fassade

Die äußeren Gebäudehüllen sind in Mischbauweise ausgeführt. Die tragenden Wandabschnitte bestehen aus Stahlbetonfertigteilen und Leichtbaupaneelen mit wärmegedämmter Metallverkleidung. Teilbereiche, insbesondere im Bereich der Eingangsfronten, sind mit Pfosten-Riegel-Konstruktionen aus Aluminium und Glas ausgeführt. Die Fassade präsentiert sich in einer modernen, horizontal gegliederten Optik mit großflächigen Fenster- und Werbeelementen. Die Innenwände bestehen je nach Gebäudeteil aus Mauerwerk, Beton oder Trockenbauwänden und sind mit Putz, Anstrich oder keramischen Belägen versehen.

## Dach- und Deckenkonstruktion

Alle Gebäudestrukturen verfügen über Flachdächer in Leichtbauweise mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung. Die Dachflächen werden über innenliegende Rinnen und Gullys entwässert. Tragend wirken Trapezbleche auf Stahl- bzw. Stahlbetonbindern.

## Böden

Die Bodenaufbauten bestehen in den Verkaufsflächen aus Zementestrich mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen oder PVC-Belägen. In den Anlieferzonen und Lagerbereichen sind Industriestriche mit Versiegelung ausgeführt. Büro- und Sozialräume verfügen über textile oder elastische Beläge.

## Türen und Fenster

Die Außenfenster und Außentüren sind in Aluminiumprofilbauweise mit Isolierverglasung ausgeführt. Im Eingangsbereich befinden sich automatische Schiebetüren. Die Innentüren bestehen je nach Nutzung aus Holz- bzw. Stahlblechtüren mit Stahlzargen. In Technik- und Anlieferbereichen sind ein- und zweiflügelige Stahltüren mit Brandschutzanforderung vorhanden.

## Heizungs- und Warmwasserversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über gasbetriebene Heizungsanlagen, ergänzt durch Lüftungs- und Kältesysteme. Die Beheizung der Verkaufsflächen erfolgt über Decken- und Wandlufterhitzer. Die Wärme-Kälte-Erzeugung ist in die technischen Anlagen des Marktkaufs integriert und wird schrittweise auf ein Wärmepumpensystem mit Kopplung an die Kälte- und Heiztechnik umgestellt. Büro- und Sozialräume werden über Dachlüftungsgeräte be- und entlüftet.

## Außenanlagen

Die befestigten Außenflächen bestehen überwiegend aus Asphalt- und Betonplasterflächen. Nicht befestigte Flächen sind mit Rasen- und Staudenbepflanzungen versehen; zur Gliederung der Stellplätze wurden Bäume angepflanzt. Die Beleuchtung der Außenbereiche erfolgt über Mastleuchten mit LED-Technik.

## Parkflächen

Die Zufahrten sowie die Parkplatzflächen für Pkw sind überwiegend mit Asphalt ausgeführt. Die Stellflächen sind mit farbiger Absetzung markiert.

## Altlastensituation

Gemäß Auskunft der Stadt Mannheim vom 05.02.2025 ist gemäß den derzeitig beim Fachbereich Klima, Natur und Umwelt vorliegenden Unterlagen und Plänen für das Grundstück keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.

## Bau- und Planungsrecht

Der Grundbesitz der Fondsgesellschaft befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.38 der Stadt Mannheim, der für das Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel trifft. Innerhalb dieses Sondergebiets sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> zulässig. Für die verschiedenen Betriebstypen bestehen nach Art der Nutzung differenzierte Flächenobergrenzen. So ist für ein SB-Warenhaus eine maximale Verkaufsfläche von 5.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, für einen Bürotiefmarkt bis zu 1.500 m<sup>2</sup>, für einen Zweiradfachmarkt bis zu 1.500 m<sup>2</sup>, für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 900 m<sup>2</sup>, für Baby- und Kinderfachmärkte bis zu 900 m<sup>2</sup>, für Heimtierbedarfsmärkte bis zu 750 m<sup>2</sup>, für Bettentfachmärkte bis zu 750 m<sup>2</sup>, für Textilfachmärkte bis zu 700 m<sup>2</sup>, für Schuhfachmärkte bis zu 700 m<sup>2</sup> sowie für Drogeriemärkte bis zu 650 m<sup>2</sup>. Ergänzend sind Shopflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 850 m<sup>2</sup> zulässig, deren Einzelverkaufsflächen unter 380 m<sup>2</sup> liegen sollen. Darüber hinaus gestattet der Bebauungsplan nicht störende gewerbliche Nutzungen, Büro- und Dienstleistungsflächen, Gastronomiebetriebe sowie Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke. Gemäß den Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Weitere planungsrechtliche Vorgaben betreffen das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie Anforderungen an den Immissionsschutz. Die derzeitige Nutzung des Grundstücks entspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Baugenehmigung zur Errichtung des Fachmarktzentrums erteilt. Die Baugenehmigung weist keine nachträglichen Einschränkungen oder Widerrufe auf. Die genehmigten Nutzungsarten umfassen ein SB-Warenhaus mit angeschlossenen Konzessionären (darunter Food-Court, Blumenfachgeschäft und Getränkemarkt) sowie verschiedene Fachmärkte und Einzelhandelsbetriebe, insbesondere einen Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt,

Textil- und Schuhfachmarkt, Heimtierbedarfsmarkt, Bäckereien mit Cafébetrieb, Imbiss- und Gastronomieflächen, Apotheke, Reinigung, Friseurbetrieb und Sonnenstudio. Die zulässigen Betriebszeiten sind gemäß den Bauvorlagen auf 06:00 bis 22:00 Uhr (außer Sonn- und Feiertage) festgelegt.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Fachmarktzentrums wurde überdies zwischen der Stadt Mannheim und der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft mbH & Co. KG als damaliger Bauherrin im Jahr 2003 ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtete sich die Bauherrin zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem städtischen Flurstück 20692/16. Dieses Grundstück umfasst einen rund 9.900 m<sup>2</sup> großen Grünstreifen zwischen der Banater Straße und dem Neckarkanal, welches die Stadt für eine Laufzeit von 30 Jahren der Bauherrin überlassen hat, verbunden mit einer Verlängerungsverpflichtung um weitere 30 Jahre. Eine zusätzliche Entgeltzahlung bei Verlängerung ist nicht vorgesehen. Mit dem Vertrag ging die Verpflichtung zur Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Grünbestände einschließlich der Schädlingsbekämpfung und der Verkehrssicherungspflicht einher. Diese Verpflichtungen wurden durch die Rechtsnachfolgerin, die Verkäuferin des Objekts, übernommen und sind nach dem aktuellen Kaufvertrag auch künftig von der Fondsgesellschaft fortzuführen. Die entsprechenden Maßnahmen – insbesondere die Pflegearbeiten und naturschutzrechtlichen Erhaltungsmaßnahmen – werden durch einen externen Dienstleister im Rahmen eines Hausmeistervertrags durchgeführt. Kommt die Fondsgesellschaft diesen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß nach, können hieraus vertragliche Ansprüche der Stadt Mannheim, einschließlich der Verpflichtung zur Nachholung der Maßnahmen, zur Durchführung von Ersatzvoranahmen sowie zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen entstehen, die zu zusätzlichen Kosten für die Fondsgesellschaft führen können.



## ESG-Kurzanalysen: Bewertung von ökologischen, sozialen und Governance-Aspekten

Die Hahn Unternehmensgruppe hat sich im Jahr 2021 der Finanzinitiative Principles for Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen verpflichtet. In diesem Zusammenhang hat sich die Hahn Unternehmensgruppe u. a. dazu bekannt, unabhängig von gesetzlichen Verpflichtungen in den Analyse- und Entscheidungsprozessen

zum Ankauf von Immobilien Nachhaltigkeitsfaktoren wie Umweltverträglichkeit (Environmental), Sozialverträglichkeit (Social) und Fairness (Governance) mit einzubeziehen. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend einige dieser als ESG-Kriterien bezeichneten Aspekte zusammenfassend dargestellt:

Feststellung	Bewertung / Maßnahmen
<b>Umweltverträglichkeit (Environmental)</b>	
<p>Das Fachmarktzentrum Mannheim verfügt über eine offizielle Nachhaltigkeitszertifizierung. Das Objekt wurde am 30. November 2021 von einem lizenzierten Auditor der ES EnviroSustain GmbH nach dem Standard BREEAM DE Bestand 2013 für die damalige Eigentümerin und Verkäuferin der Immobilie bewertet und von der Zertifizierungsstelle TÜV SÜD DIFNI zertifiziert. Die Zertifizierung erfolgte auf Basis einer umfassenden Prüfung der ökologischen, technischen und nutzungsbezogenen Leistungsmerkmale des Gebäudes. Die erreichte Bewertung belegt, dass das Fachmarktzentrum Mannheim die zentralen Anforderungen an einen energieeffizienten, umweltgerechten und nachhaltig betriebenen Bestand erfüllt. Die Zertifizierung dokumentiert die Umsetzung zeitgemäßer Nachhaltigkeitsstandards in den Bereichen Energieeffizienz, Emissionen, Wasser- und Ressourcenverbrauch, Abfallmanagement, Gebäudetechnik, Instandhaltung sowie Gesundheit und Nutzerkomfort.</p>	
<b>Energiebedarf (EB) gemäß Energieausweis (EBA) nach Gebäude in Kilowattstunden pro m<sup>2</sup> und Jahr</b>	
<b>Gebäude 1 (Baujahr 2005):</b> EBA (gültig bis 05/2033), EB-Wärme 201,4 kWh (m <sup>2</sup> *a), EB-Strom 41,3 kWh (m <sup>2</sup> *a), Primär-EB Gebäude 176,5 kWh (m <sup>2</sup> *a).	Für das Gebäude wurde als Benchmark ein Anforderungswert für den Primärenergiebedarf im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Höhe von 304,5 kWh (m <sup>2</sup> *a) angegeben.
<b>Gebäude 2 (Baujahr 2005):</b> EBA (gültig bis 05/2033), EB-Wärme 124,8 kWh (m <sup>2</sup> *a), EB-Strom 62,1 kWh (m <sup>2</sup> *a), Primär-EB Gebäude 215,0 kWh (m <sup>2</sup> *a).	Für das Gebäude wurde als Benchmark ein Anforderungswert für den Primärenergiebedarf im Sinne des GEG in Höhe von 307 kWh (m <sup>2</sup> *a) angegeben.
<b>HEIZTECHNIK</b>	
Erzeugung: Heizenergie in Gebäude 1 über Fernwärme (2023) und in Bezug auf Warmwasser über Strom und Wärmerückgewinnung aus Kältetechnik sowie Heizenergie in Gebäude 2 über Fernwärme (2023) und Wärmepumpen und in Bezug auf Warmwasser über Strom.	Feinjustierung der Heizungssteuerung und hydraulischer Abgleich des Fernwärmeanschlusses sowie die Nachrüstung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) sollten regelmäßig geprüft werden, um den CO <sub>2</sub> -Fußabdruck zu reduzieren.
<b>BELEUCHTUNG</b>	
Die Beleuchtung in den Verkaufs- und Allgemeinflächen ist bereits weitgehend auf energieeffiziente LED-Technik umgestellt. Teilweise besteht tageslichtabhängige Steuerung. In Neben- und Anlieferbereichen sind noch einzelne Leuchtstoffröhren vorhanden.	Vollständige LED-Umrüstung der verbleibenden Leuchtstoffbereiche im Rahmen der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen. Ergänzend Einsatz von Präsenzmeldern und zentraler Lichtsteuerung zur weiteren Senkung des Energieverbrauchs und der Wartungskosten.
<b>BEREITSTELLUNG REGENERATIVER ENERGIEN</b>	
Auf den Grundstücken der Fondsgesellschaft erfolgt bisher keine Erzeugung regenerativer Energien.	Aufgrund der Dachkonstruktionen der Gebäude ist das Aufstellen von PV-Anlagen grundsätzlich möglich. Die Dachstatik ist hinsichtlich benötigter Lastreserven für den Aufbau von Solaranlagen zu prüfen und der Bedarf mit dem Mieter abzustimmen.

Feststellung	Bewertung / Maßnahmen
<b>Sozialverträglichkeit (Social)</b>	
<b>ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR:</b> Das Fachmarktzentrum ist unmittelbar an das öffentliche Verkehrsnetz (Straßenbahn und Bus) angebunden.	Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
<b>E-MOBILITÄT UND -INFRASTRUKTUR:</b> Es bestehen aktuell keine Lademöglichkeiten.	Ausbau der Fahrradinfrastruktur (überdachte Stellplätze, E-Bike-Ladestationen) sowie Errichtung von E-Ladestationen für Pkw im Zuge der laufenden Elektromobilitätsförderprogramme.
<b>BARRIEREFREIHEIT:</b> Der überwiegende Teil der Flächen ist barrierefrei zu erreichen. Ferner besteht im SB-Warenhaus der Zugang zu einem barrierefreien WC im Eingangsbereich. Auf den Parkplatzanlagen sind behindertengerechte Parkplätze und Familienparkplätze ausgewiesen.	Weitere behindertengerechte Parkplätze und Familienstellplätze können errichtet werden.
<b>BIODIVERSITÄT:</b> Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen ist aufgrund der Bebauung und der asphaltierten Außenflächen versiegelt. Eine Dachbegrünung ist auf keinem der Gebäudedächer vorhanden. Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Darüber hinaus unterhält die Fondsgesellschaft aufgrund eines städtebaulichen Vertrags zur Kompensation der Flächenversiegelung eine naturschutzrechtliche Ausgleichsgrünfläche.	Es ist zu überprüfen, ob die Flachdächer der Gebäude durch ein Gründach ersetzt werden können. Ferner ist zur Gewährleistung einer natürlichen Versickerung von Regenwasser bei künftigen Sanierungen der Parkplatzflächen der Verbau von versickerungsfähigem Asphalt oder Pflaster und der Einbau von Rigolen für eine natürliche Entwässerung der Dachflächen zu prüfen.
<b>Fairness (Governance)</b>	
<b>GREEN-LEASE-VERTRÄGE:</b> Der überwiegende Teil der vorliegenden Mietverträge enthält keine Green-Lease-Klauseln.	Vereinbarung von Green-Lease-Klauseln mit dem Mieter und Aufnahme in den Mietvertrag.

## Vermietungsübersicht

Mieter	Nutzung	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Jahresmiete p. a. (netto)	Mietanteil in %	Ende der Festlaufzeit	Option zur Verlängerung in Jahren	Basis Indexierung	Anpassung bei Veränderung um Indexierung	Anpassungsquote in %
EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG	Supermarkt	8.480,26	1.511.648	57,09	31.08.2040	3 x 5	10.2022	10,0 %	65,0
ALDI SE & Co. KG	LEH-Discounter/Food Discounter	1.494,36	245.961	9,29	02.11.2029	2 x 5	03.2025	10,0 %	70,0
Takko Holding GmbH	Textil	778,43	144.625	5,46	08.11.2031		03.2025	10,0 %	70,0
dm-drogeriemarkt GmbH & Co. KG	Drogerie	784,20	129.541	4,89	30.04.2029	2 x 5	07.2024	10,0 %	70,0
Das Futterhaus Franchise GmbH & Co. KG	Tierbedarf	707,73	98.729	3,73	31.12.2033	1 x 5	07.2024	10,0 %	80,0
Deichmann SE	Schuhe	646,37	95.016	3,59	02.02.2032	5 x 3	01.2027	10,0 %	70,0
JYSK SE	Möbel	797,72	95.743	3,62	31.05.2027	2 x 3	06.2024	10,0 %	70,0
Grimminger GmbH	Bäcker	145,95	67.257	2,54	04.11.2031	1 x 5	jährliche VPI*-Anpassung zum Nov.		
KIK Textilien und Nonfood GmbH	Textil	346,53	64.326	2,43	03.11.2028		03.2025	10,0 %	70,0
Behrends	Apotheke	137,40	50.148	1,89	30.09.2034	1 x 5	02.2025	10,0 %	100,0
SUNPOINT Deutschland AG & Co. KG	Sonnenstudio	182,67	49.919	1,89	04.11.2029		03.2025	10,0 %	100,0
Erdal („Symirna“)	Gastronomie	128,78	36.174	1,37	31.12.2029		04.2024	10,0 %	100,0
Ngoc Tram Nguyen („Thai CHI“)	Gastronomie	99,43	34.923	1,32	31.12.2034		jährliche VPI*-Anpassung zum Nov.		
Bacharis („02“)	Telekommunikation	77,01	15.000	0,57	31.12.2029	1 x 5	jährliche VPI*-Anpassung zum Jan.		
Nguyen	Kosmetik	53,57	9.000	0,34	31.07.2027				
<b>Gesamt</b>		<b>14.860,41</b>	<b>2.648.012</b>	<b>100,0</b>					

\* VPI = Verbraucherpreisindex

## Informationen zur Vermietungssituation

Die vorstehende Tabelle gibt zusammenfassend die Eckdaten der geschlossenen Mietverträge wieder. Das Fachmarktzentrum Mannheim verfügt über eine Gesamtfläche von rund 14.860 m<sup>2</sup>, die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig vermietet sind. Haupt- bzw. Ankermieter des Fachmarktzentrums sind die beiden Lebensmitteleinzelhändler EDEKA und ALDI und der Drogist dm. Auf sie entfallen rund 73 Prozent der Gesamtflächen und rund 71 Prozent der prognostizierten Gesamtmieternebennahmen. Aufgrund der Anzahl der Einzelmietverträge werden im Folgenden nur die Mietverträge dieser drei Hauptmieter ausführlicher dargestellt.

## Mieter des SB-Warenhauses EDEKA



EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG ist Mieterin der SB-Warenhausflächen in dem Fachmarktzentrum Mannheim und Ankermieterin des Centers. Die Regionalgesellschaft mit Sitz in Offenburg ist eine von sieben EDEKA-Regionalgesellschaften in Deutschland und betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten ein dichtes Vertriebsnetz in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und dem Saarland sowie im südlichen Hessen und angrenzenden Teilen Bayerns. Insgesamt umfasst das Geschäftsgebiet rund 1.116 Märkte, von denen 1.059 durch selbstständige EDEKA-Kaufleute geführt werden; das Portfolio

reicht vom Nahversorger über EDEKA-Märkte und E-center bis hin zu großflächigen SB-Warenhäusern unter der Marke Marktkauf. Zur Regionalgesellschaft gehören mehrere eigene Produktionsbetriebe, die die Märkte im Südwesten mit Frischeprodukten versorgen, darunter EDEKA Südwest Fleisch am Standort Rheinstetten (Fleisch- und Wurstwaren), die Backbetriebe Backkultur (Markt-Bäckerei) sowie der Mineralbrunnen Schwarzwald-Sprudel mit zwei Abfüllstandorten. Diese vertikale Aufstellung stärkt die Sortimentskompetenz im Vollsortiment und die Belieferung der Bedien- und Frischetheken in den Märkten der Region. Die Bonität der Mieterin wird von der Creditreform mit Stand zum 10.07.2025 mit einem Bonitätsindex von \*139\* bewertet, was einer ausgezeichneten Bonität entspricht.

## Der Mietvertrag

Es gilt der Mietvertrag vom 18.10./07.11.2002 nebst der Überleitungsvereinbarung vom 20.02./28.02/07.03.2008, dem Nachtrag Nr. 1 vom 23.05./01.06.2016 sowie dem Nachtrag Nr. 2 vom 07.08./11.08.2025. Die Festlaufzeit des Mietverhältnisses endet demnach am 31.08.2040. Die Mieterin kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages noch dreimal um jeweils fünf Jahre verlängern. Die Optionen treten jeweils in Kraft, wenn die Mieterin jeweils spätestens 12 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit eine entsprechende schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin abgibt. Die Ausübung der Option bewirkt, dass eine etwa zuvor ausgesprochene Kündigung der Vermieterin unwirksam wird und sich das Mietverhältnis um den jeweiligen Optionszeitraum verlängert, ohne dass es hierfür weiterer Erklärungen bedarf. Das Mietverhältnis verlängert sich ansonsten nach Ablauf der Optionszeit oder im Fall einer Nichtausübung der Option jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von mindestens 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit schriftlich kündigt.

Die Mietfläche ist im Mietvertrag mit 8.480 m<sup>2</sup> angegeben. Darüber hinaus stehen der Mieterin 580 Stellplätze zur gemeinsamen Nutzung

mit anderen Mietern zur Verfügung. Die Mieterin ist berechtigt und verpflichtet, die Mieträume während der üblichen Ladenöffnungszeiten vertragsgemäß als SB-Warenhaus (inkl. Vorkassenzone mit Shops) zu nutzen und die Mieträume pfleglich zu behandeln (Betriebspflicht). Sie haftet auch für das Verschulden von Personen, derer sie sich zur Erfüllung ihrer Verbindlichkeiten bedient.

Die Mieterin schuldet seit dem 01.10.2022 eine Miete pro Monat in Höhe von 125.970,63 Euro zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer. Im Zuge einer größeren Umbau-/Renovierungsmaßnahme des Mieters im Jahr 2016, an der sich die Vermieterin mit einem Baukostenzuschuss von 1,7 Mio. Euro beteiligt hat, wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass zusätzlich zu der vereinbarten und im nächsten Absatz beschriebenen Wertsicherungsklausel die Mieterin die Vermieterin an etwaigen künftigen Umsatzsteigerungen beteiligen wird. Insoweit haben die Parteien vereinbart, dass für den Fall, dass sich der Jahresumsatz ab (Wieder-)Eröffnung des umgebauten Marktes gegenüber dem vorstehenden Ausgangsjahresumsatz um mindestens 1 Mio. Euro erhöht, sich der dann geltende Jahresnettokerntmietzins dauerhaft um 20.000 Euro je Steigerung des Umsatzes um mindestens 1 Mio. Euro erhöht. Das bedeutet, jede weitere Steigerung des Jahresumsatzes um mindestens 1 Mio. Euro führt jeweils zu einer weiteren Erhöhung des jeweils geltenden Jahresnettokerntmietzinses um 20.000 Euro. Bei Umsatzsteigerungen über 6 Mio. Euro wird der maximale Nettokerntmietzinserhöhungsbetrag auf 120.000 Euro p. a. gedeckelt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war bereits die maximal zu erzielende Umsatzmieterhöhung umgesetzt.

Die Mieterin ist berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des seitens der Mieterin zu berücksichtigenden Konkurrenzschutzes betreffend die anderen Mieter des Fachmarktzentrums unterzuvermieten. Die Mieterin ist diesbezüglich verpflichtet, die Vermieterin auf Verlangen über die wesentlichen Inhalte der abgeschlossenen Untermietverhältnisse zu unterrichten.



## Wertsicherung

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020 = 100 um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Indexstand zum Oktober 2022 nach oben oder unten, so ändert sich auf Verlangen einer Vertragspartei die Miete um 65 Prozent der prozentualen Veränderung des vorgenannten Indexes. Eine erneute Änderung findet erst dann statt, wenn erneut eine Änderung des Indexes um mehr als 10 Prozent eingetreten ist, und zwar gegenüber dem Index, der für die vorhergehende Anpassung maßgebend war. Rückwirkende Erhöhungen / Ermäßigungen sind dabei nicht ausgeschlossen. Die Änderung des Mietzinses ist der Mieterin / Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

## Neben- und Betriebskostenregelung

Umlagefähig und von der Mieterin anteilig zu übernehmen sind sämtliche Betriebskosten. Darüber hinaus hat die Mieterin auch sämtliche Nebenkosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes und des Grundstücks zusammenhängen, zu tragen; hierzu gehören u. a. auch alle Kosten der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der zweiten Berechnungsverordnung. Die Mieterin trägt insoweit u. a. die Kosten für Energieversorgung (Strom, Beheizung, Wasser), Kosten des Abwassers und der Oberflächenentwässerung, Kosten der Bewachung des Objektes, Kosten für Betrieb, Instandhaltung, Beleuchtung und Reinigung der Parkanlagen sowie Pflege und Erneuerung von Anpflanzungen und Grünanlagen, Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung auf der Parkanlage, Kosten für Betrieb und Instandhaltung von Leuchtschriftanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder, auch im Öffentlichen Verkehrsräum, Fahnenmasten, Fahnen und dergleichen; ferner die Kosten für die Einrichtung solcher Anlagen und für die Anmietung hierfür benötigter Flächen, Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der Lautsprecher und der Musikanlage sowie einer eventuellen Telefenzentrale, bei Gemeinschaftsanlagen Kosten der Instandhaltung in Höhe von bis

zu 15 Prozent der Jahresbruttomiete, der Reinigung und notwendiger Schönheitsreparaturen, Kosten des Hausmeisters, Kosten der Wartung und Instandhaltung der Fahrstuhlanlagen und der Gemeinschaftsanlagenanlage, Kosten der Grundsteuererhöhung nach der 1. Veranlagung, Kosten der Verwaltung pauschal mit 0,13 Euro pro m<sup>2</sup> Mietfläche, Kosten der Glasreinigung sämtlicher allgemeiner Flächen im Handelsflächenbereich einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen, insbesondere der Flächen der Galerie und der Lichtkuppeln, Kosten der Wartung, und Instandhaltung der Heizungs- und Warmwasseranlage, Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der Sprinkleranlage, Reinigungskosten der Verkehrswege, der Parkflächen und der sonstigen Außenanlagen, einschließlich Straßenreinigung und Winterdienstkosten, Kosten des Betriebes und der Instandhaltung, der Reinigung und der Wasserversorgung der Gemeinschaftstoiletten und deren sanitären Anlagen, Kosten des Betriebes und Instandhaltung aller sonstigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen baulicher und technischer Art, Kosten der Wartung aller technischen Einrichtungen, Kosten der Gebäude- / Sachversicherungen sowie Kosten der Grundsteuer. Alle darüber hinaus gehenden Kosten sind von der Fondsgesellschaft zu tragen.

## Instandhaltung und Instandsetzung

Die Erhaltung des Mietgegenstandes (Dach und Fach, Ersatzinvestitionen) während der Mietzeit in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand obliegt der Vermieterin. Die Mieterin hat auftretende Mängel und Schäden der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen. Behördliche und gesetzliche Auflagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes durch die Mieterin stehen, müssen von dieser auf deren Kosten erfüllt werden. Schönheitsreparaturen sind von der Mieterin auszuführen und zu tragen. Neben den vorher genannten Instandhaltungspflichten der Mieterin betreffend der Gemeinschaftsanlagen übernimmt die Mieterin des Weiteren alle Kleinreparaturen des Mietobjektes bis zu 600 Euro im Einzelfall, maximal aber 7.000 Euro p. a. Die vorgenannten Beträge unterliegen der Wertsicherung. Darüber hinausgehende Reparaturen sind Sache der Vermieterin.



## Sonstige Regelungen

Der Mieterin wurde ein Vormietrecht derart eingeräumt, als dass sich die Mietparteien dazu verpflichtet haben, rechtzeitig vor Beendigung der Gesamlaufzeit (Festmietzeit zuzüglich Optionen) Gespräche über die wirtschaftlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen eines neuen Mietvertrages aufzunehmen, mit dem Ziel, einen neuen Mietvertrag über den Mietgegenstand abzuschließen oder diesen Mietvertrag zu ggf. neu vereinbarten Konditionen zu verlängern. Darüber hinaus hat sich die Vermieterin gegenüber der Mieterin verpflichtet, der Mieterin unvermietete Flächen in dem Anlageobjekt bzw. Flächen für die Mietverhältnisse auslaufen, vor einer anderweitigen Vermietung exklusiv zur Anmietung zu Marktpreisen anzubieten.

Ferner hat sich die Vermieterin verpflichtet, zur Absicherung des durch diesen Mietvertrag begründeten Nutzungsrechtes an dem Mietgegenstand, zu Lasten des Grundstücks und zu Gunsten der Mieterin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen, nach deren Inhalt die Berechtigte über die Laufzeit des Mietvertrages das Nutzungsrecht an dem Mietgegenstand inne hat.

Für den Fall, dass die Vermieterin beabsichtigt, die Liegenschaft zu veräußern, hat sie sich gegenüber der Mieterin überdies verpflichtet, ihr vor Beginn der Vermarktungsphase ein schriftliches Verkaufsangebot zu unterbreiten. Dieses Angebot muss den zuletzt festgestellten Verkehrswert sowie alle weiteren wesentlichen Verkaufsbedingungen enthalten. Die Mieterin hat dann innerhalb von 2 Monaten nach Zugang des Angebots die Möglichkeit, die Liegenschaft zu prüfen und gegenüber der Vermieterin zu erklären, dass sie oder ein von ihr benannter Dritter die Liegenschaft zum aktuellen Verkehrswert erwerben möchte (Ankaufsrecht).

## Mieter des Lebensmitteldiscounters ALDI Süd



ALDI SE & Co. Kommanditgesellschaft, Kirchheim an der Weinstraße, ist Mieterin der Discounterfläche in dem Fachmarktzentrum Mannheim und zählt zu den Ankermieterinnen der Immobilie. Das Unternehmen ist Teil der Unternehmensgruppe ALDI Süd, die gemeinsam mit der eigenständigen Unternehmensgruppe ALDI Nord zu den führenden Lebensmitteleinzelhändlern in Deutschland und zu den bedeutendsten Handelsunternehmen weltweit gehört. Die Hauptgesellschafterin der ALDI SE & Co. KG ist die Siepmann-Stiftung mit Sitz in Eichenau (Bayern), eine von Karl Albrecht – dem Gründer von ALDI Süd – errichtete Familienstiftung. Die Stiftung ist Alleineigentümerin der ALDI Süd-Gruppe und dient der langfristigen Sicherung des Unternehmensvermögens sowie der Wahrung der Kontinuität des Discount-Geschäftsmodells im Sinne der Familie Albrecht. Insgesamt betreibt ALDI Süd in Deutschland rund 2.000 Filialen, die von insgesamt 30 Regionalgesellschaften geführt werden. International ist die Unternehmensgruppe mit über 7.000 Filialen in elf Ländern präsent, darunter in Österreich, der Schweiz, Italien, Slowenien, Großbritannien, Irland, den USA und Australien. ALDI Süd beschäftigt weltweit mehr als 200.000 Mitarbeiter und erzielte im Geschäftsjahr 2024 einen geschätzten Umsatz von rund 70 Mrd. Euro.

Die Bonität der Mieterin wird von der Creditreform mit Stand zum 06.06.2025 mit einem Bonitätsindex von \*179\* bewertet, was einer sehr guten Bonität entspricht.

## Der Mietvertrag

Es gilt der Mietvertrag vom 05.06.2003 nebst dem Nachtrag Nr. 1 vom 06.09./13.09.2005, dem Nachtrag Nr. 2 vom 14.10./28.10.2009, dem Nachtrag Nr. 3 vom 30.01./17.02.2020 sowie dem Nachtrag Nr. 4 vom 28.03./25.04./05.05.2022. Die Festlaufzeit des Mietverhältnisses endet demnach am 02.11.2029. Die Mieterin kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages noch zweimal um jeweils fünf Jahre verlängern. Die Optionen treten jeweils in Kraft, wenn die Mieterin jeweils spätestens 12 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit eine entsprechende schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin abgibt. Die Vermieterin ist jedoch auch dazu verpflichtet, die Mieterin mindestens 13 Monate vor Ablauf der Mietzeit daran zu erinnern, sich zu der Verlängerungsmöglichkeit zu erklären. Nach Ablauf der vorstehend bestimmten Vertragslaufzeit (einschließlich Optionen) wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt. Es kann dann mit einer Frist von 12 Monaten zum jeweiligen 30.06. eines Jahres gekündigt werden. Nach Ablauf der Festmietzeit ist die Mieterin darüber hinaus zur fristlosen Kündigung berechtigt, sofern öffentlich-rechtliche Bau- oder Veränderungssperren, behördliche Auflagen oder sonstige nicht bereits gesetzlich vorgegebene oder bei Vertragsschluss erkennbare Bedingungen geplante bauliche Anpassungen der Immobilie derart einschränken, dass das Mietobjekt für sie ungeeignet erscheint. Die Mietfläche ist im Mietvertrag mit 1.494 m<sup>2</sup> angegeben. Darüber hinaus stehen der Mieterin mindestens 560 Stellplätze zur gemeinsamen Nutzung mit anderen Mieterinnen zur Verfügung.

Die Mieterin schuldet seit dem 01.03.2025 eine Miete pro Monat in Höhe von 20.496,79 Euro zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer. Die Mieterin ist im Rahmen dieses Vertrages berechtigt, mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin, die nur aus wichtigem Grund versagt werden darf, das Mietobjekt ganz oder teilweise, auch zu anderen Geschäftszwecken, unterzuvermieten, außer an Betreiber, die mit ihrem Verkaufssortiment den Kernsortimenten von anderen, in dem Gesamtobjekt vorhandenen Mieterinnen, direkt Konkurrenz machen. Im Falle einer Untervermietung hat die Mieterin alle Rechte und Pflichten aus diesem Mietvertrag, insbesondere die Verpflichtung zur pünktlichen Mietzahlung.

## Wertsicherung

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020 = 100 um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Indexstand zum März 2025 nach oben oder unten, so ändert sich auf Verlangen einer Vertragspartei die Miete um 70 Prozent der prozentualen Veränderung des vorgenannten Indexes. Eine erneute Änderung findet erst dann statt, wenn erneut eine Änderung des Indexes um mehr als 10 Prozent eingetreten ist, und zwar gegenüber dem Index, der für die vorhergehende Anpassung maßgebend war, frühestens jedoch nach 2 Jahren.

## Neben- und Betriebskostenregelung

Die Mieterin trägt die nachfolgend genannten, im Zusammenhang mit dem Betrieb und der Nutzung der Mietfläche anfallenden Neben- und Betriebskosten. Hierzu zählen insbesondere die Kosten für Heizung, Lüftung, Strom- und Energieverbrauch, Wasser und Abwasser sowie die Kosten der Oberflächenentwässerung. Die Beheizung der Mietfläche erfolgt über Fernwärme. Die Mieterin rechnet die Energiekosten einschließlich Strom und Wasser unmittelbar mit den jeweiligen Versorgungsträgern ab; für den Wasserverbrauch ist eine eigene Wasseruhr installiert. Ferner trägt die Mieterin die Kosten des Betriebs, der laufenden Wartung und der Reparatur der Heizungs- und Lüftungsanlage sowie der Schiebetüranlagen. Gleiches gilt für die Kosten der Reinigung und Pflege der Parkplätze und Außenanlagen, der Schneeräumung und Eisbeseitigung, der Straßenreinigung, der Beleuchtung der Außenanlagen sowie des Gemeinschaftsstroms. Die Umlage erfolgt im Verhältnis der angemieteten Fläche zur Gesamtfläche des Fachmarktzentrums. Die Kosten der Müllentsorgung trägt die Mieterin eigenständig; die hierfür erforderlichen Behälter werden von ihr auf eigene Rechnung bestellt. Die Mieterin ersetzt ferner auf eigene Kosten beschädigte oder gebrochene Schaufensterscheiben. Die Mieterin trägt zudem anteilig die Kosten für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Werbeanlagen, soweit sie daran beteiligt ist. Die Verteilung erfolgt im Verhältnis der Werbefläche der Mieterin zur Gesamtwerbefläche der Gewerbetreibenden im Center. Erhöht sich die Grundsteuer nach Mietbeginn, gehen die Mehrbeträge zu Lasten der Mieterin. Darüber hinaus übernimmt die Mieterin anteilig die Kosten für die Haus- und Grundstücks-Haftpflichtversicherung sowie die verbundene Gebäudeversicherung (Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden) zum gleitenden Neuwert.

## Instandhaltung und Instandsetzung

Die Mieterin ist verpflichtet, die Kosten der Beheizung der angemieteten Räume, die Kosten des Betriebs, der laufenden Wartung sowie der Reparatur der Lüftungsanlage, die Kosten des Betriebs, der laufenden Wartung sowie der Reparatur der Heizungsanlage, Erhöhungen der Grundsteuer nach Mietbeginn, die Kosten für Heizung, Strom und sonstigen Energiebezug, Kosten für Glasbruch, die Kosten der öffentlichen Straßenreinigung, der Reinigung sowie der Pflege der Parkplätze und sonstigen Außenbereiche, der Schneeräumung und Eisbeseitigung, der Beleuchtung der Parkplätze und Außenanlagen sowie des Gemeinschaftsstroms, die Kosten der Müllentsorgung, die Kosten für Wasser und Abwasser, die Kosten der Oberflächenentwässerung, die Kosten für die Schornsteinreinigung der Heizungsanlage, die Kosten für den Unterhalt der gemeinschaftlichen Werbeanlagen sowie die Kosten des Betriebs, der laufenden Wartung und der Reparatur der Schiebetüranlage, ferner die Kosten der Gebäudeversicherung sowie der Haus- und Grundstückshaftpflichtversicherung zu tragen.

Soweit die Kosten nicht unmittelbar der Mieterin zuzurechnen sind, erfolgt eine anteilige Umlage der Kosten auf die Mieterin. Abrechnungen sind Sache der Mieterin. Alle darüber hinausgehenden Kosten sind von der Fondsgesellschaft zu tragen.

## Mieter des Drogeriefachmarktes dm



Die dm-drogerie markt GmbH + Co. KG ist Mieterin der Drogeriemarktfächen im Fachmarktzentrum Mannheim und zählt neben den beiden Lebensmitteleinzelhändlern auch zu den zentralen Ankermietern der Immobilie. Das Unternehmen mit Sitz in Karlsruhe wurde 1973 von Prof. Götz W. Werner gegründet und hat sich seitdem zur technologisch und expansiv führenden Drogeriemarktkette in Deutschland entwickelt. Mit mehr als 2.150 Filialen deutschlandweit und einem Mitarbeiterstamm von über 63.600 Beschäftigten im Geschäftsjahr 2024/25 zählt dm zu den größten inhabergetragenen Handelsunternehmen im deutschen Einzelhandel. Das Sortiment von dm-drogerie markt umfasst Drogerie- und Körperpflegeartikel, Gesundheits- und Beautyprodukte, Baby-, Haushalts- sowie Tiernahrungs- und Naturkostsortimente. Das Unternehmen setzt stark auf Eigenmarken, Nachhaltigkeit und eine konsequente Kundenorientierung. Die Bonität der Mieterin wird von der Creditreform mit Stand zum 06.06.2025 mit einem Bonitätsindex von \*108\* bewertet, was einer ausgezeichneten Bonität entspricht.

## Der Mietvertrag

Es gilt der Mietvertrag vom 04.04./14.05.2003 nebst dem Nachtrag Nr. 1 vom 10.11./15.11.2005, dem Nachtrag Nr. 2 vom 15.10./02.11.2007 sowie Option vom 18.09./07.10.2015, dem Nachtrag Nr. 3 vom 07.12.2018/21.01.2019 und dem Nachtrag Nr. 4 vom 28.02./03.04.2019. Die Festlaufzeit des Mietverhältnisses endete demnach am 30.04.2029. Die Mieterin kann die Mietzeit zu den Bedingungen des Mietvertrages noch zweimal um jeweils fünf Jahre verlängern. Die Optionen treten jeweils in Kraft, wenn die Mieterin jeweils spätestens 12 Monate vor Ablauf der jeweiligen Mietzeit eine entsprechende schriftliche Erklärung gegenüber der Vermieterin abgibt. Das Mietverhältnis verlängert sich ansonsten nach Ablauf der Optionszeit oder im Fall einer Nichtausübung der Option jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine der Parteien mit einer Frist von mindestens 12 Monaten vor Ablauf der Mietzeit schriftlich kündigt.

Die Mietfläche ist im Mietvertrag mit 784,20 m<sup>2</sup> angegeben. Darüber hinaus stehen der Mieterin die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze zur gemeinsamen Nutzung mit anderen Mietern zur Verfügung. Die Mieterin schuldet seit dem 01.07.2024 eine Miete pro Monat in Höhe von 10.795,12 Euro zzgl. Nebenkosten und Umsatzsteuer. Die Mieterin ist mit Zustimmung der Vermieterin berechtigt, das Mietobjekt ganz oder teilweise unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie des seitens der Mieterin zu berücksichtigenden Konkurrenzschutzes betreffend die anderen Mieter des Fachmarktzentrums unterzuvermieten.

## Wertsicherung

Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020 = 100 um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Indexstand zum Juli 2024 nach oben oder unten, so ändert sich auf Verlangen einer Vertragspartei die Miete um 70 Prozent der prozentualen Veränderung des vorgenannten Indexes. Eine erneute Änderung findet erst dann statt, wenn erneut eine Änderung des Indexes um mehr als 10 Prozent eingetreten ist, und zwar gegenüber dem Index, der für die vorhergehende Anpassung maßgebend war. Rückwirkende Erhöhungen / Ermäßigungen sind dabei nicht ausgeschlossen. Die Änderung des Mietzinses ist der Mieterin / Vermieterin schriftlich mitzuteilen.

## Neben- und Betriebskostenregelung

Umlagefähig und von der Mieterin anteilig zu übernehmen sind sämtliche Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung in der jeweils aktuellen Fassung, jedoch ohne Anrechnung der Grundsteuer und der Gebäudeversicherungen. Darüber hinaus hat die Mieterin auch sämtliche Nebenkosten, die mit der Bewirtschaftung des Gebäudes und des Grundstückes zusammenhängen, zu tragen. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der Bewachung des Objektes, soweit dieses erforderlich ist, die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und Reinigung der Stellplatzanlage, die Kosten für Betrieb und Instandhaltung von Leuchtschriftanlagen, Sammelschildanlagen, Hinweisschilder, auch im öffentlichen Verkehrsraum, Fahnenmasten, Fahnen und dergleichen, ferner die Kosten für die Einrichtung solcher Anlagen und für die Anmietung hierfür benötigter Flächen, bei Gemeinschaftsanlagen Kosten der Reinigung und notwendiger Schönheitsreparaturen, die Kosten des Hausmeisters, die Kosten der Wartung und Instandhaltung der Heizungs- und Warmwasseranlage, Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der Sprinkleranlage, Reinigungskosten der Verkehrswände, der Parkflächen und der sonstigen Außenanlagen, einschließlich Straßenreinigung und Winterdienstkosten, die Kosten des Betriebes aller sonstigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen baulicher und technischer Art, sofern die Mieterin diese mitbenutzt, die Kosten der Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen, die nur von der Mieterin genutzt werden sowie die Kosten der Oberflächenentwässerung. Alle darüber hinaus gehenden Kosten sind von der Fondsgeellschaft zu tragen.

## Instandhaltung und Instandsetzung

Die Erhaltung des Mietgegenstandes (Dach und Fach, Ersatzinvestitionen) während der Mietzeit in dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand obliegt der Vermieterin. Die Mieterin hat auftretende Mängel und Schäden der Vermieterin unverzüglich anzugeben. Behördliche und gesetzliche Auflagen, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes (Drogeremarkt) durch die Mieterin stehen, müssen von dieser auf deren Kosten erfüllt werden. Die Kosten der Instandhaltung von Gemeinschaftsanlagen und -flächen gem. Ziff. 1.1 des Mietvertrages trägt die Mieterin im Wege der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung anteilig jährlich bis zu einem Betrag von 10 Prozent der Gesamtmiete in dem jeweiligen Jahr, über das abgerechnet wird, zzgl. Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietgegenstandes sind von der Mieterin auszuführen und zu tragen. Neben den vorher genannten Instandhaltungspflichten der Mieterin betreffend der Gemeinschaftsanlagen übernimmt die Mieterin des Weiteren alle Kleinreparaturen des Mietobjektes bis zu 300 Euro im Einzelfall, maximal aber 4.000 Euro p. a. Die vorgenannten Beträge unterliegen der Wertsicherung. Darüber hinausgehende Reparaturen sind Sache der Vermieterin.

## Weitere Mietverträge

Die zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung bestehenden weiteren Mietverträge enthalten in Bezug auf die gewerblichen Mietverträge vergleichbare Regelungen wie die zuvor dargestellten. Zu den wesentlichen Mietvertragseckdaten hinsichtlich Mietfläche, Nutzung, Mietpreis sowie der Rahmendaten zu der Wertsicherungsklausel wird auf die vorstehende tabellarische Aufstellung der Mietvertragseckdaten verwiesen. Hinsichtlich der Umlage von Betriebs- und Nebenkosten sehen die Mietverträge in der Regel analog zu den zuvor beschriebenen Verträgen eine Umlage der üblichen Betriebs- und Nebenkosten vor. Des Weiteren obliegen teilweise die Schönheitsreparaturen in den Innenräumen der Mieteinheiten den jeweiligen Mietern. Alle übrigen im Zusammenhang mit dem Mietobjekt anfallenden Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind in der Regel von der Vermieterin zu tragen. Ferner besteht hinsichtlich des Mietvertrags mit der Mieterin KIK Textilien und Nonfood GmbH ein Sonderkündigungsrecht, womit die Mieterin berechtigt ist, das Mietverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen, wenn während der Festlaufzeit über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten hin aus im Kaufgegenstand kein namhaftes SB-Warenhaus (z.B. EDEKA oder Marktkauf) betrieben wird.

# 9. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSPROGNOSEN

In Folgenden werden Prognosen hinsichtlich der geplanten Investition, deren Finanzierung sowie des weiteren Investitionsverlaufs bis hin zu einer möglichen Beendigung der Beteiligung dargestellt. Über die dargestellten Investitionen hinaus sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Investitionen geplant. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf dem für das vorliegende Beteiligungsangebot erstellten Beteiligungskonzept, das nach gegenwärtigen und nach bestem Wissen vorgenommenen Planungen und Einschätzungen entwickelt wurde. Die Prognosen beruhen im Wesentlichen aber auf Annahmen, wie z. B. denen über die Entwicklung der Mieteinnahmen, über mögliche Inflationsentwicklungen oder auch den Verlauf der prognostizierten Bewirtschaftungs- oder Instandhaltungsaufwendungen. Diese sind von der zukünftigen Entwicklung abhängig. Insofern ist mit Abweichungen zu rechnen. Solche Abweichungen werden insbesondere Einfluss auf die Auszahlun-

gen, die jährlichen steuerlichen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Langfristigkeit der Prognosen die Prognosesicherheit grundsätzlich mit zunehmender Dauer eines Investments abnimmt. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Kapitalanlage, einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken findet sich in Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“. Im Folgenden werden der Investitions- und Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft dargestellt, die die Mittelverwendung und die Mittelherkunft des Investitionsvorhabens beschreiben. Anschließend wird im Rahmen der Prognoserechnung eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung des Investments aufgezeigt. Abschließend werden im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse die Auswirkungen von Veränderungen einzelner, der Prognose zugrunde liegender, Einflussfaktoren veranschaulicht.

## Investitionsplan der Fondsgesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose zum Stand 31.03.2026. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

### Investitionsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
1.) Kaufpreis/Wertansatz Immobilien <sup>a)</sup>	42.450.000	78,25	130,41
2.) Anschaffungsnebenkosten <sup>b)</sup>	2.706.545	4,99	8,32
Grunderwerbsteuer	2.122.500	3,91	6,52
Notar- und Gerichtskosten	180.000	0,33	0,55
Sonstige Anschaffungsnebenkosten	404.045	0,74	1,24
3.) Finanzierungskosten <sup>c)</sup>	2.220.000	4,09	6,82
4.) Liquiditätsreserve <sup>d)</sup>	973.455	1,79	2,99
5.) Fondsabhängige Kosten (Initialkosten) <sup>e)</sup>	5.900.000	10,88	18,13
Beteiligungsvermittlung	3.100.000	5,71	9,52
Vergütung KVG inkl. Recht, Steuern und Treuhand	2.800.000	5,16	8,60
Gesamtinvestitionskosten <sup>h)</sup>	54.250.000	100,00	166,67

## Erläuterungen zum Investitionsplan der Fondsgesellschaft

In der vorstehenden Tabelle sind die Kosten dargestellt, die im Zusammenhang mit der geplanten Investition der Fondsgesellschaft prognostiziert werden. Im Rahmen des Investitionsplanes werden alle während der Investitionsphase erwarteten Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft einschließlich Anschaffungsnebenkosten (Transaktionskosten) sowie der Kosten zusammengefasst, die der Fondsgesellschaft im Zuge der Platzierung als geschlossener Publikums-AIF entstehen. Die Positionen des Investitionsplanes beruhen hierbei im Wesentlichen auf geschlossenen Verträgen und gesetzlichen Vorschriften, ansonsten auf Kostenschätzungen und Annahmen. Als Stichtag, zu dem die Anleger ihre Beteiligung erwerben, wird der 31.03.2026 unterstellt. Ist dies ganz oder teilweise nicht der Fall, ergeben sich entsprechende Verschiebungen. Da die Fondsgesellschaft zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne die Umsatzsteuern, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen.

- a) Dargestellt ist der gemäß Grundstückskaufvertrag von der Fondsgesellschaft an den Verkäufer gezahlte Gesamtkaufpreis für den Erwerb der Liegenschaft in Mannheim. Der Gesamtkaufpreis in Höhe von 42.450.000 Euro entspricht dem 16,03-Fachen der aktuellen Jahresnettokalmtiete. Die Werthaltigkeit des gezahlten Kaufpreises wurde durch das bei Ankauf in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten bestätigt, welches zum Bewertungstichtag 31.07.2025 einen Verkehrswert in Höhe von 43.060.000 Euro ermittelte.
- b) Als Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Anteilserwerb sind hier die Kosten der Ankaufsprüfung (Due Diligence), wie die Kosten der rechtlichen und der technischen Prüfung des Kaufgegenstandes, des Standortgutachtens, der Bewertungsgutachten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb anfallende Grunderwerbsteuer sowie etwaige Kosten für Notar und Gericht berücksichtigt.
- c) Die Finanzierungskosten beinhalten neben Bearbeitungsgebühren auch die mit Auszahlung des langfristigen Darlehens an die kreditfinanzierende Bank am 30.06.2026 zu zahlenden Zinsvorauszahlung (Damnum) in Höhe von 10 Prozent der Darlehenssumme zur Zinssicherung des langfristigen Darlehens für die Laufzeit bis zum 31.12.2035.
- d) Die Liquiditätsreserve ist für die Finanzierung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen und ansonsten zur Ausschüttungsglättung oder für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

- e) Summe der fondsabhängigen Kosten (Initialkosten), die einmalig im Zusammenhang mit der Auflage des Investmentvermögens im Zuge der Platzierung als geschlossener Publikums-AIF entstehen. Diese Kosten, die sich aus den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten zusammensetzen, dürfen gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises betragen. Die Gesamthöhe dieser Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, betragen insgesamt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung 5.900.000 Euro. Dies entspricht 10,88 Prozent der Gesamtinvestitionskosten oder 18,13 Prozent des Ausgabepreises und liegt somit unter den in den Anlagebedingungen festgesetzten maximalen Vergütungssätzen. *Die Kosten werden nochmals aufgeschlüsselt unter f) und g) erläutert:*
- f) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Vermittlung von Anlegern, die die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen im Wege des Anteilserwerbs übernehmen.
- g) Gebühr für die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. dieses Verkaufsprospektes in Höhe von 2.800.000 Euro. Die Gebühr enthält u. a. die Rechts-, Steuerberatungs- und Treuhandgebühren, die im Zusammenhang mit der Konzeption des Beteiligungsangebotes entstehen und die durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus ihren Gebühren Dritten gezahlt werden.
- h) Gesamtaufwand inkl. Agio; bezogen auf die Jahresnettokalmtiete in Höhe von 2.648.012,40 Euro entspricht das Gesamtvolume einem Veräußerungsfaktor des 20,5-Fachen (mit Agio) der Jahresnettokalmtiete bzw. des 19,9-Fachen ohne Agio. Wesentliche Bestandteile sind zum einen der Kaufpreis für das Fachmarktzentrum, der dem 16,0-Fachen der Jahresnettokalmtiete entspricht, und zum anderen die Anschaffungsnebenkosten inkl. der Finanzierungskosten, die dem 1,9-Fachen, die Liquiditätsreserve, die dem 0,4-Fachen sowie die fondsabhängigen Kosten (Initialkosten), die dem 2,2-Fachen der Jahresnettokalmtiete entsprechen.

## Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose zum Stand 31.03.2026. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

### Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft (Prognose)

	netto in Euro	in % des Gesamtaufwandes	in % des Eigenkapitals
1.) Eigenkapital/Kaufpreis	32.550.000	60,00	100,00
Emissionskapital Anleger (Kaufpreis)	27.865.900	51,37	85,61
Eigenkapital Gründungsgesellschafter	3.134.100	5,78	9,63
Agio	1.550.000	2,86	4,76
2.) Fremdkapital	21.700.000	40,00	66,67
<b>3.) Gesamtinvestitionskosten</b>	<b>54.250.000</b>	<b>100,00</b>	<b>166,67</b>

Entsprechend den Angaben aus der vorstehenden Tabelle werden die prognostizierten Gesamtinvestitionskosten der Fondsgesellschaft neben Eigenkapital auch durch Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Gemäß den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist ein solcher Einsatz von Fremdkapital grundsätzlich unter den folgend genannten Beschränkungen zulässig.

#### Zulässigkeit von Kreditaufnahmen, Umstände, unter denen das Investmentvermögen Leverage einsetzen kann, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie maximaler Umfang des Leverage

Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens sind gemäß § 263 Absatz 1 KAGB und § 3 der Anlagebedingungen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrochenen Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – unter der Voraussetzung, dass die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind, möglich.

Die Entscheidung über die Kreditaufnahme liegt im Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs (§ 263 Absatz 5 KAGB).

Zur Berechnung des Leverage, d. h. des Fremdfinanzierungsanteils des Fonds, wird sowohl die sogenannte Bruttomethode (ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften) als auch die sogenannte Commitmentmethode (mit Verrechnung von Absicherungsgeschäften) angewendet. Absicherungsgeschäfte kann der Fonds mithilfe von Derivaten gemäß § 261 Abs. 3 KAGB zur Zinsabsicherung einsetzen. Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Bruttomethode berechnete Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert um maximal das 2,5-Fache und das nach der Commitmentmethode berechnete Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert ebenfalls das 2,5-Fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz der ständigen Überwachung durch die Gesellschaft zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

## Einsatz von Fremdkapital / Leverage, Art und Herkunft des zulässigen Leverage

Die Finanzierung des Erwerbs der Fondsimmobilie in Mannheim soll neben Eigenkapital auch mittels Darlehen der Volksbank Mittelhessen eG finanziert werden. Mit Rücksicht auf die für das erste Halbjahr 2026 geplante Fondplatzierung besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung diesbezüglich ein längstens bis zum 31.12.2026 gewährtes Zwischenfinanzierungsdarlehen bei der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 21.700.000 Euro. Der variable Zinssatz des Zwischenfinanzierungsdarlehens beträgt anfänglich 3,236 Prozent. Zum Zeitpunkt der geplanten Fondsschließung zum 30.06.2026 wird die Restvaluta der Zwischenfinanzierung durch ein langfristig gewährtes Darlehen der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 21.700.000 Euro sowie durch Eigenkapital getilgt. Die Zinsfestbeschreibung erfolgte unter Berücksichtigung einer Zinsvorauszahlung (Disagio oder Damnum) von 10 Prozent der Darlehenssumme bis zum 31.12.2035 zu einem Zinssatz von nominal 2,50 Prozent p. a. (entspricht einem Effektivzinssatz von 3,91 Prozent p. a.). Ferner wird das Annuitätendarlehen mit einem Tilgungssatz von 1,5 Prozent p.a. zuzüglich ersparter Zinsen ab dem 01.01.2027 über die Festlaufzeit getilgt. Mit der bestehenden Finanzierungsstruktur der Fondsgesellschaft wird der in den Anlagebedingungen festgeschriebene maximale Umfang der Kreditaufnahme / des Leverage in Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft mit Beitritt der Anleger zum 31.03.2026 bzw. zum 30.06.2026 unterschritten. Die Fondsgesellschaft wird nach derzeitiger Planung darüber hinaus kein weiteres Leverage in Anspruch nehmen.

Die mit dem Einsatz von Fremdkapital und Leverage verbundenen Risiken sind im Abschnitt „Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft“ und „Risiken resultierend aus der Fremdkapitalquote, Leverage-Effekt“ auf den Seiten 14 f. im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt.

## Erläuterungen zum Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft

Als Stichtag, zu dem die Anleger ihre Beteiligung erwerben, wird der 31.03.2026 unterstellt. Ist dies ganz oder teilweise nicht der Fall, ergeben sich entsprechende Verschiebungen.

- Dargestellt ist der gesamte Kapitaleinsatz der Gesellschafter der Fondsgesellschaft in Höhe von 32.550.000 Euro. Dieser setzt sich zusammen aus den Einlagen der Gesellschafter in Höhe von insgesamt 31.000.000 Euro sowie dem im Zuge der Platzierung zu zah-

lenden Agio in Höhe von 5,0 Prozent der Einlage (1.550.000 Euro). Von den Gesamteinlagen entfallen 27.865.900 Euro auf die im Zuge der Vollplatzierung der Fondsgesellschaft beitretenden Anleger / Treugeber, die insgesamt 89,89 Prozent der Gesellschaftsanteile übernehmen sowie 3.134.100 Euro auf die verbleibenden Altgesellschafter, die ihrerseits mit 10,11 Prozent der Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft beteiligt bleiben und die Investition entsprechend ihrem Anteil tragen. Hiervon entfallen 3.103.100 Euro oder 10,01 Prozent auf die EDEKA Südwest TL Beteiligungs GmbH, Offenburg, eine Tochtergesellschaft der EDEKA Regionalgesellschaft Südwest, die auch zugleich Hauptmieter und Betreiber der SB-Warenhaus-Flächen in dem Fachmarktzentrum Mannheim ist. Die verbleibenden Anteile der Altgesellschafter entfallen auf die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

Der Gesamtkapitaleinsatz der beitretenden Anleger / Treugeber wird zur Bezahlung des Agios sowie zur Kaufpreiszahlung für den Erwerb der zum Kauf stehenden Kommanditanteile und ansonsten zur Einzahlung in das Vermögen der Fondsgesellschaft verwendet.

- Dem dargestellten Fremdkapital der Fondsgesellschaft liegt ein Darlehensvertrag mit der Volksbank Mittelhessen eG zugrunde. Demnach beträgt der Gesamtbetrag der Finanzierung für die Fondsgesellschaft ab dem Zeitpunkt der voraussichtlichen Fondsschließung 21.700.000 Euro.
- Gesamtfinanzierungsaufwand inkl. des für die beitretenden Anleger anfallenden Agios von 5 Prozent ihrer Zeichnungssumme. Die Fondsgesellschaft wird die ihr aus Eigen- und Fremdkapital zur Verfügung stehende Liquidität zur Zahlung der fondsabhängigen Kosten und zur Bildung der Liquiditätsreserve verwenden.

Für Zwecke der Prognoserechnung wurde zum Ende der Laufzeit der Zinsfestbeschreibung am 31.12.2035 der Abschluss eines neuen Darlehens unterstellt. Ab dem Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung bis zum Ende des Prognosezeitraums wurde mit einem Anschlusszinssatz von 4,00 Prozent p. a. und einer Tilgung in Höhe von 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen – gerechnet auf die aufvaluierteren neuen Darlehensmittel – für das Darlehen weitergerechnet. Weitere Darlehen bzw. Fremdmittel in Form von End- oder Zwischenfinanzierungsmitteln bestehen nicht. Diese sind auch nicht verbindlich zugesagt.

## Darlehenskonditionen der Langfristfinanzierung

Gläubiger	Volksbank Mittelhessen eG
Darlehenssumme	21.700.000 Euro
Auszahlungskurs	90 %
Zinssatz p. a. (nominal / effektiv)	2,50 % / 3,91 %
Zahlungsfälligkeit	monatlich, nachträglich
Laufzeit der Zinsfestschreibung	31.12.2035
Tilgung	1,50 % p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.01.2027

## Handhabung, Art und Umfang von Sicherheiten

Die Fondsgesellschaft darf gemäß § 3 der Anlagebedingungen die zu dem Fondsvermögen gehörenden Immobilien (Sachwerte) belasten sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen (wie beispielsweise aus Mietverträgen) vornehmen. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Fondsgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrochenen Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesag-

ten Kapitals der Fondsgesellschaft – berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Aktionären getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – nicht überschreiten. Die vorstehenden Grenzen für die Belastungen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Frei werdende Sicherheiten können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für andere zulässige Sicherungszwecke verwendet werden. Im Einzelfall kann es auch zu einer Abtretung von Grundschulden oder zur Sicherungsabtretung von Forderungen an Dritte durch den kreditgewährenden Gläubiger kommen.

Hinsichtlich des abgeschlossenen Darlehensvertrages mit der Volksbank Mittelhessen eG wurden neben den in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Abschnitt „Grundbuchdaten“ dargestellten Buchgrundschulden auch sämtliche gegenwärtigen und künftigen Miet- / Pachtzinsforderungen einschließlich Nebenforderungen der Fondsgesellschaft aus bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Miet- und Pachtverträgen abgetreten. Des Weiteren wurde mit der Volksbank Mittelhessen eG eine Change-of-Control-Vereinbarung geschlossen. Demnach bedürfen Änderungen im Eigentümerkreis (Kapital bzw. Stimmrechte) der Fondsgesellschaft, die einen Wechsel der Kontrolle über den Darlehensnehmer bewirken, der vorherigen Abstimmung mit der Bank. Hiervon ausgenommen ist der Eigentümerwechsel im Zuge der Platzierung der Anteile der Fondsgesellschaft im Rahmen dieses Beteiligungsangebots. Ein Wechsel der Kontrolle liegt vor, wenn ein bislang nicht mehrheitlich beteiligter Gesellschafter oder ein Dritter eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent hält. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Unabhängig von dieser Regelung verpflichtet sich der Darlehensnehmer, die Bank über direkte oder indirekte Beteiligungen natürlicher Personen von mehr als 25 Prozent zu informieren.

Die sich aus der Handhabung der Sicherheiten ergebenden Risiken sind im Abschnitt „Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten“ auf der Seite 15 im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt.



## Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

### Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft (Prognose)\*

Beträge in Tausend Euro*	2026	2027	2028	2029	2030
<b>A. LIQUIDITÄTSRECHNUNG</b>					
<b>I. Einnahmen</b>					
Mieteinnahmen <sup>1)</sup>	2.012	2.753	2.755	2.776	2.824
Ertrag Liquiditätsreserve <sup>2)</sup>	10	8	8	8	5
<b>II. Ausgaben</b>					
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten <sup>3)</sup>	56	77	78	80	81
Instandhaltungskosten <sup>4)</sup>	396	144	147	150	153
Kosten der Vermietung <sup>5)</sup>	0	53	32	243	0
Verwaltungsvergütungen Verwahrstelle und KVG <sup>6)</sup>	100	136	137	138	140
Sonstige Gesellschaftskosten <sup>7)</sup>	29	58	59	60	61
Darlehenszinsen <sup>8)</sup>	461	539	530	522	513
<b>III. Überschuss</b>	<b>980</b>	<b>1.754</b>	<b>1.780</b>	<b>1.592</b>	<b>1.881</b>
in % des Eigenkapitals**	3,16	5,66	5,74	5,13	6,07
<b>IV. Tilgung</b> <sup>9)</sup>	<b>0</b>	<b>329</b>	<b>338</b>	<b>346</b>	<b>355</b>
in % des Eigenkapitals**	0,00	1,06	1,09	1,12	1,14
<b>V. Prognostizierte Ausschüttung</b> <sup>9)</sup>	<b>1.104</b>	<b>1.473</b>	<b>1.473</b>	<b>1.473</b>	<b>1.473</b>
in % des Eigenkapitals**	3,56	4,75	4,75	4,75	4,75
<b>VI. Veränderung Liquiditätsreserve</b>	<b>-125</b>	<b>-47</b>	<b>-30</b>	<b>-227</b>	<b>54</b>
Kumuliert, Vortrag: 973	849	801	771	544	598
<b>VII. Veränderung Fremdkapital</b>	<b>0</b>	<b>-329</b>	<b>-338</b>	<b>-346</b>	<b>-355</b>
Kumuliert, Vortrag: 21.700	21.700	21.371	21.033	20.687	20.332
<b>B. STEUERLICHE BETRACHTUNG</b>					
<b>I. Mieteinnahmen</b>	<b>2.012</b>	<b>2.753</b>	<b>2.755</b>	<b>2.776</b>	<b>2.824</b>
<b>II. Ausgaben</b>	<b>1.042</b>	<b>1.007</b>	<b>983</b>	<b>1.192</b>	<b>948</b>
Abschreibungen <sup>10)</sup>	2.805	847	847	847	847
<b>III. Steuerliches Ergebnis</b>	<b>-1.835</b>	<b>899</b>	<b>925</b>	<b>737</b>	<b>1.029</b>
in % des Eigenkapitals**	-5,92	2,90	2,98	2,38	3,32
<b>IV. Kumulierte steuerliches Ergebnis: Vortrag: 0</b> <sup>11)</sup>	<b>-1.835</b>	<b>-936</b>	<b>-11</b>	<b>726</b>	<b>1.755</b>
<b>C. SONSTIGE ANGABEN</b>					
<b>I. Steuerliches Kapitalkonto:</b> Vortrag: 32.550 <sup>12) 13)</sup>	<b>29.610</b>	<b>29.037</b>	<b>28.490</b>	<b>27.754</b>	<b>27.311</b>

\* Die vorliegende Berechnung bildet die prognostizierten Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft für 100 Prozent der Kommanditbeteiligungen ab und weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
2.862	2.952	2.954	2.986	3.036	3.070	3.166	3.170	3.208	3.257
6	6	7	8	9	11	12	14	16	19
83	84	86	88	90	91	93	95	97	99
156	159	162	165	1.669	172	176	179	183	186
115	51	53	49	0	0	0	0	0	919
141	145	146	147	149	151	156	156	158	160
62	64	64	66	67	68	69	70	72	73
504	495	486	476	466	732	720	708	696	683
1.807	1.959	1.964	2.003	605	1.867	1.964	1.975	2.019	1.156
5,83	6,32	6,34	6,46	1,95	6,02	6,34	6,37	6,51	3,73
364	373	382	392	402	281	293	305	317	330
1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	0,91	0,94	0,98	1,02	1,06
1.473	1.473	1.473	1.473	0	1.473	1.473	1.473	1.473	1.473
4,75	4,75	4,75	4,75	0,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
-30	114	109	139	203	113	199	198	229	-647
568	682	791	930	1.133	1.246	1.445	1.643	1.873	1.226
-364	-373	-382	-392	-402	-281	-293	-305	-317	-330
19.968	19.595	19.213	18.821	18.419	18.137	17.844	17.540	17.222	16.892
2.862	2.952	2.954	2.986	3.036	3.070	3.166	3.170	3.208	3.257
1.061	998	997	991	2.441	1.214	1.214	1.209	1.205	2.121
847	847	847	847	847	847	847	847	847	847
954	1.107	1.110	1.149	-251	1.009	1.105	1.114	1.156	290
3,08	3,57	3,58	3,71	-0,81	3,26	3,57	3,59	3,73	0,94
2.709	3.815	4.926	6.074	5.823	6.833	7.938	9.052	10.208	10.498
26.792	26.426	26.064	25.740	25.489	25.026	24.658	24.300	23.983	22.801

\*\* Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (31.000.000 Euro = 100 Prozent). Hier von Anleger / Treugeber 89,89 Prozent oder 27.865.900 Euro.

## Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird eine mögliche wirtschaftliche Entwicklung des Investments aufgezeigt. Hierbei stellt die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Situation dar, wie sie sich auf der Grundlage der zahlreichen, von der Prospektverantwortlichen aus heutiger Sicht für realistisch gehaltenen Prämissen ergeben würde. Da die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Wesentlichen auf geschätzten Einnahmen (wie z. B. Mieteinnahmen beruhend auf abgeschlossenen Mietverträgen) und Ausgaben (wie z. B. den prognostizierten Bewirtschaftungsaufwendungen) sowie weiteren variablen Parametern, die von der zukünftigen Entwicklung abhängig sind, beruht, ist jedoch mit Abweichungen zu rechnen. Solche Abweichungen werden insbesondere Einfluss auf die Ausschüttungen, die jährlichen steuerlichen Ergebnisse und die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung haben. Zum besseren Verständnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung und ihrer Annahmen werden im Folgenden die unterstellten Prämissen der Wirtschaftlichkeitsberechnung dargestellt.

Da die Fondsgesellschaft in voller Höhe zum Abzug der Vorsteuer nach § 15 UStG berechtigt ist, wurden im Rahmen der Berechnungen alle Beträge ohne Umsatzsteuer, die als Vorsteuern abzugsfähig sind, ausgewiesen. Kalkulationsgrundlage für alle nutzflächenbezogenen Ausgabenpositionen ist eine Nutzfläche des Gebäudes von insgesamt rd. 14.860 m<sup>2</sup>.

- 1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beginnt mit Stichtag 31.03.2026, zu dem die Anleger annahmegemäß ihre Beteiligung erwerben. Sie unterstellt das mietvertraglich vereinbarte Jahresnettokerntmietaufkommen (ohne Umsatzsteuern und Nebenkosten) von anfänglich insgesamt 2.648.012,40 Euro (gerundet 2.648 TEUR). Die über den Prognosezeitraum in Ansatz gebrachten Mietsteigerungen basieren auf den getroffenen Indexregelungen (Wertsicherungsklauseln) des Mietvertrages, die in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Rahmen der Beschreibungen des Mietvertrages bzw. in der Tabelle der Mietübersicht dargestellt werden sowie auf der Annahme über die Inflationsentwicklung. Für Prognosezwecke wurde der der Wertsicherungsklausel zugrunde liegende Preisindex auf Basis des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zuletzt bekannten und veröffentlichten Standes der Preisindexreihe fortgeschrieben. Zur Fortschreibung der Preisindexreihe wurde vor dem Hintergrund der derzeit aktuellen Inflation eine Inflationsrate von 2,0 Prozent p. a. (jeweils bezogen auf den Jahresvormonat) über den Prognosezeitraum unterstellt.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellt, dass die Mietverhältnisse, deren feste Vertragslaufzeit während des Prognosezeitraumes bereits auslaufen, über die Laufzeit der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gleichen Konditionen fortbestehen und nicht aufgekündigt werden bzw. zu den zum jeweiligen Vertragsende bestehenden Konditionen wieder vermietet werden können. Im Zusammenhang mit den etwaigen Vertragsverlängerungen wurden für alle Mietverhältnisse Kosten in Höhe von einer halben Jahresmiete in dem Jahr des Vertragsauslaufs berücksichtigt vgl. 5 „Kosten der Vermietung“. Sollten Mietverträge anders als unterstellt abgeschlossen oder gekündigt werden, ist mit geringeren Mieteinnahmen zu rechnen. Zu den hieraus resultierenden Risiken vergleiche u. a. die Ausführungen im Abschnitt „Kündigung und Ausfall des Mieters / Nachvermietung“ auf der Seite 14 im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“.

- 2) Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprognose wurde eine Verzinsung der freien Liquidität zu einem Zinssatz von 1,00 Prozent p. a. berücksichtigt.
- 3) Die von der Fondsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 zu zahlenden nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden auf Grundlage eines Gesamtaufwands von 75.000 Euro p. a. kalkuliert. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2027 berücksichtigt.
- 4) Die Instandhaltungskosten wurden unter Beachtung der getroffenen mietvertraglichen Vereinbarungen auf der Grundlage der Erfahrungswerte der Prospektverantwortlichen grundsätzlich mit jährlich 9,50 Euro pro m<sup>2</sup> Miet- / Nutzfläche (Regelkostensatz) geschätzt und berücksichtigt. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2027 berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2026 zusätzliche einmalige Instandhaltungskosten in Höhe von 290.000 Euro für die Beseitigung von diversen, im Rahmen der Ankaufsprüfung festgestellten Instandhaltungsthemen sowie im Jahr 2035 ein zusätzliches Instandhaltungsbudget von 1,5 Mio. Euro für etwaige altersbedingte Dachsanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Kommt es zu einer zeitlichen Verschiebung der Maßnahme, kann dies zu Verschiebungen / Anpassungen innerhalb des Investitionsplans bzw. der Wirtschaftlichkeitsberechnung führen.

Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen sowie das steuerliche Ergebnis entsprechend.

- 5) Zusätzlich zu den angesetzten laufenden Instandhaltungskosten wurden für eventuelle Kosten im Zusammenhang mit den etwaigen Vertragsverlängerungen für alle Mietverhältnisse Kosten in Höhe von einer halben Jahresmiete in dem Jahr des Vertragsauslaufs kalkuliert. Diese zusätzlichen Beträge sollen zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung die-

nen. Unterstellt ist, dass die kalkulierten Beträge auch in dem Jahr, für das sie kalkuliert wurden, ausgegeben werden, andernfalls erhöhen sich die Rücklagen.

- 6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 4,50 Prozent der geschuldeten Jahresnettokalmtmieten der Fondsgesellschaft, maximal jedoch 1,90 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Fondsgesellschaft (= Summe der Sachwerte der Fondsgesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a.
- 7) Unter den sonstigen Gesellschaftskosten sind alle weiteren im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft zu fassenden Kosten kalkuliert. In diesem Zusammenhang wurden ab dem Geschäftsjahr 2026 Kosten in Höhe von insgesamt 17.000 Euro für beispielsweise die Erstellung von Bewertungsgutachten, Jahresberichte und sonstige Gesellschaftskosten sowie für die Vergütung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten Kosten in Höhe von insgesamt 2.000 Euro p. a. kalkuliert. Zusätzlich wurden ab dem Jahr 2026 für die rechtliche Beratung der Fondsgesellschaft Kosten in Höhe von 0,50 Prozent der geschuldeten Jahresnettokalmtmieten der Fondsgesellschaft sowie ab dem Jahr 2027 10.000 Euro für die Steuerberatung und 15.000 für die Jahresabschlussprüfung kalkuliert. Soweit hinsichtlich dieser Kostenpositionen keine anderweitigen vertraglichen Regelungen getroffen wurden, wurde eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter <sup>1)</sup> beschriebenen Inflationsprognose ab dem Jahr 2027 bzw. 2028 berücksichtigt.
- 8) Zum Kapitaldienst vgl. die Ausführungen in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft“.
- 9) Die geplanten Barausschüttungen wurden auf Basis des jeweils prognostizierten Liquiditätsüberschusses und unter Berücksichtigung einer angemessenen Liquiditätsreserve kalkuliert. Demnach wurde unterstellt, dass die Fondsgesellschaft ab dem 2. Quartal 2026 eine Barausschüttung in Höhe von anfänglich 4,75 Prozent p. a., jeweils gerechnet auf den Anteilskaufpreis bzw. das Eigenkapital (ohne Agio), zahlen wird. Die tatsächliche Höhe der möglichen Ausschüttungen wird nach Ende des Geschäftsjahres seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und auf Vorschlag der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft von der Gesellschafterversammlung beschlossen. Unterjährige Auszahlungen erfolgen durch die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft in Abstimmung mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft, soweit die Liquidität dies zulässt und nach näheren Maßgaben von § 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages.
- 10) Die Abschreibungsbeträge sind das Ergebnis von Schätzungen der Prospektverantwortlichen aufgrund ihrer Erfahrungswerte (siehe dazu auch Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, Abschnitt „Einkunftsvermittlung“). Die Position beinhaltet im Geschäftsjahr 2026 auch die Zahlung des Disagios an die kreditfinanzierende Bank in Höhe von 10 Prozent der Darlehenssumme zur Zinssicherung des langfristigen Darlehens für die Laufzeit bis zum 31.12.2035. Die Zahlung des Disagios erfolgt nach Beitritt der Anleger und Auszahlung des langfristigen Darlehens am 30.06.2026. Für Anleger die nach dem 30.06.2026 der Fondsgesellschaft beitreten, stellt das Disagio keine sofort abziehbaren Werbungskosten dar. Für diese Anleger sind die anteiligen Kosten des Disagios steuerlich auf die Zeit der Zinsfestschreibung bis 31.12.2035 gleichmäßig zu verteilen oder als Anschaffungskosten zu bewerten (vgl. Kapitel 11), womit das steuerliche Ergebnis dieser Anleger nicht negativ wird. Insofern weichen die steuerlichen Werte für Beitriffe nach dem 30.06.2026 ab.
- 11) Dieses Ergebnis beinhaltet das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in kumulierter Form. Ein steuerlicher Totalüberschuss für Anleger, die vor dem 30.06.2026 der Fondsgesellschaft beitreten, wird gemäß Planungsstand im Geschäftsjahr 2029 erzielt. Später beitretende Anleger werden aufgrund der unterschiedlichen Behandlung des Disagios der Finanzierung als Anschaffungskosten statt Werbungskosten bereits im Jahr ihres Beitritts einen steuerlichen Totalüberschuss erreichen.
- 12) Die Beteiligung fällt grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des § 15 a EStG. Dementsprechend sind steuerlich – neben der Einnahmenüberschussrechnung – Kapitalkonten für den einzelnen Gesellschafter zu führen. Anfangskapital ist das übernommene Eigenkapital zzgl. Agio. Das steuerliche Kapitalkonto ändert sich entsprechend der jeweiligen Zuweisung des steuerlichen Ergebnisses (Hinzurechnen von Gewinn, Abzug von Verlust). Ferner wird das Kapitalkonto durch Ausschüttungen gemindert sowie durch Einlagen erhöht. Entsteht durch Ausschüttungen ein negatives Kapitalkonto oder erhöht sich ein schon negatives Kapitalkonto und waren im Jahr der Einlagenminderung und in den zehn vorangegangenen Wirtschaftsjahren Verluste ausgleichs- oder abzugsfähig, unterliegen die entsprechenden Ausschüttungen der Steuerpflicht nach § 15 a EStG. Im vorliegenden Fall wird das Kapitalkonto zu keinem Zeitpunkt negativ. Kosten, die den einzelnen Anlegern aufgrund eigener Maßnahmen entstehen (z. B. Kündigung des Treuhandvertrages), wurden ebenso wie mögliche Folgekosten nicht dargestellt.
- 13) Steuerliches Anfangskapital ist das auf eine 100-prozentige Beteiligung entfallende Eigenkapital zzgl. Agio.

## Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

### Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung (Prognose)\*

Beträge in Tausend Euro*	2026	2027	2028	2029	2030
<b>A. DARSTELLUNG DES WIRTSCHAFTLICHEN ERGEBNISSES</b>					
I. Geplante Barausschüttung	1.104	1.473	1.473	1.473	1.473
in % des Eigenkapitals**	3,56	4,75	4,75	4,75	4,75
II. Tilgung	0	329	338	346	355
in % des Eigenkapitals**	0,00	1,06	1,09	1,12	1,14
III. Veränderung Liquiditätsreserve	-125	-47	-30	-227	54
in % des Eigenkapitals**	-0,40	-0,15	-0,10	-0,73	0,17
IV. Überschuss vor Steuern und Tilgung (wertbildender Ertrag)	980	1.754	1.780	1.592	1.881
in % des Eigenkapitals**	3,16	5,66	5,74	5,13	6,07
V. Steuerliches Ergebnis der Fondsgesellschaft	-1.835	899	925	737	1.029
Steuerlast bei ESt-Progression i. H. v. 44,31 %	-813	398	410	327	456
in % des Eigenkapitals**	-2,62	1,29	1,32	1,05	1,47
VI. Überschuss nach Steuern	1.793	1.356	1.370	1.265	1.425
in % des Eigenkapitals**	5,78	4,37	4,42	4,08	4,60
<b>B. DARSTELLUNG DER FREMDKAPITALEMENTWICKLUNG</b>					
I. Stand Fremdkapital zum Jahresende	21.700	21.371	21.033	20.687	20.332
in % der ursprünglichen Fremdkapitalbelastung	100,00	98,48	96,93	95,33	93,70
Faktorbetrachtung bezogen auf Mieteinnahmen	8,09	7,76	7,63	7,45	7,20
<b>C. DARSTELLUNG MÖGLICHER WERTENTWICKLUNGEN***</b>					
I. Eigenkapitalwert – Faktor 14,50 ****	18.663	18.980	19.583	20.391	21.344
in % des Eigenkapitals**	60,20	61,22	63,17	65,78	68,85
II. Eigenkapitalwert – Faktor 15,00 ****	20.026	20.344	20.957	21.789	22.761
in % des Eigenkapitals**	64,60	65,62	67,60	70,29	73,42
III. Eigenkapitalwert – Faktor 15,50 ****	21.388	21.707	22.331	23.186	24.177
in % des Eigenkapitals**	69,00	70,02	72,04	74,79	77,99
IV. Eigenkapitalwert – Faktor 16,00 ****	22.751	23.071	23.705	24.584	25.594
in % des Eigenkapitals**	73,39	74,42	76,47	79,30	82,56
V. Eigenkapitalwert – Faktor 16,50 ****	24.114	24.435	25.079	25.982	27.010
in % des Eigenkapitals**	77,79	78,82	80,90	83,81	87,13
<b>D. WERTANSÄTZE *****</b>					
I. Erbschaft- / schenkungsteuerlicher Wert in % des Eigenkapitals**	41,62	44,10	43,78	43,50	45,11
II. Nettoinventarwert der Beteiligung in % des Eigenkapitals**	79,46	81,34	83,31	84,67	86,97

\* Die vorliegende Berechnung weist alle Beträge gerundet in TEUR aus. Tatsächlich wurde jedoch mit genauen, also nicht gerundeten Werten gerechnet. Aus diesem Grund kann es bei der Addition der gerundeten Werte zu Rundungsdifferenzen kommen.

\*\* Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (31.000.000 Euro = 100 Prozent). Hierzu entfallen gemäß Investitionsplan anteilig auf die Anleger / Treugeber 89,89 Prozent oder 27.865.900 Euro.

\*\*\* Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Fondslaufzeit ist nicht möglich und die Fungibilität der Anteile ist eingeschränkt. Die dargestellten Werte sind rein theoretische Werte, die auf zahlreichen Annahmen basieren. Bei einem freihändigen Verkauf der Beteiligungen können die Kaufpreisangebote deutlich von den dargestellten Wertansätzen abweichen.

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Prognose bis einschl. 2040
1.473	1.473	1.473	1.473	0	1.473	1.473	1.473	1.473	1.473
4,75	4,75	4,75	4,75	0,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,75
364	373	382	392	402	281	293	305	317	330
1,17	1,20	1,23	1,27	1,30	0,91	0,94	0,98	1,02	1,06
-30	114	109	139	203	113	199	198	229	-647
-0,10	0,37	0,35	0,45	0,66	0,37	0,64	0,64	0,74	-2,09
1.807	1.959	1.964	2.003	605	1.867	1.964	1.975	2.019	1.156
5,83	6,32	6,34	6,46	1,95	6,02	6,34	6,37	6,51	3,73
954	1.107	1.110	1.149	-251	1.009	1.105	1.114	1.156	290
423	490	492	509	-111	447	490	494	512	129
1,36	1,58	1,59	1,64	-0,36	1,44	1,58	1,59	1,65	0,41
1.384	1.469	1.472	1.494	716	1.420	1.475	1.482	1.507	1.027
4,46	4,74	4,75	4,82	2,31	4,58	4,76	4,78	4,86	3,31
 19.968	 19.595	 19.213	 18.821	 18.419	 18.137	 17.844	 17.540	 17.222	 16.892
92,02	90,30	88,54	86,73	84,88	83,58	82,23	80,83	79,37	77,84
6,98	6,64	6,50	6,30	6,07	5,91	5,64	5,53	5,37	5,19
 22.971	 23.496	 24.443	 25.696	 26.786	 28.558	 29.103	 30.152	 31.412	 31.614
74,10	75,79	78,85	82,89	86,41	92,12	93,88	97,27	101,33	101,98
24.432	24.959	25.921	27.199	28.306	30.125	30.672	31.740	33.024	33.245
78,81	80,51	83,62	87,74	91,31	97,18	98,94	102,39	106,53	107,24
25.893	26.421	27.400	28.702	29.826	31.692	32.242	33.328	34.637	34.875
83,53	85,23	88,39	92,59	96,21	102,23	104,00	107,51	111,73	112,50
27.354	27.883	28.878	30.205	31.346	33.260	33.811	34.916	36.099	36.343
88,24	89,95	93,15	97,44	101,11	107,29	109,07	112,63	116,45	117,24
28.815	29.346	30.356	31.708	32.865	34.819	35.311	36.291	37.470	37.729
92,95	94,66	97,92	102,28	106,02	112,32	113,91	117,07	120,87	121,71
 45,97	 49,06	 48,80	 49,55	 51,05	 51,09	 53,25	 52,20	 52,17	 49,38
89,02	91,57	94,13	96,82	99,74	102,67	106,14	109,64	113,29	114,15

\*\*\*\* Ausgewiesen sind reine Wertannahmen. Hierbei erfolgt die Berechnung des Wertansatzes für den Grundbesitz jeweils auf Basis der ausgewiesenen Faktoren als ein Vielfaches der erzielbaren Einnahmen. Zur Berechnung vgl. die Erläuterungen zu Punkt 4 „Einfluss verschiedener Verkaufsfaktoren auf den Anteilswert der Beteiligung“ der Sensitivitätsanalyse auf den folgenden Seiten.

\*\*\*\*\* Die ausgewiesenen erbschafts- 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 anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sowie der gutachterlich festgestellte Bodenrichtwert von 200 Euro pro m<sup>2</sup> zugrundegelegt. Änderungen dieser Parameter sind möglich und können sich steuerlich nachteilig für den Anleger auswirken. Bitte beachten Sie diesbezüglich die Hinweise zur Erbschafts- und Schenkungsteuer im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“. Bzgl. der Angaben zum Nettoinventarwert berücksichtigen diese im Gegensatz zu den unter Buchstabe C aufgeführten Wertansätzen nicht die Kosten im Zusammenhang mit einer Veräußerung.

## Sensitivitätsanalyse

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Wie im Rahmen der vorhergehenden Prognosen bzgl. des wirtschaftlichen Verlaufs bereits hervorgehoben, werden Prognosen mit fortschreitendem Zeitverlauf zwangsläufig immer unsicherer. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung notwendigerweise voraussetzt, dass Annahmen über die künftige Entwicklung von Faktoren getroffen werden, die auch die Werthaltigkeit der Immobilien und die Rentabilität der Kapitalanlage betreffen. Auch wenn diese Annahmen auf Grundlage von Erfahrungswerten nach bestem Wissen und Gewissen getroffen wurden, kann jedoch keine Garantie für deren Eintreten gegeben werden. Vielmehr gehört es zu den typischen Merkmalen dieser langfristig ausgerichteten unternehmerischen Beteiligung, dass es während der Laufzeit zu Abweichungen von den Kalkulationsprämissen kommt, die sich auf den mit der Beteiligung zu erzielenden Ertragswert auswirken können. Im Folgenden werden daher nochmals die wichtigsten Annahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung erläutert und die Auswirkungen von Veränderungen dieser Einflussfaktoren im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse veranschaulicht. Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei den gewählten Positiv- und Negativszenarien lediglich um Beispiele handelt, die den Einfluss einzelner Faktoren verdeutlichen sollen und deren Eintrittswahrscheinlichkeiten nicht abschätzbar sind. Die hierbei erzielten Ergebnisse sollen jedoch eine Einschätzung darüber ermöglichen, wie stark sich Abweichungen auf das Anlageergebnis auswirken. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass sich Einflussfaktoren über die gewählte Bandbreite hinaus verändern und somit zu deutlich schlechteren oder besseren Ergebnissen führen.

Bei der Änderung mehrerer Einflussfaktoren können sich diese im Ergebnis gegenseitig ausgleichen, aber auch kumulativ verstärken. Vergleichsparameter für die Auswirkungen der einzelnen Szenarien sind die über eine Laufzeit von 14,75 Jahren prognostizierten Auszahlungen vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals. Hierbei wurde der Auszahlungsverlauf im Rahmen der einzelnen Szenarien so angepasst, dass der jeweilige Stand der Liquiditätsreserve dem Verlauf der in Kapitel 9 abgebildeten Wirtschaftlichkeitsberechnung entspricht. Als weitere Vergleichsparameter wurden die für den 31.12.2040 prognostizierten Anteilswerte (vgl. auch die Tabelle „Veräußerungsszenario“ auf der Seite 64) sowie die sich auf Basis dieser Annahmen ergebende Rendite vor und nach Steuern (vgl. auch Kapitel 13 „Muster für unverbindliche Anteilswertberechnungen“) angegeben. Zur besseren Veranschaulichung der Auswirkungen wurde anschließend an die tabellarischen Ergebnissammlungen für jedes der gewählten Szenarien die Bandbreite des ermittelten Ausschüttungsverlaufs vor Steuern sowie der sich hieraus ergebende Vermögenszuwachs – verstanden als kumulierte Ausschüttung vor Steuern – nochmals grafisch dargestellt.

### 1. Einfluss der Preisentwicklung

Die Entwicklung des Preisniveaus ist einer der wichtigsten Parameter des wirtschaftlichen Handelns und wird sich insoweit auch nachhaltig auf die Wirtschaftlichkeit der angebotenen Beteiligung auswirken. Sie wird hierbei zum einen Einfluss auf die seitens der

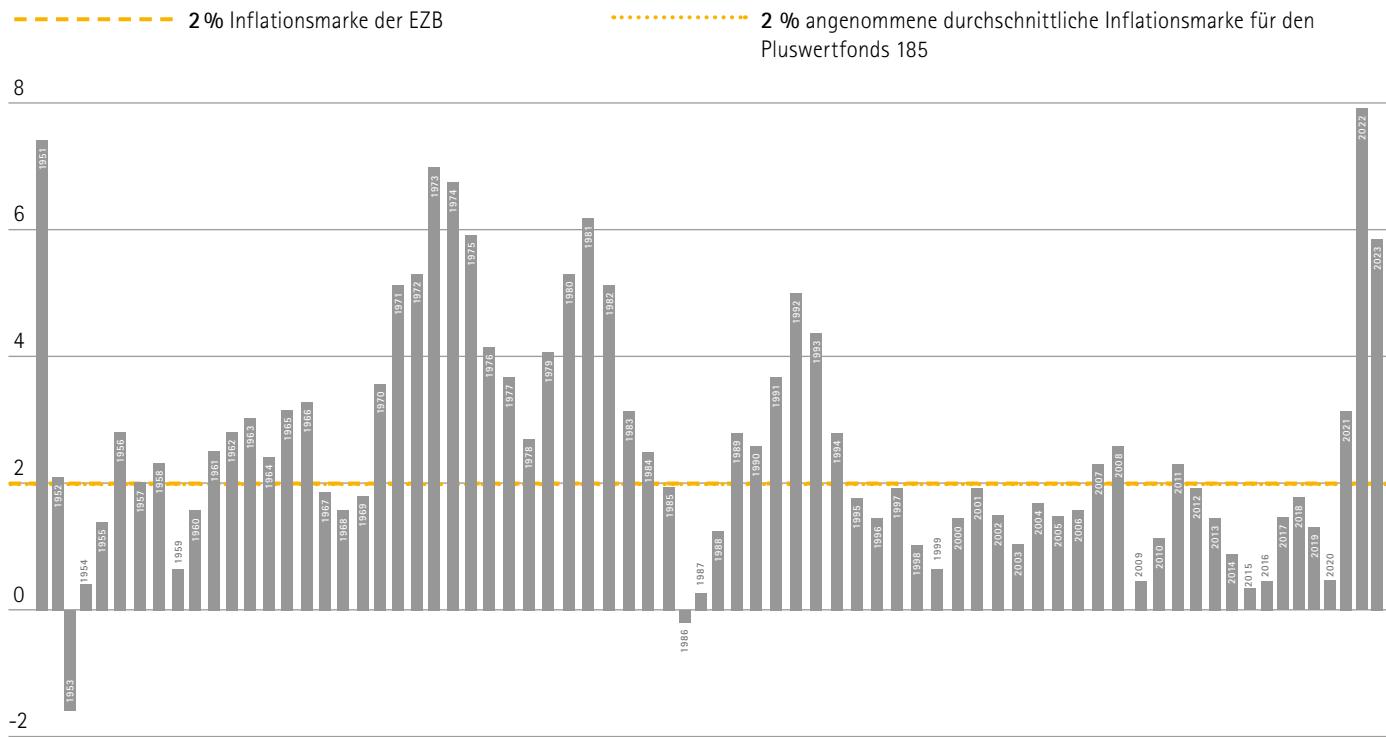
Fondsgesellschaft zu tragenden Kosten haben. Zum anderen aber vor allem auch auf die vertraglich geschuldeten Mietzahlungen, da diese zur Absicherung ihrer Werthaltigkeit im Rahmen von sogenannten Wertsicherungsklauseln an die künftige Preisentwicklung gekoppelt wurden. Vor dem Hintergrund des hohen Stellenwertes der Preisentwicklung für das gesamte wirtschaftliche Handeln ist die Sicherung der Preisniveaustabilität eine Kernaufgabe der Geld- und Währungspolitik sowohl der Deutschen Bundesbank als auch der Europäischen Zentralbank. Hierbei wird seitens der Institutionen eine Inflationsrate von 2 Prozent p. a. zur Sicherung der Preisniveaustabilität angestrebt.

### Durchschnittliche Inflationsentwicklung

In den letzten 60 Jahren	2,70 % p. a.
In den letzten 50 Jahren	2,44 % p. a.
In den letzten 40 Jahren	1,97 % p. a.
In den letzten 30 Jahren	1,81 % p. a.
In den letzten 20 Jahren	2,01 % p. a.
In den letzten 10 Jahren	2,43 % p. a.
In den letzten 12 Monaten	2,45 % p. a.

Wie die vorstehende Darstellung jedoch zeigt, schwankt die Inflationsrate historisch betrachtet um den Wert von 2 Prozent p. a., wobei nach einer Phase mit sehr niedriger Inflationsrate deutlich unterhalb der Zielmarke von 2 Prozent aufgrund eines massiven Anstiegs der Energie- und Lebensmittelpreise wieder hohe Inflationsraten deutlich über der 2-Prozent-Marke zu verzeichnen sind. Vor diesem Hintergrund wurde mit einer Inflationsrate von 2 Prozent p. a. kalkuliert. Aufgrund der langfristigen Vermietung der Immobilien basieren die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung unterstellten Mieteinnahmen im Wesentlichen auf den vertraglich vereinbarten Wertsicherungsklauseln und nicht auf Erhöhungen aus Anschlussvermietungen (vgl. hierzu auch die vorstehenden Ausführungen im Abschnitt „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft“ dieses Kapitels). Sofern die Inflationsentwicklung einen anderen als den in der Prognose unterstellten Verlauf nimmt, hätte dies somit Einfluss auf die Höhe der Mietzahlungsverpflichtungen. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme die Inflationsrate im Rahmen einer negativen Abweichung nur um 1 Prozent p. a. und im Rahmen einer positiven Abweichung um 3 Prozent ansteigt.

## Inflationsentwicklung in Deutschland 1951–2024 in Prozent



## 2. Einfluss von Instandhaltungskosten

Gemäß den getroffenen Vereinbarungen mit der Mieterin obliegt der Fondsgesellschaft in der Regel die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes. Für diese Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen wurden unter Berücksichtigung der Größe und Nutzung des Objektes in der Wirtschaftlichkeitsberechnung jährliche Kosten in Höhe von anfänglich 9,50 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (Regelkostensatz) kalkuliert und entsprechend der Inflationsannahme über den Prognosezeitraum gesteigert (vgl. hierzu die vorstehenden Ausführungen im Abschnitt „Erläuterungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft“ dieses Kapitels). Hierbei wurden die Instandhaltungskosten unter Zugrundelegung von langjährigen Erfahrungswerten der Hahn Gruppe aus der Bewirtschaftung von über 190 Fonds angesetzt. Sofern die Instandhaltungskosten jedoch höher oder niedriger ausfallen, wird dies die Liquidität der Fondsgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend verschlechtern bzw. verbessern. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme die jährlich anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Rahmen einer negativen Abweichung über den gesamten Prognosezeitraum 11,00 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und im Rahmen einer positiven Abweichung über den gesamten Prognosezeitraum nur 8,00 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche betragen. Die vorgenannten Kostenansätze wurden entsprechend der Inflationsannahme über den Prognosezeitraum gesteigert.

## 3. Einfluss von Vermietungs- / Modernisierungskosten

Im Rahmen der Prognoserechnung wurde unterstellt, dass die Mietverträge, deren feste Vertragslaufzeiten während des Prognosezeitraumes auslaufen, über die Laufzeit der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gleichen Konditionen fortbestehen und nicht aufgekündigt werden. Hierbei wird bzgl. der Einzelhandelsflächen grundsätzlich unterstellt, dass der Standort der Immobilien den entsprechenden Zuspruch erfährt und die Wirtschaftlichkeit der Betriebe seitens der Mieter gegeben ist. Unter diesen Annahmen zeigen die Erfahrungswerte der Hahn Gruppe, dass solche Vertragspartner ein großes Interesse haben, den Standort auch über die gewährten vertraglichen Optionsrechte hinaus langfristig zu sichern und so diese Standorte vor dem Zugriff von Konkurrenten zu schützen. Insofern besteht grundsätzlich die Möglichkeit, vor Ablauf der Festlaufzeiten von Mietverträgen beispielsweise und im Vorfeld zum Fristablauf der Optionsausübung bereits Verhandlungen über vorzeitige Vertragsverlängerungen bzw. -erneuerungen zu führen und so für die Fondsgesellschaft die Planungssicherheit zu erhöhen und den Marktwert der Immobilien entsprechend anzuheben. Wie die Erfahrungen zeigen, werden solche Vertragsverlängerungen seitens der Mieter oftmals auch zum Anlass genommen, den Marktauftritt mittels nennenswerter Investitionen entsprechend anzupassen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich der Vertragsverlängerungen in dem jeweiligen Jahr, in dem die Festlaufzeit eines Mietvertrages endet, zusätzlich zu dem angesetzten und indexierten Regelkostensatz für Instandhaltungsaufwendungen mit einmaligen Kosten in Höhe einer halben Jahresmiete kalkuliert.

Sofern solche zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung kalkulierten zusätzlichen Beträge jedoch höher oder niedriger ausfallen, wird dies die Liquidität der Fondsgesellschaft und somit auch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft entsprechend verschlechtern bzw. verbessern. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme sich diese Kosten in dem entsprechenden Jahr im Rahmen einer negativen Abweichung insgesamt verdoppeln und im Rahmen einer positiven Abweichung gar nicht anfallen.

#### 4. Einfluss verschiedener Verkaufs faktoren auf den Anteilswert der Beteiligung

Der Anteilswert der Beteiligung wird maßgeblich durch den Verkehrswert der Immobilien als wesentliche Vermögensposition der Fondsgesellschaft bestimmt. Zur Ermittlung des Anteilswertes wurde im Rahmen der nachstehenden Tabelle „Veräußerungsszenario“ der Verkehrswert der Immobilien als ein Vielfaches der Mieteinnahmen ermittelt. Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Werte stellen die auf Grundlage der Prognoseannahmen ermittelten Liquidationswerte dar, die sich unter der Annahme ergeben, dass das Fondsver-

mögen zum jeweiligen Jahresende durch Verkauf aufgelöst wurde. Diese Liquidationswerte entsprechen hierbei dem ausschüttungsfähigen Barüberschuss, der sich aus dem Verkaufserlös des Immobilienvermögens der Fondsgesellschaft, zzgl. des sonstigen Vermögens (Liquiditätsreserve), abzgl. der Verbindlichkeiten (Fremdkapital) sowie abzgl. der Liquidationskosten (Vergütung des Liquidators) ergibt. Entsprechende Veränderungen der Verkehrswerte haben somit wesentlichen Einfluss auf den Anteilswert der Beteiligung und auf die Rendite des Anlegers. Zum besseren Verständnis der Berechnungs methodik sowie der Auswirkung unterschiedlicher Veräußerungsfaktoren erfolgt in der nachstehenden Tabelle die schrittweise Berechnung der Liquidationswerte zum Jahresende 2040. Ausgehend von dem unterstellten Prognosefall – Verkauf auf Basis des 15,50-Fachen – wurden auch die Berechnungen für den Fall einer negativen Abweichung auf Basis des 14,50-Fachen und einer positiven Abweichung auf Basis des 16,50-Fachen dargestellt.

Der in den einzelnen Szenarien dargestellte Veräußerungspreis für das Immobilienvermögen der Fondsgesellschaft ergibt sich aus den prognostizierten Nettomieteinnahmen, die zum Zeitpunkt des unterstellten Verkaufs für das folgende Geschäftsjahr (2040) prognostiziert werden, und dem unterstellten Vervielfältiger dieser Jahresmiete (Verkaufsmultiplikator). Im Ausgangsszenario (Prognosefall)

#### Veräußerungsszenario zum Ende der Fondslaufzeit (Prognose)

Beträge netto in Tausend Euro; Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung

Zeitpunkt der Veräußerung: 31.12.2040	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
<b>Veräußerungsannahmen</b>			
Prognostizierte Nettokaltmiete im Jahr 2041	3.293,69 TEUR	3.293,69 TEUR	3.293,69 TEUR
multipliziert mit Verkaufsmultiplikator	14,50-fach	15,50-fach	16,50-fach
= Veräußerungspreis	47.758,50 TEUR	51.052,19 TEUR	54.345,88 TEUR
abzüglich Kosten der Veräußerung*	-477,59 TEUR	-510,52 TEUR	-950,16 TEUR
abzüglich der Darlehensrückführungen	-16.892,16 TEUR	-16.892,16 TEUR	-16.892,16 TEUR
zuzüglich der Liquiditätsreserve	1.225,68 TEUR	1.225,68 TEUR	1.225,68 TEUR
= Auszahlung an Anleger (Liquidationserlös)	31.614,44 TEUR	34.875,19 TEUR	37.729,24 TEUR
in % des Eigenkapitals	101,98 Prozent	112,50 Prozent	121,71 Prozent

\* Berücksichtigt wurden die Vergütungen des Liquidators für die Abwicklung der Fondsgesellschaft (vgl. im Kapitel 10 den Abschnitt „Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden“). Weitere mögliche Kosten im Zusammenhang mit der Veräußerung, wie beispielsweise Maklerkosten, Gerichtskosten oder etwaige Steuern, wurden nicht berücksichtigt.

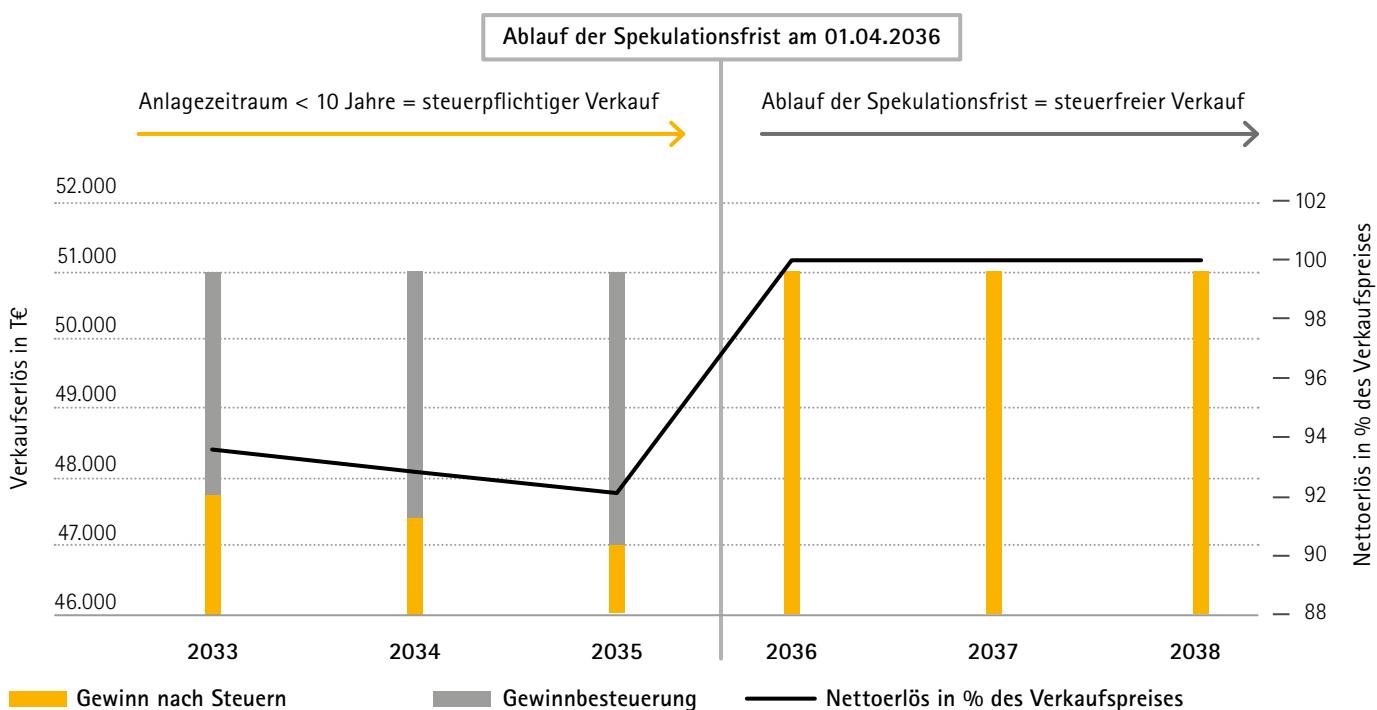
wurde unterstellt, dass die Immobilie zum 15,50-Fachen veräußert werden kann (zum Vergleich: der Kaufpreis der Liegenschaft bei Erwerb der Anlage in Höhe von 42.450.000 Euro entspricht dem 16,03-Fachen der Jahresnettokalmiete; vgl. Seite 51 f.). Hierbei entspricht der genannte Verkaufsmultiplikator dem aus heutiger Sicht bei einem Verkauf der Immobilie realisierbaren Faktor. Da diese Annahme jedoch nicht gesichert ist und die Realisierbarkeit des Verkaufs zu den genannten Konditionen nicht vorhersehbar ist, wurden die Auswirkungen von Abweichungen anhand von weiteren Verkaufsszenarien mit jeweils einem schlechteren und einem besseren Verkaufsfaktor abgebildet. Aber auch hierbei ist anzumerken, dass keine Garantie dafür übernommen werden kann, dass auch nur eines dieser aufgezeigten Szenarien im Sinne einer „Worst Case / Best Case“-Betrachtung zum Zeitpunkt des Verkaufs eintritt.

## Exkurs: Anlagehorizont und Veräußerungsstrategien

Obgleich für die Fondsgesellschaft eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2040 festgelegt wurde, ist ein Verkauf der Immobilien zu diesem Zeitpunkt nicht gesichert und ggf. auch nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund besteht für die Geschäftsführung bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft auch die Möglichkeit, dass die Immobilien jederzeit zu einem früheren Zeitpunkt, aber auch mit Beschluss der Anleger und auf Empfehlung der Geschäftsführung bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt veräußert wird. Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen dieses Exkurses unterschiedliche Überlegungen / Szenarien zur Bestimmung eines möglichen Verkaufszeitpunktes mit ihren Auswirkungen für den Anleger beispielhaft skizziert werden:

### Verkaufserlös vor und nach Steuern bei einem Verkauf vor und nach Ablauf der Spekulationsfrist (Prognose)

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung



Steuerbelastungen wurden mit 42 Prozent Einkommensteuerbelastung zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag kalkuliert.

### Einfluss von Spekulationsfrist bzw. Gewinnbesteuerung auf den Veräußerungszeitpunkt

Grundsätzlich unterliegen Gewinne in Deutschland der Besteuerung. In Bezug auf Immobilieninvestments wie das Vorliegende bedeutet dies, dass der laufende Überschuss aus der Vermietung der Immobilien, sprich der Überschuss aus den Einnahmen abzgl. der Ausgaben und der Gebäudeabschreibung (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 11., u. a. den Abschnitt „Einkunftsermittlung“) seitens des Anlegers mit seinem

Einkommensteuersatz zu versteuern ist. Dies gilt grundsätzlich auch für Gewinne, die sich aus einem Verkauf der Immobilien bzw. durch den Verkauf der Beteiligung ergeben. Dieser Verkaufsgewinn errechnet sich vereinfacht dargestellt aus dem erzielten Verkaufspreis abzgl. dem Buchwert der Immobilien zum Verkaufszeitpunkt, sprich die um die geltend gemachten Abschreibungen reduzierten historischen Anschaffungskosten.

Die Besonderheit des deutschen Steuerrechts gewährt aber eine Freistellung von dieser Gewinnbesteuerung, soweit die Immobilien bzw. die Beteiligung länger als zehn Jahre gehalten wurde. Aufgrund dieses bedeutenden steuerlichen Vorteils ist ein Verkauf der Immobilien vor Ablauf dieser sogenannten Spekulationsfrist in der Regel wirtschaftlich nicht ratsam, womit ein Verkauf der Fondseigentum seitens der Fondsgesellschaft vor dem Hintergrund des Beitritts der Anleger in der ersten Jahreshälfte des Geschäftsjahrs 2026 nicht vor der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahrs 2036 sinnvoll erscheint. Dieser steuerliche Vorteil einer Veräußerung nach bzw. Nachteil einer Veräußerung vor Ablauf der Spekulationsfrist soll exemplarisch an der unten stehenden Grafik verdeutlicht werden.

Unterstellt wurde, dass in den Jahren 2033 bis 2038 der zum Ende der Fondslaufzeit im mittleren Szenario prognostizierte Verkaufspreis in Höhe von 51,1 Mio. Euro bei Verkauf der Immobilien jeweils zum Jahresende erzielt werden kann. Ferner wurde der in den einzelnen Jahren zu versteuernde Gewinn unter Berücksichtigung des im Prognosefall fortgeschriebenen Buchwerts ermittelt. Wie die Grafik anschaulich zeigt, sinkt der Nettoerlös bis zum Ablauf der Spekulationsfrist aufgrund einer steigenden Steuerlast, sodass im gewählten Beispiel ein Jahr vor dem Ablauf der Spekulationsfrist lediglich 92,1 Prozent des Verkaufspreises nach Steuern verbleiben. Mit steigendem Gewinn verstärkt sich dieser Effekt entsprechend. Sofern also keine anderweitigen Gründe für einen Verkauf vor Ablauf der Spekulationsfrist sprechen, ist von einem vorzeitigen Verkauf der Fondseigentum vor Ablauf der Spekulationsfrist abzuraten.

## Weitere Überlegungen hinsichtlich eines optimalen Zeitfensters für einen Verkauf

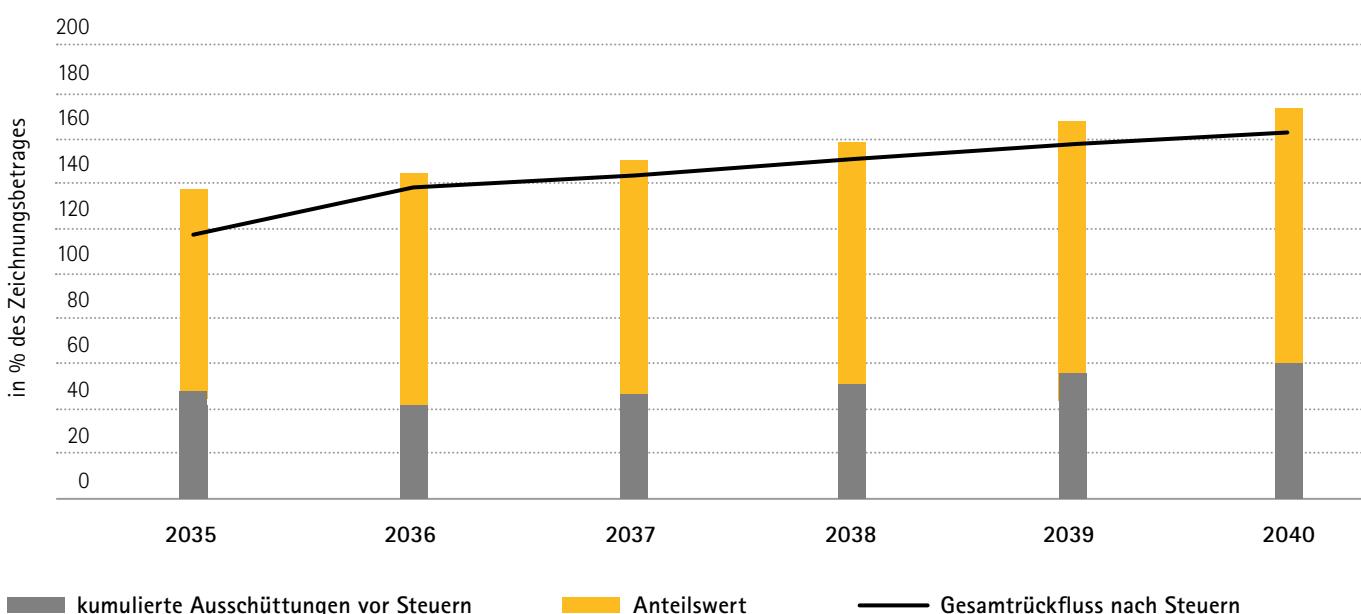
Im vorliegenden Fall enden die Vertragslaufzeiten der Hauptmieter während der Fondslaufzeit. Auch wenn die Hauptmieter noch über entsprechende Verlängerungsoptionen verfügen, ist es mit Blick auf den Auslauf der Festzinsvereinbarung des langfristigen Darlehens zum 31.12.2035 und den Ablauf der Spekulationsfrist sinnvoll, vorzeitig mit den Hauptmieter in Verhandlungen über eine vorzeitige und langfristige Verlängerung ihrer Mietverträge einzusteigen. Dies vor dem Hintergrund, dass Einzelhändler zur langfristigen Absicherung ihrer Standorte regelmäßig an Mietverträgen mit einer langfristigen Festlaufzeit interessiert sind.

Ein solches Angebot könnte seitens der Hauptmieter insbesondere deshalb attraktiv sein, weil hierdurch eine langfristige Standortsicherung erzielt und der Standort dauerhaft vor dem Zugriff potentieller Wettbewerber geschützt werden kann. Im Gegenzug könnte die Fondsgesellschaft eine Vertragsgestaltung mit einer längeren Festlaufzeit sowie gegebenenfalls zusätzlichen Verlängerungsoptionen verhandeln.

Sofern sich die standortbezogenen Rahmenbedingungen bis zum Ende der Fondslaufzeit nicht wesentlich verschlechtern, kann die Fondsgesellschaft durch ein solches Vorgehen die Attraktivität und Investitionssicherheit des Objektes frühzeitig steigern. Dies könnte sich positiv auf die Marktpositionierung der Immobilien und die Vermarktungsfähigkeit im Rahmen eines möglichen Exits auswirken.

## Entwicklung des Gesamtrückflusses nach Steuern im Prognosefall 2035 bis 2040 (Prognose)

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung



Steuerbelastungen wurden mit 42 Prozent Einkommensteuerbelastung zzgl. 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag kalkuliert.

## 5. Einfluss von Finanzierungszinsen

Da der Gesamtaufwand der Investition zu einem wesentlichen Teil auch über Hypothekendarlehen finanziert wird und der Zinssatz nur bis zum 31.12.2035 festgeschrieben wurde, hängt der wirtschaftliche Verlauf der Investition auch von der Entwicklung der Hypothekenzinsen bis zum Zeitpunkt des Ablaufs der Zinsbindung ab. Wie die nachstehende Grafik zeigt, haben sich die Hypothekenzinsen für zehnjährige Mittel in den letzten 10 bis 20 Jahren tendenziell fast ohne Unterbrechung bis zum Jahresende 2021 nach unten bewegt. Wie die sich anschließenden Jahre zeigen, kann langfristig ein Anstieg des Zinsniveaus aber nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde für den Zeitraum ab dem 01.01.2036 bis zum Ende des Prognosezeitraumes für die Anschlussfinanzierung mit Zinsen von 4,00 Prozent p. a. weitergerechnet. Sollten die zu diesem Zeitpunkt erzielbaren Konditionen von den geplanten Werten abweichen, hätte dies somit Einfluss auf die Höhe der zu zahlenden Zinsen und somit auf den ausschüttungsfähigen Barüberschuss der Fondsgesellschaft. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde beispielhaft angenommen, dass – abweichend zu der für die Wirtschaftlichkeitsberechnung getroffenen Annahme – der Anschlussfinanzierungzinssatz im Rahmen einer negativen Abweichung mit 6,00 Prozent p. a. und im Rahmen einer positiven Abweichung mit 2,00 Prozent p. a. festgeschrieben werden kann.

## 6. Kumulatives Eintreten der obigen Einflussfaktoren

Es ist nicht auszuschließen, dass mehrere negative Ereignisse kumulativ eintreten, mit der Folge, dass sich insbesondere die Auszahlung oder der angenommene Veräußerungserlös verringert. Um die sich hieraus ergebenden Folgen besser abschätzen zu können, wurde im Rahmen dieses Szenarios unterstellt, dass im Fall der negativen Abweichungen sämtliche vorstehend einzeln beschriebenen Faktorabweichungen (wie 1. Preisentwicklung, 2. Instandhaltungskosten, 3. Modernisierungszuschuss, 4. Anteilswert und 5. Anschlussfinanzierung) in ihrer jeweiligen negativen bzw. im Fall der positiven Abweichungen in ihrer jeweiligen positiven Ausprägung kumulativ eintreten. Diese Szenarien sind zugleich auch Gegenstand des im Basisinformationsblatt dargestellten Performance-Szenarios, wobei das dort dargestellte mittlere Szenario dem im Verkaufsprospekt dargestellten wirtschaftlichen Prognoseverlauf entspricht und die beiden Szenarien, bei denen alle negativen bzw. positiven Abweichungen kumulativ eintreten, dem im Basisinformationsblatt dargestellten pessimistischen bzw. optimistischen Szenario. Zur Ermittlung des als Stressszenario aufgeführten Szenarios wurde abweichend zum pessimistischen Szenario ein Verkauf der Immobilien zum 10-Fachen der Jahresmiete zum Laufzeitende angenommen.

## Zinsentwicklung für 10-jährige Baufinanzierungen (1995–2024) in Prozent p. a.



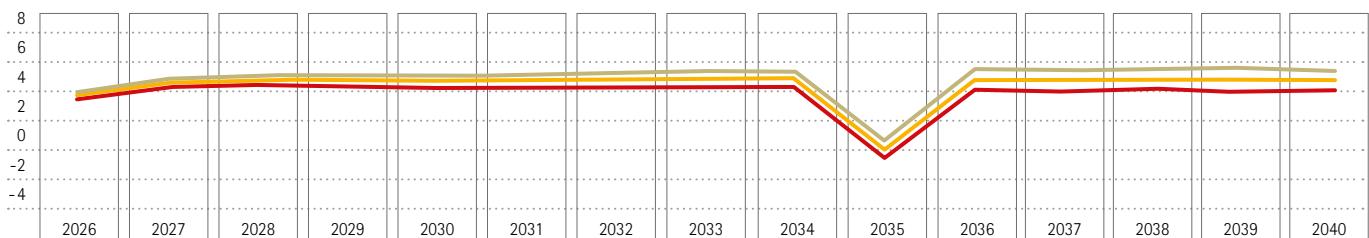
Quelle: www.interhyp.de, DGZF-Pfandbriefkurve – Refinanzierung von Immobiliendarlehen

## Szenario 1: Einfluss der Preisentwicklung

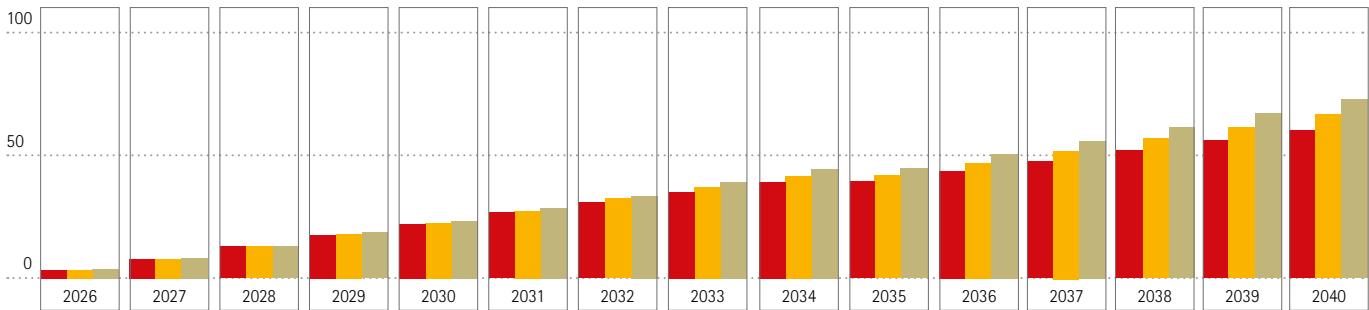
### Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Inflationsentwicklung	1,00 %	2,00 %	3,00 %
Auszahlungen vor Steuern	59,36 %	65,31 %	71,76 %
Anteilswert im Jahr 2040 <sup>1)</sup>	95,53 %	112,50 %	127,90 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	3,45 %	4,66 %	5,70 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	2,64 %	3,77 %	4,72 %
Auszahlungen nach Steuern	46,99 %	50,31 %	53,90 %

### Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



### Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilwert im Jahr 2040 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2041 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

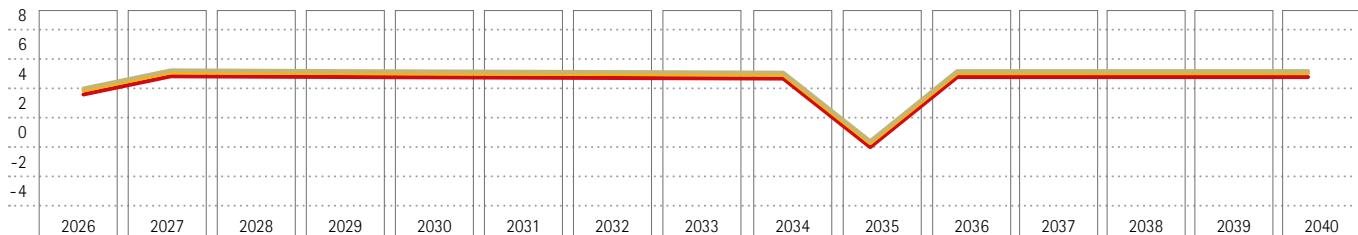
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.03.2026; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 30.06.2026; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2040. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2026 bis 2040 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## Szenario 2: Einfluss von Instandhaltungskosten

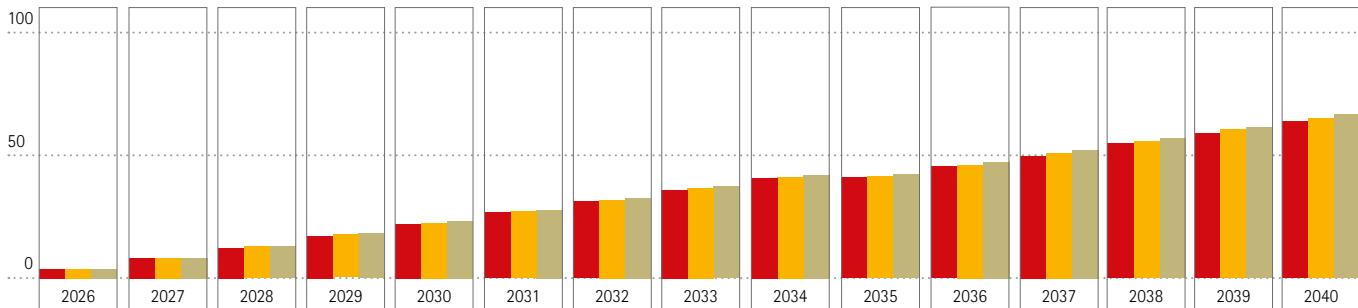
### Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Instandhaltungskosten	11,00 €/m <sup>2</sup>	9,50 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
Auszahlung vor Steuern	64,09 %	65,31 %	66,54 %
Anteilswert im Jahr 2040 <sup>1)</sup>	112,50 %	112,50 %	112,50 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	4,59 %	4,66 %	4,74 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	3,73 %	3,77 %	3,82 %
Auszahlungen nach Steuern	49,62 %	50,31 %	50,99 %

### Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



### Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2040 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2041 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

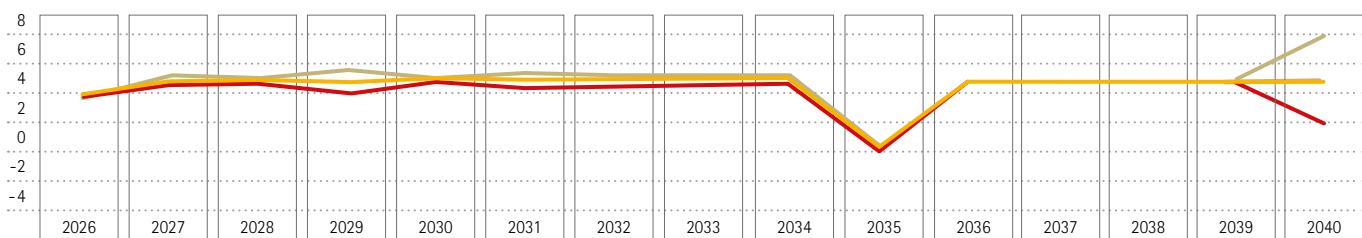
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.03.2026; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 30.06.2026; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2040. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2026 bis 2040 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

### Szenario 3: Einfluss von Vermietungs- / Modernisierungskosten

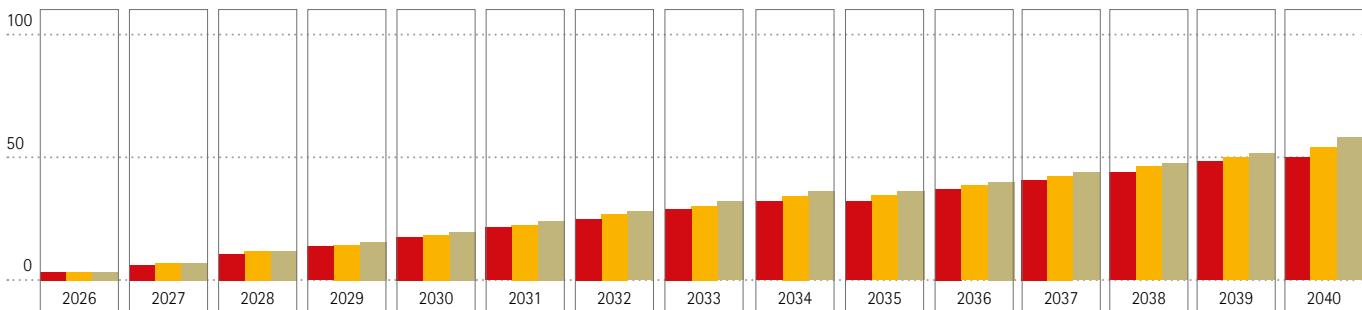
#### Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Vermietungs- / Modernisierungskosten	verdoppelt	6 Monatsmieten	keine
Auszahlung vor Steuern	60,42 %	65,31 %	70,20 %
Anteilswert im Jahr 2040 <sup>1)</sup>	112,50 %	112,50 %	111,85 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	4,38 %	4,66 %	4,91 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	3,61 %	3,77 %	3,91 %
Auszahlungen nach Steuern	47,59 %	50,31 %	53,03 %

#### Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



#### Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilwert im Jahr 2040 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2041 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

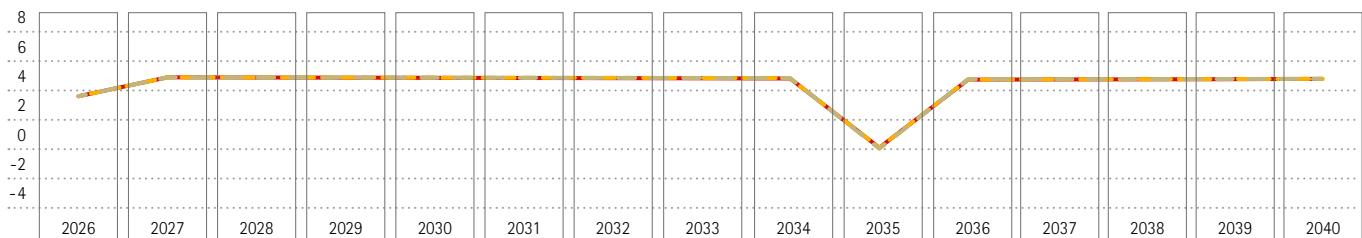
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.03.2026; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 30.06.2026; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2040. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2026 bis 2040 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## Szenario 4: Einfluss verschiedener Verkaufsfaktoren

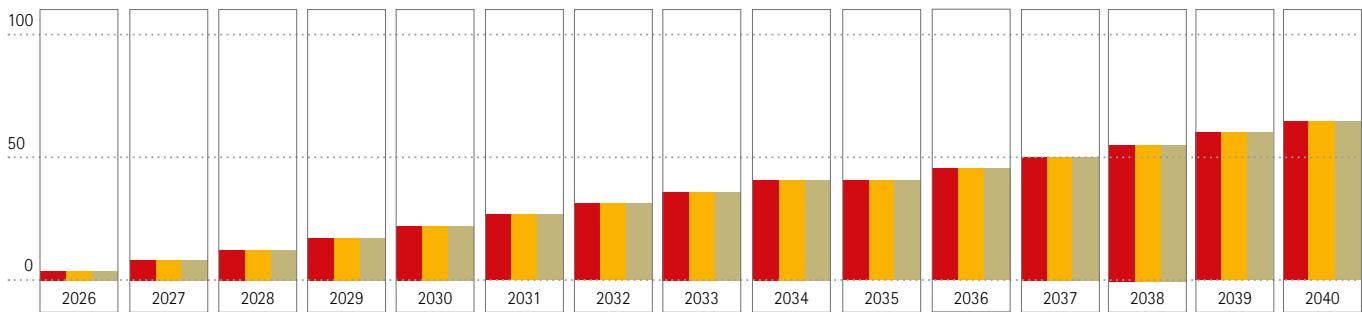
### Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Verkaufsmultiplikatoren	14,50-fach	15,50-fach	16,50-fach
Auszahlung vor Steuern	65,32 %	65,31 %	65,29 %
Anteilswert im Jahr 2040 <sup>1)</sup>	101,98 %	112,50 %	121,71 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	4,16 %	4,66 %	5,08 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	3,22 %	3,77 %	4,22 %
Auszahlungen nach Steuern	50,31 %	50,31 %	50,30 %

### Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



### Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilswert im Jahr 2040 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2041 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.03.2026; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 30.06.2026; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2040. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2026 bis 2040 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## Szenario 5: Einfluss von Finanzierungszinsen

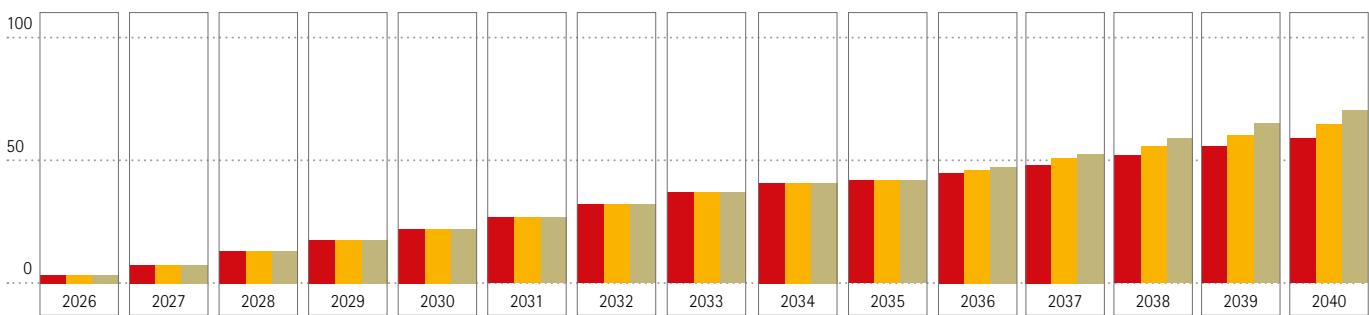
### Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Annahmen Anschlussfinanzierungssatz	6,00 %	4,00 %	2,00 %
Auszahlung vor Steuern	59,37 %	65,31 %	71,25 %
Anteilswert im Jahr 2040 <sup>1)</sup>	112,76 %	112,50 %	111,56 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	4,37 %	4,66 %	4,92 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	3,59 %	3,77 %	3,92 %
Auszahlungen nach Steuern	46,88 %	50,31 %	53,72 %

### Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



### Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilwert im Jahr 2040 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2041 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

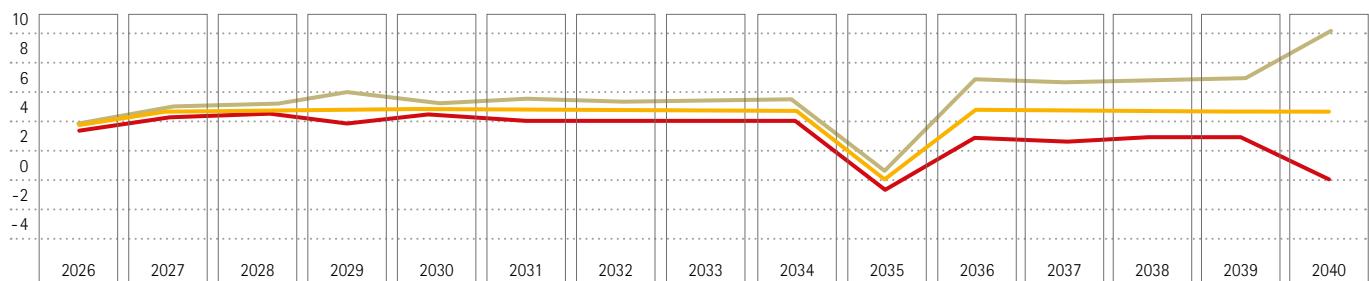
zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.03.2026; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 30.06.2026; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2040. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2026 bis 2040 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

## Szenario 6: Kumulatives Eintreten aller unter 1. bis 5. genannten Einflussfaktoren

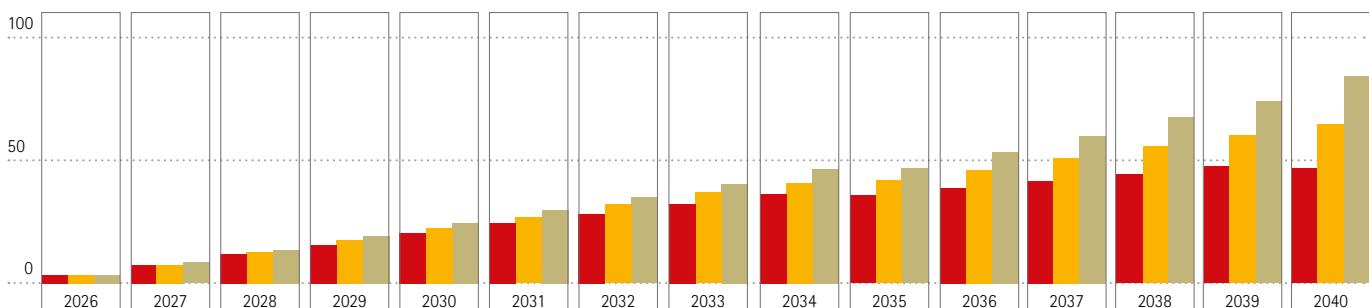
### Ergebnisüberblick (Prognose / Abweichungen von der Prognose)

	Verschlechterung	Prognosefall	Verbesserung
Auszahlung vor Steuern	47,64 %	65,31 %	84,38 %
Anteilswert im Jahr 2040 <sup>1)</sup>	86,36 %	112,50 %	135,42 %
IRR vor Steuern <sup>2)</sup>	2,15 %	4,66 %	6,60 %
IRR nach Steuern <sup>2)</sup>	1,62 %	3,77 %	5,42 %
Auszahlungen nach Steuern	40,35 %	50,31 %	61,03 %

### Bandbreitenbetrachtung Ausschüttungsverlauf vor Steuern in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



### Bandbreitenbetrachtung kumulierter Vermögenszuwachs in Prozent des Eigenkapitals (Prognose / Abweichungen von der Prognose)



<sup>1)</sup> Der prognostizierte Anteilwert im Jahr 2040 ist eine reine Wertbetrachtung entsprechend der getroffenen Annahmen: (Verkaufsfaktor x kalkulierte Jahresmiete für das Jahr 2041 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve – Liquidationskosten) / Eigenkapital in Prozent. Wirtschaftliche und steuerliche Folgen einer konkreten Veräußerung, wie mögliche Maklerprovisionen oder eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt.

<sup>2)</sup> Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR-Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Lauf-

zeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.03.2026; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beitritt der Anleger zum 30.06.2026; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2040. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, z. B. festverzinslicher Wertpapiere. Ferner wurde in Bezug auf die Angaben nach Steuern eine Einkommensteuer-Progression für die Jahre 2026 bis 2040 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt.

# 10. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN RECHTLICHEN AUSWIRKUNGEN DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN

---

Mithilfe der folgenden Ausführungen soll dem Anleger ein Überblick über die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen gegeben werden, die sich im Zusammenhang mit diesem Beteiligungsangebot ergeben. Hierbei versteht sich das Kapitel als eine Zusammenfassung der wesentlichen rechtlichen Aspekte und ersetzt nicht das gründliche Studium des gesamten Beteiligungsangebotes. Grundlagen für die Beteiligung jedes Anlegers an der Fondsgesellschaft sind der im Anhang des Prospektes abgedruckte Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen und der Treuhandvertrag sowie die Zeichnungsunterlagen wie insbesondere der Kaufauftrag, die jeweils Bestandteile des Beteiligungsangebotes sind. Materiell ausgefüllt wird der Inhalt der Beteiligung darüber hinaus durch die im Prospekt dargestellten weiteren Verträge, wie der Verwaltungsvertrag und der Mietvertrag. Im Folgenden werden daher neben den allgemeinen Angaben zur Kapitalanlage, zur Fondsgesellschaft und zu ihrem Anlageobjekt vor allem auch die maßgeblichen Inhalte und Besonderheiten dieser Verträge und darüber hinaus die Inhalte der weiteren, zwischen der Fondsgesellschaft und Dritten geschlossenen Verträge zusammenfassend dargestellt.

## Angaben über die Kapitalanlage

### Gegenstand der Beteiligung, Art der Kapitalanlage

Gegenstand dieser Kapitalanlage ist die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds im Wege eines Beteiligungserwerbs an einer Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), der Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG. Im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebotes können sich Anleger als Treugeber über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen (nachfolgend auch „Treuänderin“ genannt), an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Treugeber sind dabei direkt beteiligten Kommanditisten

wirtschaftlich gleichgestellt. Optional ist auch eine Direktbeteiligung als Kommanditist an der Fondsgesellschaft möglich. Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines rund 35.042 m<sup>2</sup> großen Grundstücks im Stadtzentrum in der Friedrich-Ebert-Straße 100 in 68167 Mannheim, das mit einem überwiegend eingeschossigen Nahversorgungszentrum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist.

### Beitritt der Anleger, Kaufauftrag

Der Beitritt der Anleger erfolgt im Rahmen des Angebotes mittelbar über die Treuhänderin. Hierzu bietet der Anleger durch Unterzeichnung des Kaufauftrages der Treuhänderin den Abschluss eines Treuhandvertrages an, durch den die Treuhänderin beauftragt wird, für den Anleger / Treugeber eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung an der Fondsgesellschaft entsprechend den Festlegungen des Kaufauftrages und des Treuhandvertrages im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Anlegers von der HAHN Beteiligungsholding GmbH zu erwerben und zu halten. Der Treuhandvertrag kommt mit Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin zustande. Optional ist auch die Beteiligung als Direktkommanditist an der Fondsgesellschaft möglich. Dabei wird zunächst die Beteiligung treuhänderisch über die Treuhänderin erworben, verbunden mit der Anweisung, den zunächst treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil, aufschließend bedingt durch die Eintragung des jeweiligen Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister, auf den Anleger zu übertragen. Welche Beteiligungsart der Anleger wünscht, kann auf dem Kaufauftrag durch entsprechendes Ankreuzen der Beteiligungsoptionen vermerkt werden. Der Anleger bestätigt mit Unterzeichnung des Kaufauftrages, dass er den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, den Treuhandvertrag, das Basisinformationsblatt und diesen Verkaufsprospekt erhalten hat. Er verpflichtet sich zur Erbringung der Leistungen, die sich aus dem Kaufauftrag ergeben. Gerät der Anleger mit den von ihm zu leistenden Zahlungen ganz oder teilweise in Verzug, ist die Treuhänderin berechtigt, von dem Treuhandvertrag und dem Beteiligungserwerb durch den Anleger zurückzutreten.

## Rechtsstellung der Anleger als Treugeber in der Fondsgesellschaft

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft als Treugeber. Die Beteiligung erfolgt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die die Rechte und Pflichten zwischen den Anlegern und der Fondsgesellschaft sowie den Gesellschaftern untereinander regeln. Zudem erfolgt die mittelbare Beteiligung der Anleger als Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrages. Im Innenverhältnis zu den Treugebern übernimmt und verwaltet die Treuhänderin treuhänderisch die im Auftrag, im Interesse und für Rechnung der Treugeber gehaltenen Kapitalanteile an der Fondsgesellschaft. Sie ist als Kommanditistin in das Handelsregister eingetragen, hält im Außenverhältnis die jeweiligen Kapitalanteile als einheitlichen Kommanditanteil und tritt im eigenen Namen auf.

Die Treugeber haben wirtschaftlich die Stellung von Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Treuhänderin nimmt alle zur Verwaltung der Kommanditbeteiligung erforderlichen Maßnahmen vor. Sie erteilt jedem Treugeber unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung und der ihr zustehenden Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte. Sie übt ihre mitgliedschaftlichen Rechte nicht aus, soweit der Treugeber aufgrund der Bevollmächtigung unmittelbar handelt. Andernfalls übt sie diese Rechte nach seiner Weisung aus. Die Treuhänderin darf an den der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zugewiesenen Beschlussfassungen nicht ohne vorherige Unterrichtung des Treugebers teilnehmen. Sie hat zu diesem Zweck die Tagesordnung sowie weitere ihr von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zugeleitete Unterlagen dem Treugeber unter Mitteilung der von ihr zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beabsichtigten Stimmabgabe zuzusenden. Erfolgt keine Weisung durch den Treugeber, so erfolgt die Stimmabgabe durch die Treuhänderin – sofern im Einzelfall nicht andere gesetzliche und gesellschaftsrechtliche Bestimmungen gelten – wie angekündigt.

Die Treuhänderin tritt dem Treugeber ihre Ansprüche aus dem für ihn gehaltenen Kapitalanteil auf festgestellte Gewinne, beschlossene Auszahlungen und Auseinandersetzungsguthaben in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche ihm wirtschaftlich zustehen. Der Treugeber stellt die Treuhänderin im Gegenzug von allen Verbindlichkeiten frei, die bei pflichtgemäßer Erfüllung ihres Treuhandauftrages im Zusammenhang mit der Übernahme und Verwaltung seines Kapitalanteils entstehen. Die Treuhänderin haftet für Pflichtverletzungen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Weitere Einzelheiten zu dem Treuhandvertrag finden sich im nachfolgenden Abschnitt „Treuhänderischer Anteilserwerb, Treuhandvertrag“.

## Wechsel eines Treugebers in die Kommanditistenstellung

Die Kündigung des Treuhandvertrages in Verbindung mit einem Wechsel in die Kommanditistenstellung ist jederzeit möglich. Kündigt der Treugeber, wird die Treuhänderin den für den Treugeber gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung auf diesen übertragen. Die

Übertragung ist bis zur Eintragung der Hafteinlage des Treugebers in das Handelsregister aufschließend bedingt. Infolge der Umwandlung der treuhänderischen Beteiligung des Treugebers in eine Direktbeteiligung ist der Anleger verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 17 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen. Diese Verpflichtungen treffen auch die Rechtsnachfolger eines Kommanditisten. Darüber hinaus hat der wechselnde Treugeber die Kosten seiner Eintragung in das Handelsregister zu tragen.

## Art und Hauptmerkmale der Anteile der Anleger / Rechte und Pflichten der Anleger

Den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung sowie den zukünftigen Kommanditisten bzw. Treugebern erwachsen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft Rechte und Pflichten, die sich zum einen aus dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag und zum anderen aus den allgemeinen gesetzlichen Regelungen ergeben. Diese Rechte und Pflichten bilden die Hauptmerkmale der Anteile, die im Folgenden dargestellt werden.

### Rechte der Anleger

Zu den Rechten der Anleger zählen die Stimm-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte, die Informationsrechte, das Recht an der Beteiligung am und der Entnahme von Gewinn, der Beteiligung an Verlusten, an Auseinandersetzungsguthaben sowie Liquidationserlösen sowie die Kündigungs- und Verfügungsrechte.

### Stimm-, Kontroll- und Mitwirkungsrechte

Den Anlegern stehen die Stimm- und Kontrollrechte eines Kommanditisten in der Fondsgesellschaft zu, wobei je 0,01 Euro Hafteinlage eine Stimme gewähren. Die Anleger können über die Treuhänderin oder im Falle der Direktbeteiligung unmittelbar das Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen ausüben, z. B. bei Entlastung der Geschäftsführung / ggf. des Beirates, Wahl des Abschlussprüfers, Feststellung des Jahresabschlusses, Verwendung des Jahresüberschusses und Entnahmen, Änderungen des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen, Auflösung der Gesellschaft. Beschlussfassungen der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Diese können auch durch schriftliche Beschlussfassung ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens 20 Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Anleger können Gesellschafterbeschlüsse innerhalb einer Frist von einem Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls oder des Ergebnisses der schriftlichen Beschlussfassung, anfechten.

### Informationsrechte

Den Anlegern stehen die Informationsrechte eines Kommanditisten zu. Sie haben das Recht zur persönlichen Teilnahme an Versammlungen, können sich vertreten lassen oder der Treuhänderin eine Abstimmungsweisung erteilen. Ferner können mit mindestens 20 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter außerordentliche Gesellschafterversammlungen einberufen werden.

## **Beteiligung am und Entnahmen vom Gewinn, Beteiligung an Verlusten, Auseinandersetzungsguthaben sowie Liquidationserlös**

Die Anleger sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt (§ 25 des Gesellschaftsvertrages). Sie haben Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages.

## **Kündigungs- und Verfügungsrechte**

Anleger können während der befristeten Laufzeit der Fondsgesellschaft ihr Gesellschaftsverhältnis nur aus wichtigem Grund kündigen (§ 11 des Gesellschaftsvertrages). Eine Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastung der Anteile ist mit vorheriger Zustimmung der Geschäftsführung jeweils zum Wechsel eines Geschäftsjahres zulässig (§ 12 des Gesellschaftsvertrages).

## **Pflichten der Anleger**

Daneben gehören zu den Anlegerpflichten die termingerechte Zahlung des Zeichnungsbetrages zzgl. Agio, die Übernahme der Haftung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in Höhe der jeweils übernommenen Hafteinlage (0,1 Prozent des jeweiligen Zeichnungsbetrages), die Erteilung von Handelsregistervollmachten im Falle der unmittelbaren Beteiligung, der Ausgleich von etwaigen Kosten im Zusammenhang mit Übertragungen sowie die Freistellung der Treuhandkommanditistin von etwaigen Haftungsansprüchen.

## **Einzahlungen**

Der Anleger schuldet den Zeichnungsbetrag sowie das Agio für die Vermittlung der Beteiligung zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen, die ihm seitens der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mitgeteilt werden.

## **Handelsregistervollmacht**

Mit Ausnahme der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben alle Gesellschafter gemäß § 17 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin in notariell beglaubigter Form Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen.

## **Kosten- und Haftungsfreistellung**

Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen entstehen, sind der Fondsgesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter und Treugeber zu ersetzen. Entsteht nach Maßgabe

der Regelung des § 1 Abs. 2 a, Abs. 3 oder Abs. 3 a GrEStG von der Fondsgesellschaft zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der Fondsgesellschaft durch alle an denjenigen Vorgängen Beteiligten zu ersetzen, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Ferner haben Anleger, die sich als Treugeber über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beteiligen, gemäß § 7 des Treuhandvertrages diese von allen Ansprüchen Dritter freizustellen, die gegen diese in ihrer Eigenschaft als Inhaberin des Kommanditanteils oder im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Treugeber erhoben werden. Wird die Treuhänderin in Anspruch genommen, hat der Treugeber vollen Ersatz zu leisten. Dies gilt auch bzgl. Forderungen, die die Finanzbehörden gegen die Treuhänderin geltend machen, auch solche, die im Rahmen der Auflösung oder Übertragung des Treuhandverhältnisses geltend gemacht werden.

Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten auf den Namen. Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Agio. Ferner müssen Zeichnungsbeträge stets durch 100 teilbar sein. Neben der Mindestzeichnung von 20.000 Euro sowie der auf 100 Euro lautenden Stückelung bestehen keine weiteren Einschränkungen bzgl. der Stückelung von Anteilen. Abweichungen der Hauptmerkmale zwischen den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung und den zukünftigen Gesellschaftern bestehen mit Ausnahme der zwingenden und funktionsbedingten Besonderheiten in Bezug auf die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin wie dem Recht der handelsregisterlichen Vertretung, dem Recht auf Kostenersatz und Vergütungen, der Befugnis zur Geschäftsführung sowie den Kündigungs- und Übertragungsrechten ausdrücklich nicht. Zu den detaillierten Regelungsinhalten des Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen sowie des Treuhandvertrages wird auf die im Anhang abgebildeten Vertragstexte verwiesen.

## **Faire Behandlung der Anleger**

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft gesetzlich dazu verpflichtet, die Anleger der Fondsgesellschaft fair zu behandeln. Sie verwaltet die von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandelt. Die Gleichbehandlung wird auf allen Ebenen der Verwaltung des Investmentvermögens sichergestellt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind entsprechend ausgerichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt sicher, dass jeder Anleger die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für den Zugang zum Investmentvermögen hat und es gibt in Bezug auf die Fondsgesellschaft keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Demnach haben alle Anteile gleiche Ausgestaltungsmerkmale, verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet und Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

Ferner hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Sicherung der Anlegerinteressen entsprechende Leitsätze zum Umgang mit möglichen Interessenkonflikten im Rahmen ihrer Compliance-Grundsätze festgeschrieben. Diese umfassen Maßnahmen zur Vermeidung, der Feststellung und Offenlegung sowie dem Management von Interessenkonflikten. In diesem Sinne hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft u. a. die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert, der die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonflikten umsetzt.

### **Übertragungsmöglichkeiten von Fondsanteilen, Börsen und Märkte, Einschränkungen der Handelbarkeit, Tod eines Anlegers**

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen und es existiert zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch kein sonstiger geregelter (börsähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften, sodass der Anleger auf seine individuellen Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen ist. Ungeachtet dessen besteht die Möglichkeit, dass der Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft über einen sogenannten Zweitmarkt erfolgt. Jedoch ist bei einem Verkauf über solche Handelsplattformen aufgrund der Handelsenge nicht auszuschließen, dass die hierbei erzielbaren Zweitmarktpreise von dem eigentlichen Anteilswert abweichen.

Nach dem Treuhandvertrag sind die von der Treuhänderin für den Anleger gehaltenen Kommanditbeteiligungen nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt im Wege der Abtreitung z. B. durch Verkauf oder Schenkung übertragbar. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, wobei die Treuhänderin diese nur aus wichtigem Grund versagen kann. Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Übertragung nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, zulässig. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch die Übertragung Gesellschaftsanteile entstehen oder übertragen würden, deren Gesamteinlage nicht mindestens 20.000 Euro betragen oder mit der Übertragung der Fondsgesellschaft eine Belastung mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen drohen. Bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, gemäß § 262 KAGB sicherzustellen, dass der Erwerber der Anteile sich den mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst ist und für den die Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt sind. Ferner ist im Zusammenhang mit Übertragungshandlungen seitens des Kommanditisten bzw. Treugebers das gemäß § 12 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages bestehende Vorerwerbsrecht der geschäftsführenden Kommanditistin zu beachten, welches sie berechtigt, innerhalb einer

Frist von zwei Wochen in einen entsprechenden Übertragungsvertrag als Käufer einzutreten. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Schenkungen und Übertragungen an Familienangehörige sowie Übertragungen von der Treuhandkommanditistin auf den jeweiligen Treugeber.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft sind vererblich. Die Fondsgesellschaft bzw. das Treuhandverhältnis des Treugebers wird mit den Erben des Kommanditisten bzw. Treugebers fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der bis zur Auseinandersetzung der Erbgemeinschaft alle Rechte aus der Beteiligung für diese wahrt. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Sofern durch die Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer im Rahmen der Auseinandersetzung die entsprechende Gesamteinlage von 20.000 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen.

Die im Falle der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen – oder Teilen hiervon – entstehenden Kosten und Aufwendungen sind von dem jeweiligen Anleger selbst zu tragen. Ansonsten ist die Handelbarkeit der Kapitalanlage in keiner Weise eingeschränkt.

### **Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Zeichnungsfrist, Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises**

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mittels Zeichnung des Anteils im Rahmen des Kaufauftrages durch den Anleger, Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und Abschluss des Anteilskaufvertrages mit Schließung bzw. Teilschließung des Fonds. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen (vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt „Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile“).

Das Angebot der Kapitalanlage erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland, demnach werden keine Teilbeträge außerhalb der Bundesrepublik Deutschland angeboten. Die Zeichnungsfrist beginnt mit der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen beginnen darf und endet mit Vollplatzierung der zum Verkauf stehenden Anteile.

Es ist eine voraussichtliche Zeichnungsfrist bis zum 30.06.2026 vorgesehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft behält sich das Recht vor, im Falle einer Teilplatzierung zum 31.03.2026 und 30.06.2026 weitere Abwicklungen zu späteren Zeitpunkten vorzunehmen. Die Zeichnungsfrist wird vorzeitig beendet, wenn alle Anteile platziert sind. Darüber hinaus besteht keine Möglichkeit, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Der Erwerbspreis entspricht dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und beträgt bei einer Zeichnung des Mindestzeichnungsbetrages 20.000 Euro. Ferner müssen Zeichnungsbeträge stets durch 100 teilbar sein.

Die Kaufaufträge sind an die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, zu richten, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt. Die Kaufaufträge werden nach Prüfung durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH von der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen, als Treuhänderin (Zeichnungsstelle) angenommen. Diese wird den Anlegern die Annahme des Kaufauftrages sowie die Annahme des Angebotes zum Abschluss eines Treuhandvertrages mitteilen und eine Kopie entsprechend gegengezeichnetener Unterlagen zusenden. Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages (Erwerbspreis) sowie des Agios in Höhe von 5 Prozent auf das Anderkonto der Treuhänderin erfolgt grundsätzlich gemäß schriftlicher Aufforderung der Treuhänderin nach Eingang bzw. Annahme des Kaufauftrages durch die Treuhänderin. Hierbei ist vorgesehen, das Kapital in zwei Teilzahlungen einzufordern. Nach Eingang der Zeichnungsunterlagen ist auf Anforderung der Treuhänderin innerhalb von 14 Tagen ein erster Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent des Zeichnungsbetrages auf das Anderkonto der Treuhänderin bei der

#### National Bank AG, Essen

BIC NBAGDE3E

IBAN DE11 3602 0030 0000 1980 14

einzuzahlen (Vorabbetrag). Der Restbetrag in Höhe von 90 Prozent des Zeichnungsbetrages sowie das Agio von 5 Prozent sind dann 14 Tage vor Fondsschließung und nach schriftlicher Aufforderung durch die Treuhänderin auf das Treuhandanderkonto einzuzahlen. Die Treuhänderin wird den Beteiligungsauftrag jedoch nur dann ausführen, wenn die Durchführung des prospektierten Anteilserwerbs sichergestellt ist; bis dahin behält sie sich die Ablehnung des Kaufauftrages bzw. den Rücktritt von dem etwa angenommenen Kaufauftrag / Treuhandvertrag vor.

#### Verwendung der Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot

Die zum Kauf stehenden Beteiligungen in Höhe von 89,89 Prozent des Kommanditkapitals an der Fondsgesellschaft hält die HAHN Beteiligungsholding GmbH, eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, über die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Mit Fondsschließung und Abwicklung wird die HAHN Beteiligungsholding GmbH ihre zum Verkauf stehenden, treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen an die Anleger verkaufen und auf diese übertragen. Die Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot werden zur Zahlung des für den Anteilskauf an der Fondsgesellschaft geschuldeten Kaufpreises an die HAHN Beteiligungsholding GmbH verwendet, die ihrerseits zur Umsetzung des im Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ dargestellten Investitionsplanes aus den Kaufpreiszahlungen entsprechende Einlagen in das Gesellschaftsvermögen der Fondsgesellschaft leisten wird.

Da die Nettoeinnahmen allein nicht für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik ausreichen, hat die Fondsgesellschaft das in Kapitel 9 im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft“ beschriebene langfristige Darlehen mit der Volksbank Mittelhessen eG abgeschlossen.

Die zum Zeitpunkt der Fondsschließung mittels der aus den Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellten Einlagen werden von dieser zur Ablösung der Zwischenfinanzierung, ansonsten zur Zahlung der von ihr geschuldeten Gebühren wie Beteiligungsvermittlung und Fondskonzeption sowie zur Zahlung der weiteren Anschaffungsnebenkosten wie bspw. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, Kosten der Ankaufsprüfung etc. und zur Bildung einer entsprechenden Liquiditätsreserve verwendet.

Diese Verwendung der Nettoeinnahmen zur Umsetzung des im Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ dargestellten Investitionsplanes wird durch den Anteilskaufvertrag, mit dem die Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft durch die Treuhänderin im Auftrag der Anleger von der HAHN Beteiligungsholding GmbH erworben werden, sichergestellt, sodass der Übergang der (treuhänderischen) Beteiligungen auf die Anleger rechtswirksam erfolgen kann. Für sonstige Zwecke werden keine Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot genutzt.

#### Die Fondsgesellschaft

##### Firma, Sitz, Gründung, Kapital

Bei der Fondsgesellschaft, an der sich die Anleger mittelbar über die Treuhänderin als Träugeber bzw. unmittelbar als Kommanditisten beteiligen, handelt es sich um die Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer deutschen Kommanditgesellschaft. Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) und wurde im Jahr 2025 anlässlich des Ankaufs des Fachmarktzentrums unter dem Namen Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. KG gegründet. In Vorbereitung der Platzierung der Anteile erfolgte aufgrund der rechtlichen Anforderungen die Umfirmierung der Fondsgesellschaft in eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft unter dem Namen „Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & geschlossene-Investment-KG“.

Der Gesamtbetrag der von den zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung und im Folgenden als Altgesellschafter bezeichneten Gesellschafter gezeichneten und voll eingezahlten Einlagen (= Hafteinlage) beträgt 31.000 Euro und besteht aus Kommanditanteilen. Altgesellschafter sind zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung als persönlich haftende Gesellschafterin die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) ohne Einlage sowie als Kommanditisten die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach) mit einer gezeichneten und eingezahlten Einlage im Gesamtbetrag von 31,00 Euro, die EDEKA Südwest TL Beteiligungs GmbH mit Sitz in Offenburg (Geschäftsanschrift: Edekastraße 1, 77656 Offenburg) mit einer gezeichneten und eingezahlten Einlage im Gesamtbetrag von 3.103,10 Euro, und die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen (Geschäftsanschrift: Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen) mit einer gezeichneten und eingezahlten Einlage im Gesamtbetrag von 27.865,90 Euro. Die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hält ihre Anteile als Treuhänderin für die HAHN Beteiligungsholding GmbH.

Die Fondsgesellschaft unterliegt deutschem Recht und somit insbesondere den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie aufgrund ihrer Qualifizierung als geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Regelungen des KAGB.

## Gegenstand des Unternehmens der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des § 1 KAGB. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Fondsgesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Fondsgesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Fondsgesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Fondsgesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

## Geschäftsjahr, Laufzeit der Fondsgesellschaft

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Fondsgesellschaft wurde auf bestimmte Zeit gegründet und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2040 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.

## Geschäftsführung der Fondsgesellschaft

Zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung obliegt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft den Herren Torsten Klotz und Marcel Schendekehl, jeweils geschäftsansässig in der Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach. Ihnen obliegt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als zur Vertretung berechtigte Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, welche zugleich die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft ist. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wird gerichtlich und außergerichtlich von zwei Geschäftsführern oder einem Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Ein Beirat oder ein Aufsichtsgremium existieren bei der Fondsgesellschaft zurzeit nicht.

## Jahresabschluss, Lagebericht, Abschlussprüfer

Die Fondsgesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahrs einen Jahresbericht (im Wesentlichen bestehend aus Jahresabschluss, Lagebericht, Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers und Bilanzeid der gesetzlichen Vertreter) unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften, insbesondere des § 135 KAGB, aufzustellen und prüfen zu lassen. Die Gesellschafterversammlung stellt den Jahresabschluss fest. Die Wahl des Abschlussprüfers erfolgt ebenfalls durch die Gesellschafterversammlung. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes als Abschlussprüfer die Nexia GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main (Geschäftsanschrift: Ulfenstraße 37-39, 60325 Frankfurt am Main) beauftragt. Der Jahresbericht ist spätestens neun Monate nach Ende des Geschäftsjahrs offenzulegen und wird von der Geschäftsführung im Unternehmensregister veröffentlicht. Darüber hinaus können die Jahresberichte telefonisch, per Post oder per E-Mail bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH angefordert werden.

Ferner wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft die gemäß § 300 Abs. 1 KAGB erforderlichen Informationen zur Fondsgesellschaft zu dem prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, zu jeglichen neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft sowie über das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risiko Managementsysteme offenlegen. Darüber hinaus wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 300 Abs. 2 KAGB alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und die Gesamthöhe des Leverage des betreffenden AIF offenlegen. Dies erfolgt jeweils im Rahmen der Veröffentlichung des Jahresberichts spätestens zum 30.09. des folgenden Geschäftsjahrs.

## Vermögens- und Ergebnisbeteiligungen, Ermittlung und Verwendung von Erträgen, Ausschüttungen

Die Anleger der Fondsgesellschaft sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt. Hierbei sollen grundsätzlich die liquiden Überschüsse aus der Bewirtschaftung des Kommanditanlagevermögens – d. h. die ordentlichen Erträge aus der Vermietung des Immobilienvermögens, etwaige Zinserträge aus Liquiditätsanlagen sowie außerordentliche Erträge aus dem Verkauf des Immobilienvermögens der Fondsgesellschaft – nach angemessener Rücklagenbildung an die Anleger jeweils quartalsweise nachschüssig zum 30.03., 30.06., 30.09. und 30.12. eines Geschäftsjahres ausgeschüttet werden. Bei den Ausschüttungen handelt es sich rechtlich und steuerlich um Entnahmen. Der diesbezügliche Zahlungsverkehr erfolgt durch die Fondsgesellschaft von deren Konto.

Der zu Ausschüttungszwecken verwendbare verteilungsfähige Gewinn wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des § 25 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft nach Ende eines Geschäftsjahrs bestimmt. Die Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und der Zulässigkeit von Entnahmen erfolgt dann im Rahmen von Gesellschafterversammlungen. Ungeachtet dessen ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, quartalsweise Zahlungen als Vorschüsse auf den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten verteilungsfähigen Gewinn an die Gesellschafter zu leisten; insoweit bedarf es keines Gesellschafterbeschlusses.

## Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Beschlussfassungen der Gesellschafter werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von neun Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens 20 Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen. Der Entscheidung der Gesellschafterversammlung unterliegen insbesondere folgende Angelegenheiten:

- a. Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und eines Beirates
- b. Wahl des Abschlussprüfers
- c. Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses
- d. Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und Zulässigkeit von Entnahmen (für unterjährige Auszahlungen als Vorschüsse auf den verteilungsfähigen Gewinn bedarf es gem. § 25 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung)
- e. Auflösung der Gesellschaft
- f. Maßnahmen, mit denen Rechte gegen einen Gesellschafter und / oder die Geschäftsführer der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin geltend zu machen sind
- g. Beendigung des Verwaltungsvertrages mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft und Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft
- h. Maßnahmen, mit denen Rechte gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft und / oder deren Geschäftsführern geltend gemacht werden sollen
- i. Veräußerung von Grundstücken, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt ist, einer Veräußerung zu widersprechen oder eine Veräußerung entgegen einem abweichenden Beschluss der Gesellschafterversammlung vorzunehmen, wenn dies nach ihrer gewissenhaften Beurteilung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundsätzen ihres Portfolio und Risiko Managements geboten ist

Gesellschafterbeschlüsse in Gesellschafterversammlungen sowie im schriftlichen Verfahren werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, wobei Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen bei der Auszählung nicht berücksichtigt werden. Für Änderungen des Gesellschaftsvertrages und für die Auflösung der Gesellschaft ist eine qualifizierte Mehrheit von mehr als drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Je eingezahlte volle 0,01 Euro einer Haft einlage gewährt eine Stimme. Der Treuhänderin steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu.

Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung oder des Ergebnisses der schriftlichen Beschlussfassung durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

## Auflösung und Übertragung des Investmentvermögens

Die Fondsgesellschaft wird zum Ende ihrer Laufzeit sowie durch Beschluss der Gesellschafterversammlung mit einer qualifizierten Mehrheit von mehr als drei Vierteln der abgegebenen Stimmen aufgelöst. Im Falle der Auflösung der Fondsgesellschaft erfolgt die Liquidation durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Liquidator. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Drittgläubigern ausgeglichen. Sie hat als Liquidator das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer geleisteten Hafteinlagen nach Maßgabe des jeweiligen Kapitalkontos zueinander zu verteilen.

Auch entscheidet die Gesellschafterversammlung bei Beendigung des Verwaltungs- und Verfügungsrechts der bisherigen Kapitalverwaltungsgesellschaft (beispielsweise aufgrund einer Kündigung) über die Übertragung des Investmentvermögens bzw. des Verwaltungsrechts. Soweit das Verwaltungs- und Verfügungsrecht der bisherigen Kapitalverwaltungsgesellschaft endet, geht dieses gemäß den Regelungen des § 154 KAGB nur dann auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, soweit sich die geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nicht in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder keine andere externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft benannt und dies jeweils von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht genehmigt wird.

## Zuständige Gerichte, anwendbares Recht, Außergerichtliche Streitschlichtung

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Fondsgesellschaft zuständige Gericht. Es findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen. Deren Kontaktdaten lauten wie folgt:

## Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle

Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 9566-33232  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle>

Ferner haben sich die Prospektverantwortliche und die Fondsgesellschaft dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Insofern haben Anleger der Fondsgesellschaft die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 10.000 Euro nicht übersteigt und die Streitigkeit weder Gesellschafterbeschlüsse der Fondsgesellschaft noch kaufmännische Entscheidungen, insbesondere aus der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, noch die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage noch ein Musterverfahren zum Gegenstand hat. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstandes richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Investor geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass bei einem Beschwerdegegenstand von bis zu 10.000 Euro die Beschwerdegegnerin einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Beschwerdegegenstand als 10.000 Euro gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab. Dem Anleger steht es immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.  
Postfach 61 02 69  
10924 Berlin  
Telefon: 030 257 616 90  
E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)

Die Verfahrensordnung und weitergehende Informationen finden Sie zudem im Internet unter [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com).

## Rechtliche Hinweise zum Anlageobjekt

### Anlageobjekt

Einziges Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist ein rund 35.042 m<sup>2</sup> großes Grundstück im Stadtzentrum in der Friedrich-Ebert-Straße 100 in 68167 Mannheim, das mit einem überwiegend eingeschossigen Nahversorgungszentrum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist.

### Verträge, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon geschlossen hat

Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 08.08.2025 das im Grundbuch des Amtsgerichts Mannheim von Mannheim Blatt 30096, Flurstück 622/6 eingetragene Grundstück mit einer Grundstücksgröße von rd. 35.042 m<sup>2</sup> erworben. Der Grundbesitz ist mit einem überwiegend eingeschossigen Nahversorgungszentrum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge wurden mit Verweis auf die erfolgte Prüfung des Kaufgegenstandes (Due Diligence) ein weitreichender Haftungsausschluss der Verkäufer vereinbart. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjektes oder wesentlicher Teile davon keine weiteren oder sonstige Verträge geschlossen.

### Dingliche Belastungen, rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjektes und behördliche Genehmigungen

Die bestehenden dinglichen Belastungen des Anlageobjektes sind in Kapitel 8 „Angaben zum Anlageobjekt“ im Abschnitt „Grundbuchdaten“ vollständig aufgeführt. Darüber hinaus bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjektes. Neben den dinglichen Belastungen unterliegt das Anlageobjekt grundsätzlich auch den rechtlichen Beschränkungen des Bebauungsplanes 32.38 „Ehemaliges Rochgelände an der Käfertaler Straße und Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Mannheim, der die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit der Nutzung regelt. Zu den Einzelheiten der getroffenen Vereinbarungen sowie der im Bebauungsplan festgeschriebenen Festsetzungen und den hieraus resultierenden Risiken vgl. auch Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ und dort den Abschnitt „Baurechtliche Einschränkungen, Baunutzungsverordnung“ auf der Seite 16.

Im Hinblick auf das Erreichen des Anlageziels und die Umsetzung der Anlagestrategie / -politik war die Baugenehmigung zur Errichtung der Gebäudekörper erforderlich. Durch die im Jahr 2003 erteilte Baugenehmigung wurde die Genehmigung zur Errichtung des Fachmarkt-zentrums erteilt.

## Gesamtkosten des Anlageobjektes und deren Finanzierung

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes inkl. der sonstigen Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalanlage belaufen sich auf insgesamt 54.250.000 Euro. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjektes werden in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ im Abschnitt „Investitionsplan der Fondsgesellschaft“ in einer Aufgliederung, die insbesondere die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die sonstigen Kosten ausweist, dargestellt und erläutert. Die Fondsgesellschaft finanziert die Kosten im Zusammenhang mit ihrem Anlageobjekt neben Eigenkapital über Darlehen der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von insgesamt 21.700.000 Euro. Die Fremdkapitalquote bezogen auf den Gesamtaufwand der Investition inkl. Agio beträgt somit 40,0 Prozent oder 99,9 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft. Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität des Anlageobjektes starke negative Auswirkungen bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Zu den hieraus resultierenden Risiken vgl. die Ausführungen im Abschnitt „Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft“ und „Risiken resultierend aus der Fremdkapitalquote, Leverage Effekt“ auf den Seiten 14 f. im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“. Die geplante Finanzierung der voraussichtlichen Gesamtkosten wird in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ im Abschnitt „Finanzierungsplan der Fondsgesellschaft“ in einer Aufgliederung, die Eigen- und Fremdmittel ausweist, dargestellt und erläutert. Des Weiteren findet sich dort die Untergliederung der Zwischen- und Endfinanzierungsmittel mit Angabe der Finanzierungshöhe, der Fälligkeiten und der Finanzierungspartner.

## Treuhänderischer Anteilserwerb, Treuhandvertrag

Der Beitritt der Anleger zur Fondsgesellschaft erfolgt im Wege des Anteilskaufs mittelbar über die Treuhänderin. Hierbei wird die Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen (geschäftsansässig: Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen) seitens des Anlegers beauftragt, für Rechnung der Anleger, aber in ihrem Namen, Anteile an der Fondsgesellschaft von der HAHN Beteiligungsholding GmbH zu erwerben. Optional ist auch die Beteiligung als direkt beteiligter Kommanditist (Direktkommanditist) an der Fondsgesellschaft möglich. Dabei wird zunächst die Beteiligung treuhänderisch über die Treuhänderin erworben, verbunden mit der Anweisung, den zunächst treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil – ausschließlich bedingt durch die Eintragung des jeweiligen Anlegers in das Handelsregister der Fondsgesellschaft – auf den Anleger zu übertragen.

## Aufgaben der Treuhänderin, Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit und wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Die Aufgabe der Treuhänderin Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen besteht darin, im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers die Kapitalanlage zu erwerben und treuhänderisch für den Treugeber zu verwalten. Die Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit bildet dabei der Treuhandvertrag, dessen Abschluss der Anleger im Rahmen der Erteilung des Kaufauftrages anbietet. Der Wortlaut des Treuhandvertrages ist in diesem Verkaufsprospekt als Anlage „Treuhandvertrag“ abgebildet. Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhänderin bestehen darin, Kapitalanteile in Höhe des jeweiligen Beteiligungsbeitrages der Anleger / Treugeber für diese zu erwerben, zu halten und zu verwalten. Ferner ist sie zum Abruf von Finanzierungen der Anleger / Treugeber und zur Ausübung von Stimmrechten vorbehaltlich von Weisungen bevollmächtigt. Sie hat die jeweiligen treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen getrennt von ihrem übrigen Vermögen zu verwalten. Der jeweilige Treugeber ist verpflichtet, die Treuhänderin von allen Ansprüchen Dritter, die gegen sie wegen und im Zusammenhang mit ihrer Treuhänderstellung geltend gemacht werden, freizustellen sowie etwa getätigte Aufwendungen in diesem Zusammenhang zu ersetzen. Die Treuhänderin haftet für Pflichtverletzungen entsprechend der gesetzlichen Vorschriften.

Der Treuhandvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden. Die Treuhänderin wird jedoch das Treuhandverhältnis auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2040 liegt, nur aus wichtigem Grund kündigen. Etwa anfallende Kosten und Steuern, auch soweit diese bei der Fondsgesellschaft anfallen, trägt der Treugeber / Anleger.

## Vergütung der Treuhänderin

Die Treuhänderin erhält für ihre Treuhänderaktivität im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2026 und für den Zeitraum der Durchführung des Investitionsvorhabens unabhängig von der Anzahl der Treugeber eine einmalige Vergütung in Höhe von 159.000 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer sowie für die Zeit ab dem 01.01.2027 eine laufende Vergütung in Höhe von 0,50 Prozent p. a. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer der von den Mietern des Grundbesitzes der Fondsgesellschaft geschuldeten Jahresnettokalmtiete. Die Vergütung wird durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft aus ihren Vergütungen bezahlt. Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütungen beträgt gemäß den getroffenen Annahmen bis einschließlich des Geschäftsjahres 2040 (Prognosezeitraum) insgesamt 351.555 Euro zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

## **Umstände oder Beziehungen, die einen Interessenkonflikt begründen können**

Die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und mit ihr verbundene Unternehmen im Sinne von § 15 AktG sind bei rund 100 weiteren Fondsgesellschaften der Hahn Gruppe als Treuhänder, Mittelverwendungskontrolleur und Steuerberater tätig. Ansonsten bestehen keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte der Treuhänderin begründen können.

## **Weitere Verträge im Zusammenhang mit dem Beteiligungsangebot**

### **Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagementvertrag**

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist exklusiv mit dem Vermietungs- und Objektentwicklungsmanagement beauftragt. Zu den Aufgaben gehören insbesondere das Vermietungs- und Nachtragsmanagement, die Mietvermittlung, Konzeption und Umsetzung etwa erforderlicher neuer Vermietungskonzepte einschließlich etwaiger Projektentwicklungsmaßnahmen. Der Vertrag wird zunächst fest abgeschlossen bis zum 31.12.2040. Er verlängert sich um weitere drei Jahre, sofern die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag nicht ein Jahr vor Ablauf gekündigt wird. Die Honorierung erfolgt tätigkeits- bzw. projektbezogen, ein laufendes Honorar ist nicht geschuldet. Für die einzelnen Tätigkeitsbereiche werden die nachstehenden Vergütungen vereinbart. Diese verstehen sich zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe und sind jeweils nach Leistungserbringung und entsprechender Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

### **INSTANDHALTUNGS-, INSTANDSETZUNGS- UND ERNEUERUNGSMASSNAHMEN**

Bei Ausschreibung, Auswahl und Beauftragung dritter Unternehmen für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen mit einem Auftragsvolumen von über netto 50.000 Euro p. a. erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH 10 Prozent des übersteigenden Betrages.

### **VERMIETUNGS- UND NACHTRAGSMANAGEMENT,**

#### **MIETVERMITTLUNG**

Für die Verhandlung von neu abzuschließenden Mietverträgen oder Nachträgen zu bestehenden Mietverträgen die mit der Verlängerung der Festlaufzeit des Mietvertrages verbunden sind, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine Vergütung die sich an der Festlaufzeit bzw. deren Verlängerung orientiert. Die Vergütung wird zeitanteilig auf der Grundlage eines Honorarsatzes von 3 Monatsnettokerntmieten bei einer Festlaufzeit von 10 Jahren errechnet. Soweit der Abschluss eines Mietvertrages unter Einbindung eines Maklers erfolgt, erhält die HAHN Fonds Management GmbH für die Verhandlung des Mietvertrages ebenfalls eine Vergütung in Abhängigkeit von der erreichten Festlaufzeit die sich auf der Grundlage eines Honorarsatzes von 1 Monatsnettokerntmiete bei einer Festlaufzeit von 10 Jahren errechnet. Für alle anderen Mietvertragsnachträge die keine Verlängerung der Festlaufzeit zum Gegenstand haben erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine pauschale Vergütung von 1.000 Euro pro Nachtrag. Neben den vorstehenden Vergütungssätzen erhält die HAHN Fonds und

Asset Management GmbH Ersatz für von ihr verauslagte Kosten für eingeschaltete Gutachter, Architekten, Fachingenieure, Anwälte und Steuerberater sowie für weiterer Kosten wie Reisekosten, Kosten für Vermietungsanzeigen und sonstige Akquisitionshilfen gegen Nachweis.

### **UM- UND RESTRUKTURIERUNGSMASSNAHMEN**

In den Fällen, in denen größere Umstrukturierungen erforderlich werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für die Anfertigung eines ersten Konzeptentwurfs mit Wirtschaftlichkeitsberechnung als Grundlage für die weitere Vorgehensweise eine pauschale Vergütung in Höhe von 5.000 Euro. Für die Schaffung des notwendigen Baurechts, die Projektsteuerung, die Phase der Beantragung der Baugenehmigung bis zur Übernahme des Objektes durch die Fondsgesellschaft erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine Vergütung in Höhe von 3 Prozent der Netto-Gesamtinvestitionskosten. Die Netto-Gesamtinvestitionskosten umfassen hierbei alle Kosten, die erforderlich sind, um das Vorhaben von der Konzeptionierung bis zur Übergabe fertigzustellen, einschließlich der Finanzierungskosten mit Ausnahme von Honoraren, die der HAHN Fonds und Asset Management GmbH bzw. zu ihrer Unternehmensgruppe zugehörigen Gesellschaften für sonstige Tätigkeiten bereits zugeflossen sind.

### **PROJEKTENTWICKLUNGEN**

In den Fällen, in denen die HAHN Fonds und Asset Management GmbH geeignete und genehmigungsfähige Konzepte zur Schaffung zusätzlicher Mietflächen z. B. durch Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der Fondsgesellschaft entwickelt und die Umsetzung seitens der Gesellschafterversammlung genehmigt wird, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH eine gesonderte Vergütung. Die Vergütung richtet sich hierbei nach dem Verhältnis der durch die Maßnahme realisierten Wertschöpfung und den im Zusammenhang mit der Realisierung stehenden Kosten (wie die Planungs-, Bau- und Bauneben-, Maklerkosten etc.). Die Vergütung der HAHN Fonds und Asset Management GmbH entspricht hierbei 50 Prozent des positiven Differenzbetrages (Wertschöpfung abzgl. Kosten), mindestens jedoch eine Jahresnettokaltmiete. Die Vergütung ist jeweils nach Übergabe der Mietflächen an die Mieter und Endabrechnung der Maßnahme zahlbar.

### **Versicherungen der Fondsgesellschaft**

Grundsätzlich werden für das Objekt der Fondsgesellschaft die üblichen Versicherungsverträge abgeschlossen. Die Prospektverantwortliche geht davon aus, dass alle üblichen Risiken damit abgedeckt sind. Soweit die entstehenden Kosten aus der Versicherungsleistung nicht umlagefähig sind, trägt sie die Fondsgesellschaft als Vermieterin. Die Kosten sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage von Schätzwerten berücksichtigt.

### **Wartungsverträge**

Üblicherweise werden für Gewerbeimmobilien, soweit erforderlich, für beispielsweise Tür- und Tor-, Elektro-, Blitzschutz-, RWA-, Brandmelde- und Brandschutz-, Einbruchmelde-, Sprinkler-, Abscheider-, Dachanlagen und Heizungs- und raumluftechnische Anlagen Wartungsverträge abgeschlossen. Die für die Wartung anfallenden Kosten werden je nach mietvertraglicher Regelung von den Mieter oder von der Fondsgesellschaft als Vermieterin getragen.

## Angaben zu den Kosten

### Berechnung des Ausgabe- und Rücknahmepreises der Anteile

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Der Mindestausgabepreis beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Über die im Rahmen dieses Verkaufsprospektes angebotenen Anteile werden nach Abschluss der Platzierungsphase des Zeichnungskapitals keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben zur Art, dem Ort und der Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises entfallen. Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen ist eine Rücknahme von Anteilen in Ausnahmefällen dann möglich, wenn während des erstmaligen Vertriebs der Anteile ein Anleger nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe seinen Einzahlungsverpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nachkommt. In diesen Fällen kann die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft den säumigen Kommanditisten nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Fondsgesellschaft aus der Fondsgesellschaft ausschließen und die Anteile des Gesellschafters zurücknehmen. Ferner kann es zu einer Rücknahme von Anteilen in den Fällen kommen, in denen ein Gesellschafter aus wichtigem Grund, wie beispielsweise einem groben Verstoß gegen die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird. In solchen Fällen erfolgt die Berechnung des Rücknahmepreises entsprechend der Bestimmungen des § 16 des Gesellschaftsvertrages.

### Sonstige vom Anleger im Zusammenhang mit der Beteiligung zu zahlende Kosten und Gebühren

Zusätzlich zum Zeichnungsbetrag (Kaufpreis) und dem Ausgabeaufschlag von 5 Prozent des Zeichnungsbetrages / Erwerbspreises für die Vermittlung der Beteiligung können im Zuge der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger Kosten entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen.

Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treu-

handverhältnissen für Tatbestände ab dem Tag der Schließung des Fonds entstehen, der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen. Ferner hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallenden Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallenden Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

### Sonstige vom Investmentvermögen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu zahlende Kosten und Gebühren

Neben den vom Anleger unmittelbar zu tragenden sonstigen Kosten oder Gebühren werden dem Investmentvermögen die folgenden genannten sonstigen Kosten oder Gebühren unmittelbar belastet:

### Kosten und Gebühren, die seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft dem Investmentvermögen belastet werden

Neben dem seitens der Anleger der Kapitalverwaltungsgesellschaft geschuldeten Ausgabeaufschlag erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Vertrieb des Kommanditkapitals von der Fondsgesellschaft eine einmalige Provision von 5 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist gemäß den geltenden Bestimmungen von der Umsatzsteuer befreit und ist mit Fondsschließung fällig, nicht jedoch vor Rechnungsstellung an die Fondsgesellschaft.

Für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. der Erstellung des Verkaufsprospektes und des Basisinformationsblatts sowie der Begleitung des Vertriebsanzeigeverfahrens erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft eine Pauschalvergütung in Höhe von 2.800.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer.

Ungeachtet der vorgenannten Einzelbeträge darf die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitragsphase anfallenden Initialkosten (wie den vorgenannten Kosten für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes) gemäß den Regelungen der Anlagebedingungen in Summe einen Betrag von 25,00 Prozent des Ausgabepreises nicht übersteigen.

Für die laufende Verwaltung der Fondsgesellschaft (u. a. Portfolio und Risiko Management) erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 4,50 Prozent zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer der von den Mietherrn der Fondsgesellschaft geschuldeten Jahresnettokalmtiete, maximal jedoch 1,90 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage sowie in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft gemäß § 17 Absatz 7 des Gesellschaftsvertrages eine Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Ferner erhält die persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft gemäß § 17 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages eine Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung in Höhe von 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Verwaltungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Ferner erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft zusätzlich zu den vorgenannten Vergütungen im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1 Prozent des Verkaufspreises sowie für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,75 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode.

Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Sämtliche vorgenannten Vergütungsobergrenzen verstehen sich einschließlich einer ggf. zum Tragen kommenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft eigene Aufwendungen belastet, müssen diese billigem Ermessen entsprechen. Diese Aufwendungen werden in den Jahresberichten aufgegliedert ausgewiesen.

### **Kosten und Gebühren, die seitens der Verwahrstelle dem Investmentvermögen belastet werden**

Die Verwahrstelle erhält für die Verwahrstellaufgaben nach den §§ 81 ff. KAGB eine jährliche Vergütung in Höhe von 2,60 Basispunkten der Bruttoinvestitionssumme des Fonds, maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro p. a. Die Vergütung ist jeweils monatlich nachträglich zu zahlen.

### **Gebührenobergrenze**

Gemäß § 7 Ziffer 7.1 der Anlagebedingungen darf unabhängig von den vorgenannten Gebührensätzen die Summe aller laufenden Vergütungen, die die Fondsgesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. an Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Gesellschafter der Fondsgesellschaft zahlt, jährlich insgesamt maximal 2,10 Prozent der nachstehenden Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Netto-

inventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Bei der vorbenannten Regelung der Anlagebedingungen wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, als Bemessungsgrundlage nicht den reinen Nettoinventarwert, sondern zusätzlich die an die Anleger geleisteten Auszahlungen zu vereinbaren. Hintergrund dieser Berechnungsmethodik ist der Umstand, dass das Investmentvermögen unterjährig ausschütten soll und somit ein um diese Ausschüttungen bereinigter Wert zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage herangezogen werden soll. Die Berechnungsmethodik dient daher nicht zuletzt zur Vermeidung von Fehlanreizen, die Veräußerung von Vermögensgegenständen bzw. die Ausschüttung der Erlöse zum Nachteil der Anlegerinteressen hinauszuzögern.

### **Sonstige Kosten zu Lasten des Investmentvermögens**

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft:

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
- Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

Da gemäß der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft für das Investmentvermögen keine Beteiligungen in Form von Anteilen oder Aktien an anderen Gesellschaften oder Investmentvermögen im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB erworben werden, werden neben den vorgenannten Vergütungen zur Verwaltung des Investmentvermögens keine weiteren Verwaltungsvergütungen für im Investmentvermögen gehaltene Anteile oder Aktien berechnet.

#### **Angabe im Jahresbericht zur Gesamtkostenquote und zu Ausgabe- und Rücknahmeaufschlägen**

Die dem Investmentvermögen in einem Geschäftsjahr auf Grundlage der vorgenannten Regelungen belasteten laufenden Verwaltungskosten werden im jeweiligen Jahresbericht offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Investmentvermögens innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesen. Für das Geschäftsjahr 2026 wird mit einer Gesamtkostenquote von 0,70 Prozent kalkuliert. In diese Gesamtkostenquote werden die Kosten für die Verwaltung des Investmentvermögens durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Kosten der Verwahrstelle sowie weitere Verwaltungskosten, die dem Investmentvermögen belastet wurden, einbezogen. Nicht in die Gesamtkostenquote einbezogen werden die Transaktionskosten, die bei dem Erwerb und der Veräußerung von Anlageobjekten entstehen. Diese Kosten, die dem Investmentvermögen belastet werden, werden separat im jeweiligen Jahresbericht ausgewiesen.

#### **Rückvergütungen**

Die seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft vereinnahmten und aus dem Investmentvermögen geleisteten Vergütungen für die Vermittlung der Beteiligungen werden von dieser zum Teil für die Vergütung der von ihr beauftragten Vertriebsgesellschaften verwendet. Eine laufende Bestandsvergütung wird hierbei seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht gezahlt. Ferner fließen der Kapitalverwaltungsgesellschaft keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.





# 11. KURZANGABEN ÜBER DIE FÜR DIE ANLEGER BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Dem ausländischen Anleger wird empfohlen, sich vor Erwerb der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Kommanditbeteiligung mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und die steuerlichen Konsequenzen aus dem Anteilserwerb in seinem Heimatland individuell zu erörtern. Auch sollten Anleger, die ihre Beteiligung in einem steuerlichen Betriebsvermögen halten wollen, ihren Steuerberater konsultieren und sich über die steuerlichen Folgen der Beteiligung beraten lassen.

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, die im Eigentum einer Immobilie steht. Deren langfristige Wirtschaftlichkeit sollte die Grundlage dafür sein, eine Beteiligung einzugehen. Demgegenüber können die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung nur von untergeordneter Bedeutung sein und die aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffene Entscheidung nur unterstützen. Die nachfolgenden Angaben basieren insbesondere auf den Steuergesetzen, den einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung. Die Ausführungen geben den gegenwärtigen Stand der Rechtsprechung wieder. Gesetzgebung, Auffassung der Finanzverwaltung sowie Rechtsprechung unterliegen fortlaufenden Änderungen, deren Auswirkungen auf das Beteiligungsangebot nicht vorherzusehen sind. Zur Berücksichtigung der steuerlichen Folgen einer Beteiligung auf die persönliche Situation des Anlegers wird die Konsultation des persönlichen Beraters empfohlen.

## Laufende Besteuerung der Fondsgesellschaft

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 Investmentsteuergesetzes, fällt die Fondsgesellschaft nicht in den Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes. Da für die Fondsgesellschaft der Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes von vornherein nicht eröffnet ist, gelten infolgedessen die allgemeinen ertragsteuerlichen Regelungen. Zu den Risiken künftiger Änderungen der Besteuerung verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „Steuerliche Rahmenbedingungen“ und „Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen“ auf der Seite 19 im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“.

Die Fondsgesellschaft ist als Personengesellschaft (hier: Kommanditgesellschaft) nicht Steuersubjekt bei der Einkommensteuer, dies sind vielmehr die Anleger als direkt beteiligte Kommanditisten der Fondsgesellschaft (Direktkommanditisten) oder als mittelbar über die Treu-

händerin beteiligte Treugeberkommanditisten. Art und Höhe der Einkünfte werden jedoch auf Ebene der Fondsgesellschaft festgestellt und in einem zweiten Schritt den Anlegern zugerechnet. Die zugeteilten Einkünfte unterliegen beim Anleger der Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz. Ebenso unterliegen dem persönlichen Einkommensteuersatz private Veräußerungsgeschäfte eines Anlegers (An- und Verkäufe der Beteiligung oder des Grundstücks innerhalb von zehn Jahren). Den Verkauf seiner Beteiligung hat der Anleger jedoch im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuererklärung anzugeben. Anders ist dies bei den Einkünften aus Kapitalvermögen, bei denen die grundsätzlich definitive Abgeltungsteuer unmittelbar einbehalten wird.

## Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) sowie Common Reporting Standard (CRS)

Die Bundesrepublik Deutschland und die Vereinigten Staaten von Amerika haben sich darauf verständigt, durch gegenseitigen Informationsaustausch über Finanzkonten (mit US-Bezug bzw. mit Bezug zu Deutschland) eine effektive Besteuerung sicherzustellen (FATCA-Abkommen: Foreign Account Tax Compliance Act). Durch das Abkommen verpflichten sich die beiden Vertragsparteien, die vereinbarten Daten von Finanzinstituten zu erheben und regelmäßig automatisch auszutauschen.

Zur Bekämpfung grenzüberschreitender Steuerhinterziehung sowie sonstiger Formen mangelnder Steuerdisziplin entwickelte auch die OECD einen Standard für den automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten (CRS – Common Reporting Standard). Am 29.10.2014 verpflichtete sich die Bundesrepublik Deutschland neben zahlreichen anderen Ländern (mittlerweile > 110) zur Umsetzung eines solchen Austausches von Informationen. Der Standard verpflichtet Finanzinstitute zur Meldung von Informationen über Finanzvermögen, welches für Steuerpflichtige aus am Informationsaustausch teilnehmenden Ländern und Gebieten verwaltet wird, an die deutsche Steuerverwaltung. Diese Informationen werden zwischen den Steuerverwaltungen der teilnehmenden Staaten ausgetauscht. Die deutsche Umsetzung der CRS erfolgte durch das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAAustG) vom 21.12.2015.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat mit Schreiben vom 01.02.2017 (BStBl I 2017, 305), geändert durch Schreiben vom 15.06.2022 (BStBl I 2022, 963), ausführlich zu Anwendungsfragen im Zusammenhang mit dem CRS und dem FATCA-Abkommen Stellung genommen.

Das FKAustG und FATCA verpflichten Finanzinstitute, wozu auch die Fondsgesellschaft als Investmentvermögen gehört, Meldepflichten für Konten von natürlichen Personen und Rechtsträgern (z. B. Kapital- und Personengesellschaften) zu erfüllen, sofern die Konten für meldepflichtige Personen oder Rechtsträger geführt werden.

Im Sinne des FATCA-Abkommens sind meldepflichtige Kontoinhaber spezifizierte Personen der Vereinigten Staaten und nicht US-amerikanische, passive Rechtsträger, die von einer oder mehreren spezifizierten Personen der Vereinigten Staaten beherrscht werden. Meldepflichtige Kontoinhaber i. S. d. FKAustG sind Personen meldepflichtiger Staaten und passive „Non-Financial Entities“, die keine Finanzinstitute sind, mit einer oder mehreren beherrschenden Personen, die meldepflichtige Personen sind.

Somit liegt vereinfacht gesagt eine Meldepflicht vor, wenn der Kontoinhaber (Anleger) eine Person eines meldepflichtigen Staates im Sinne des CRS-Abkommens und im Falle von FATCA der Vereinigten Staaten ist. Die nach dem CRS teilnehmenden Staaten werden auf der Homepage des Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) veröffentlicht.

#### Folgende Informationen werden u. a. übermittelt:

- Name, Anschrift, Steueridentifikationsnummer sowie Geburtsdatum und -ort (bei natürlichen Personen) des meldepflichtigen Kontoinhabers
- Ansässigkeitsstaaten
- Kontonummer
- Name und (ggf.) Identifikationsnummer des meldenden Finanzinstituts
- Kontosaldo oder -wert
- Gesamtbruttobetrag, der an den Kontoinhaber gezahlt oder ihm gutgeschrieben wurde

Ziel des internationalen Informationsaustausches ist es, dass ein jedes Land sämtliche Informationen über die in diesem Land steuerpflichtigen Personen erhält.

Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft meldepflichtige Konten(-inhaber) identifiziert, wird sie die vorstehend benannten Daten an das BZSt innerhalb von sieben Monaten nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres übermitteln. Das BZSt wird diese Informationen regelmäßig bis zum 30.09. nach Ablauf des Kalenderjahres an die zuständige Behörde im anderen Staat übermitteln.

#### Einkunftsart

Der Anleger erzielt aus seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 Einkommensteuergesetz (EStG), wenn er seinen Gesellschaftsanteil im Privatvermögen hält. Die Fondsgesellschaft befasst sich ausschließlich mit vermögensverwaltender Tätigkeit. In geringem Umfang werden auch Zinserträge aus der Anlage der vorhandenen Liquidität erzielt.

Die Anleger beteiligen sich entweder als Direktkommanditisten oder über die Treuhandkommanditistin an der Kommanditgesellschaft, deren

einige persönlich haftende Gesellschafterin eine Kapitalgesellschaft ist, nämlich die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH. Die Fondsgesellschaft erzielt keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb und ist auch nicht gewerblich geprägt, weil mit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ein Kommanditist allein geschäftsführungsbefugt ist (§ 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG). Damit ist eine gewerbliche Prägung ausgeschlossen (EStR 15.8 Abs. 6).

Für den Fall, dass der Anleger die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, wandeln sich die aus der vermögensverwaltenden Fondsgesellschaft zuzurechnenden Einkünfte auf Ebene des betrieblich beteiligten Anlegers in gewerbliche Einkünfte i. S. v. § 15 EStG um. Im Folgenden soll jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Beteiligungen im Privatvermögen der Anleger befinden. Für den Fall einer Umqualifizierung der Einkünfte aufgrund des Vorliegens eines gewerblichen Grundstückshandels wird auf die Ausführungen unter „Beendigung der Anlage“ verwiesen.

#### Überschusserzielungsabsicht

Positive wie negative Einkünfte werden steuerlich nur dann nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes berücksichtigt, soweit eine Einkunftszielungsabsicht vorliegt. Es muss die Absicht bestehen, insgesamt steuerliche Überschüsse in der Totalperiode zu erzielen, und zwar sowohl auf der Ebene der Fondsgesellschaft als auch auf der Ebene des Anlegers. Andernfalls liegt Liebhaberei vor mit der Folge, dass weder Verluste noch Gewinne zugerechnet werden; in einem solchen Fall besteht die Möglichkeit, dass die Finanzverwaltung ab dem Zeitpunkt, ab dem Gewinne entstehen, zu dem Ergebnis kommt, dass nunmehr eine Einkunftszielungsabsicht vorliegt. Dies könnte zur Folge haben, dass anfängliche steuerliche Verluste nicht berücksichtigt werden, während später steuerliche Gewinne der Einkommensteuer unterworfen würden. Bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung spricht grundsätzlich der Beweis des ersten Anscheins für das Vorliegen der Einkunftszielungsabsicht. Im Einzelfall ist jedoch auch bei langfristiger Vermietung von Gewerbeobjekten die Einkunftszielungsabsicht konkret festzustellen. Die objektive Beweislast (Feststellungslast) für das Vorliegen der Einkunftszielungsabsicht trifft den Anleger als Steuerpflichtigen. Anhaltspunkte, die gegen die Einkunftszielungsabsicht sprechen, können vorliegen, wenn der Anleger sich bereits vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses von seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft trennen oder die Fondsgesellschaft ihre Immobilien veräußern möchte. Insbesondere wenn entsprechende Verkaufsoptionen bestehen, wird die Einkunftszielungsabsicht verneint (BFH vom 05.09.2000; Der Betrieb 2000, S. 2406).

Im vorliegenden Angebot beabsichtigt die Fondsgesellschaft, in eine langfristig vermietete Immobilie zu investieren; es werden keine Anteilsrückkaufangebote gemacht und eine ordentliche Kündigung der Fondsgesellschaft durch die Anleger ist grundsätzlich nicht möglich. Auf der Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung dieses Verkaufsprospektes wird bei planmäßigem Verlauf für zum 31.03.2026 beitretende Anleger im Geschäftsjahr 2029 ein steuerlicher Totalüberschuss (ohne Berücksichtigung einer eventuellen persönlichen Anteilsfinanzierung der Anleger) erreicht. Später beitretende Anleger werden aufgrund der unterschiedlichen Behandlung des Disagios der Finanzierung als Anschaf-

funkosten statt Werbungskosten bereits im Jahr ihres Beitritts einen steuerlichen Totalüberschuss erreichen. Auf Ebene des einzelnen Anlegers ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung um die Sonderwerbungskosten (z. B. Finanzierungskosten einer Refinanzierung des Eigenkapitals) zu erweitern. Dies kann dazu führen, dass der steuerliche Totalüberschuss erst später erreicht wird. 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.

Nach dem BMF-Schreiben vom 08.10.2004 (BStBl 2004 I, 933) soll der Zeitraum für die Prüfung, ob Überschusserzielungsabsicht vorliegt oder nicht, 30 Jahre betragen. Da der steuerliche Totalüberschuss bei der Fondsgesellschaft spätestens im Geschäftsjahr 2029 erreicht wird, ergeben sich keine Konsequenzen für die angebotene Beteiligung. Wird eine Beteiligung geschenkt, erfolgt nach Auffassung der Finanzverwaltung eine Zusammenrechnung der Haltezeiten von Schenker und Beschenktem nur dann, wenn die Teilentgelt darstellenden Finanzierungen der Fondsgesellschaft und des Eigenkapitals des Anlegers getilgt und nicht vom Beschenkten übernommen werden. Diese Voraussetzungen werden während der planmäßigen, gesellschaftsvertraglich vorgesehenen Laufzeit der Fondsgesellschaft (bis zum 31.12.2040) nicht erfüllt, da die Gesellschaft ihre Fremdfinanzierung während der Bewirtschaftungsphase nicht vollständig zurückführt. Somit führt die Schenkung eines Kommanditanteils zu einem Teilentgelt mit der Folge, dass in Höhe des Teilentgeltes ein Veräußerungsgeschäft angenommen wird, welches zu einem gewerblichen Grundstückshandel oder zu einem privaten Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG führen kann. Auch kann die Veräußerung oder Schenkung des Kommanditanteils vor Erreichen des Totalüberschusses im Geschäftsjahr 2029 dazu führen, dass die Anfangsverluste keine steuerliche Anerkennung finden. Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

## Einkunftsvermittlung

Die Fondsgesellschaft ermittelt ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung jeweils nach den §§ 8, 9 EStG (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten). Dementsprechend sind für steuerliche Zwecke alle Einnahmen und alle Ausgaben der Fondsgesellschaft gesondert für jedes Kalenderjahr zu ermitteln. Alle Einnahmen (vornehmlich Miete) sind steuerlich im Zeitpunkt des Zuflusses zu berücksichtigen. Die der Fondsgesellschaft entstehenden Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten während der Vermietungsphase stellen steuerlich abzugsfähige Werbungskosten dar. Zu den Finanzierungskosten gehört grundsätzlich auch das für die Zinsbindungsfrist bis zum 31.12.2035 an die finanzierende Bank zu zahlende Disagio. Es ist im Zeitpunkt der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig (BFH vom 08.03.2016, IX R 38/14) sofern der Anleger zum Zeitpunkt der Zahlung bereits Gesellschafter der Fondsgesellschaft ist. Insofern ist das anteilig der bis zum 30.06.2026 beitretenden Anlegern zuzurechnende Disagio von diesen als Werbungskosten im Jahr 2026 abzugsfähig. Für später beitretende Anleger ist das Disagio der Finanzierung nach Auffassung der Prospektherausgeberin gem. § 11 Abs. 2 EStG auf die Laufzeit des Darlehens bzw. der Zinsfestbeschreibung bis zum 31.12.2035 zu verteilen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass nach Auffassung der Finanzverwaltung auch insoweit Anschaffungskosten gegeben sind,

welche nach nachfolgend dargestellten Grundsätzen abzuschreiben sind. Auch etwaige, vom Gesellschafter getragene Sonderwerbungskosten (z. B. Zinsen aus der individuellen Finanzierung des zu erbringenden Eigenkapitals / Kaufpreises) sind im Rahmen der Steuererklärung der Fondsgesellschaft anzusetzen und steuerlich abzugsfähig, sofern die Aufwendungen nach der finanziellen Rechtsprechung nicht der privaten Vermögensebene zuzurechnen sind. Der privaten Vermögensebene zuzurechnen sind z. B. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung, Auseinandersetzung oder Bewertung des Vermögens. Für die Ermittlung der Abschreibungen wurde der Gesamtaufwand der Fondsgesellschaft in Anschaffungskosten für Grund und Boden, Aufbauten und Außenanlagen – im Wesentlichen nach Erfahrungswerten – aufgeteilt. Anschaffungskosten für Gebäude und Außenanlagen wurden dabei folgenden Abschreibungssätzen unterworfen:

## Grundlage der AfA-Berechnung (Prognose)

	AfA-Satz in Prozent p. a.	Wertansatz in Euro
Gebäude	2,00	36.279.338
Außenanlagen	6,67	1.818.606

Da die Aufteilung aller Kosten auf den nicht abschreibungsfähigen Grund und Boden, auf die abschreibungsfähigen Gebäude und die sonstigen abschreibungsfähigen Wirtschaftsgüter, wie z. B. Stellplätze und Außenanlagen, geschätzt wurden, bleibt die endgültige Aufteilung der steuerlichen Betriebsprüfung vorbehalten. Hierdurch können sich Änderungen der Abschreibungsbemessungsgrundlage und Ergebnisabweichungen gegenüber der in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten „Steuerlichen Betrachtung“ der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben.

Der Verkaufsprospekt berücksichtigt § 6 e EStG, welcher seit dem 18.12.2019 gilt. Hiernach zählen sogenannte Fondsetablierungskosten zu den Anschaffungskosten der vom Fonds erworbenen Wirtschaftsgüter und sind damit nicht sofort in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig. Zu den Fondsetablierungskosten zählen u. a. die Konzeptionskosten, die Gebühren für die Beteiligungsvermittlung und wohl auch die an die Bank zu zahlenden Bearbeitungsgebühren (Strukturierungsprovision).

Etwaige Zinseinnahmen aus Liquiditätsanlagen der Fondsgesellschaft unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25,0 Prozent zzgl. des Solidaritätszuschlags. Diese Abgaben sind von den Kreditinstituten direkt an das Finanzamt abzuführen und stehen der Fondsgesellschaft nicht zur Verfügung. Sie mindern daher die Ausschüttungsmöglichkeit der Gesellschaften. Aufwendungen, die im Zusammenhang mit den der Abgeltungsteuer unterliegenden Zinserträgen stehen, können nicht als Werbungskosten geltend gemacht werden. Grundsätzlich ist die Steuerbelastung der Einkünfte aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungsteuer endgültig; der einzelne Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, hinsichtlich der auf ihn entfallenden Kapitalerträge, die der Abgeltungsteuer unterlegen haben, einen Antrag auf Versteuerung nach den persönlichen steuerlichen Verhältnissen zu stellen (§ 32 d Abs. 4 und 6 EStG). In diesem Fall wird der Gesamtbetrag der Kapitaleinkünfte (also einschließlich der einbehaltenden Abgeltungsteuer) der persönlichen Steu-

erlast unterworfen, wobei die einbehaltene Abgeltungsteuer wie eine Steuervorauszahlung angerechnet wird. Ein solcher Antrag kann sinnvoll sein, wenn die persönliche Steuerlast unterhalb des Satzes der Abgeltungsteuer liegt. Im Einzelfall wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen.

## **§ 15 a EStG, Verlustverrechnung nach § 10 d EStG**

Nach § 15 a EStG dürfen steuerliche Verluste eines Kommanditisten nur insoweit mit anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, als dieser die Verluste auch wirtschaftlich trägt. Ein zurechenbarer Verlustanteil eines Anlegers kann dann nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, wenn durch den Verlust ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Derartige Verlustanteile sind nur mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar, die der Gesellschafter aus seiner Beteiligung erzielt. Die Vorschrift des § 15 a EStG gilt gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 EStG auch für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für die Fondsgesellschaft ist § 15 a EStG grundsätzlich zu beachten. Nach der Wirtschaftlichkeitsprognose dieses Verkaufsprospektes entstehen für die Fondsgesellschaft bei planmäßigem Verlauf keine Verluste im Sinne des § 15 a EStG. Nur bei erheblichen Abweichungen von der Wirtschaftlichkeitsprognose können die Verlustverrechnungsbeschränkungen des § 15 a EStG Anwendung finden.

Grundsätzlich können innerhalb eines Kalenderjahres positive Einkünfte uneingeschränkt mit anderen negativen Einkünften verrechnet werden. Ein Verlustrücktrag (§ 10 d EStG) in den vorherigen Veranlagungszeitraum ist auf 1 Mio. Euro (bzw. 2 Mio. Euro bei Ehegatten) beschränkt. Soweit ein Ausgleich der negativen Einkünfte nicht möglich ist, erfolgt ein Verlustrücktrag in den zweiten, dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraum. Auf Antrag kann auf den Verlustrücktrag zugunsten eines Verlustvortrages verzichtet werden. In Voryahren nicht ausgeglichenen Verluste können in den folgenden Jahren bis zu einem Betrag von 1 Mio. Euro unbeschränkt mit positiven Einkünften verrechnet werden. Darüber hinaus ist eine Verlustverrechnung bis zu 70 Prozent des 1 Mio. Euro übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte vorzunehmen. Bei zusammen veranlagten Ehegatten verdoppelt sich der Betrag von 1 Mio. Euro auf 2 Mio. Euro.

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (z. B. bei Veräußerung eines Fondsanteils oder der Veräußerung von Immobilien, § 23 EStG) können nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie können nur nach Maßgabe des § 10 d EStG zurück- bzw. vorgetragen werden und mindern steuerpflichtige Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG aus anderen Veranlagungszeiträumen.

## **§ 15 b EStG**

Nach § 15 b EStG dürfen Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach § 10 d EStG abgezogen werden. Sie werden lediglich vorgetragen und mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet. Nach dem Gesetz liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Mög-

lichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Anwendung des § 15 b EStG unterbleibt nur, wenn die Summe der prognostizierten Verluste in der Anfangsphase (nicht notwendigerweise nur des Erstjahres) weniger als 10 Prozent des gezeichneten, und nach dem Konzept auch aufzubringenden, Kapitals unterschreitet. Diese Regelung gilt nach § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 (BStBl I 2007, 542) zu § 15 b EStG ist das sogenannte gezeichnete Eigenkapital, welches die Summe am Gesellschaftskapital darstellt, auch das aufzubringende Kapital. Wird ein Teil des aufzubringenden Kapitals modellhaft fremdfinanziert, ist das maßgebende Kapital nach Auffassung der Finanzverwaltung um die Fremdfinanzierung zu kürzen. Das vorliegende Beteiligungsangebot sieht keine (modellhafte) Refinanzierung des aufzubringenden Kapitals vor. Anlegern, die eine individuelle Refinanzierung beabsichtigen, wird die Einschaltung des persönlichen Steuerberaters empfohlen. Nach der Prognoserechnung wird die vorstehend beschriebene 10-Prozent-Grenze zu keinem Zeitpunkt erreicht, spätestens ab dem Geschäftsjahr 2029 ein steuerlicher Totalüberschuss erzielt, sodass die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG nicht zur Anwendung gelangt.

## **Gewerbesteuer**

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend tätig. Eine Gewerbesteuerpflicht für die Erträge der Fondsgesellschaft entsteht daher nicht. Soweit für einzelne Anleger ein gewerblicher Grundstückshandel gegeben ist, liegen für diese Anleger in vollem Umfang gewerbliche Einkünfte vor, die für die Anleger auf ihrer Ebene Gewerbesteuerpflicht auslösen.

## **Ergebnisverteilung**

Die Ergebnisverteilung erfolgt im Verhältnis der Beteiligung am Festkapital der Fondsgesellschaft, soweit und solange im Verlaufe des jeweiligen Veranlagungszeitraumes die Beteiligung bestanden hat.

## **Ausschüttung**

Ausschüttungen der Fondsgesellschaft an die Anleger stellen keine steuerlich relevanten Einkünfte dar. Sie werden steuerlich als Entnahmen qualifiziert und die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Eine Versteuerung hat jedoch nach Maßgabe des § 15 a Abs. 3 EStG zu erfolgen, wenn durch Entnahmen ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (Einlagenminderung) und Verluste in den vorangegangenen zehn Jahren ausgleichsfähig waren. Dieser Fall wird nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung dieses Verkaufsprospektes bei planmäßigem Verlauf der Anlage nicht eintreten.

## **Umsatzsteuer**

Die Umsätze der Fondsgesellschaft aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sind nach § 4 Nr. 12 a UStG grundsätzlich steuer-

frei. Von der Steuerbefreiung eingeschlossen sind nach Auffassung der Finanzverwaltung grundsätzlich auch unselbstständige Nebenleistungen (UStAE 4.12.1). Auf die Steuerbefreiung wird nach den geschlossenen Mietverträgen gemäß § 9 Abs. 2 UStG verzichtet, da die Vermietung der Immobilie an Mieter erfolgt, die den Grundbesitz ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Die Vermietungsumsätze werden somit der Umsatzsteuer unterworfen. Dementsprechend stellt die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer für diese erstattungsfähige Vorsteuern dar.

Vorsteuern aus den im Investitionsplan der Fondsgesellschaft enthaltenen Gebühren können insoweit vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen sein, als dass Leistungen erbracht werden, die im Interesse der Anleger erfolgen. Etwaige Zinserträge unterliegen nicht der Umsatzsteuer. In Rechnung gestellte Vorsteuerbeträge für bezogene Leistungen im Zusammenhang mit diesen Umsätzen sind daher vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen.

Der Handel mit Anteilen an der Fondsgesellschaft ist gemäß § 4 Nr. 8 f UStG und die Verwaltung der Fondsgesellschaft gemäß § 4 Nr. 8 h UStG von der Umsatzsteuer befreit.

## Grundsteuer

Schuldner der Grundsteuer ist die Fondsgesellschaft. Die Höhe der Grundsteuer wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage der bisher vom Voreigentümer für das Jahr 2025 gezahlten Grundsteuer abgeleitet. Die tatsächliche Grundsteuerbelastung kann aufgrund von künftigen Änderungen auch höher oder geringer – als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausgewiesen – sein. Die die Grundsteuer bestimmenden Hebesätze werden von den Gemeinden festgesetzt. Da die Grundsteuer gemäß der geschlossenen Mietverträge regelmäßig nicht zu den umlagefähigen Nebenkosten gehört, würde eine Erhöhung der Grundsteuerhebesätze insoweit zu einer nachteiligen Veränderung des Bewirtschaftungsergebnisses der Fondsgesellschaft führen.

## Grunderwerbsteuer

Nach § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) wird ohne Erwerbsvorgang eine grunderwerbsteuerbare Grundstücksübertragung angenommen, wenn zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich innerhalb von 10 Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar in der Weise ändert, dass mindestens 90 Prozent der Anteile am Vermögen der Gesellschaft übergehen. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch bei unmittelbarer oder mittelbarer Vereinigung von Anteilen von mindestens 90 Prozent in einer Hand Grunderwerbsteuer ausgelöst wird (§ 1 Abs. 3 GrEStG). Zudem wird Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn ein Rechtsträger mittelbar und / oder unmittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung von mindestens 90 Prozent an der Gesellschaft innehaltet (§ 1 Abs.3a GrEStG).

Da nach der vorgesehenen Konzeption im Anschluss an den Grundstückserwerb weniger als 90 Prozent der Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen, ist der Tat-

bestand des § 1 Abs. 2a GrEStG bei planmäßiger Abwicklung nicht erfüllt. Zudem werden die Anteile nicht in einer Hand vereinigt, auch liegt keine wirtschaftliche Beteiligung eines Gesellschafters von mindestens 90 Prozent vor. Die Tatbestände der §§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 3a GrEStG werden nicht erfüllt.

Der Erwerb von Gesellschaftsanteilen von Todes wegen bleibt bei der Ermittlung der 90-Prozent-Grenze des § 1 Abs. 2a GrEStG außer Betracht (§ 1 Abs. 2a Satz 6 GrEStG). Die schenkungsweise Übertragung von Gesellschaftsanteilen wird hingegen bei der Ermittlung der 90 Prozent Grenze berücksichtigt.

Die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks entstehende Grunderwerbsteuer wurde mit dem für das Bundesland Baden-Württemberg gültigen Steuersatz von 5 Prozent, bezogen auf den Kaufpreis des Grundbesitzes, bei der Aufstellung des Investitionsplans berücksichtigt.

## Verfahrensfragen

Die Einkünfte aus der Fondsgesellschaft werden für alle Anleger (Gesellschafter und Treugeber) einheitlich und gesondert durch das Betriebsstättenfinanzamt der Fondsgesellschaft festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO).

Damit etwaige Sonderwerbungskosten (siehe den Abschnitt „Einkunftsvermittlung“) steuerlich berücksichtigt werden, müssen sie zwingend im Rahmen des Feststellungsverfahrens der Gesellschaft geltend gemacht werden. Dies erfordert die Übermittlung der Daten durch den einzelnen Anleger an die Fondsgesellschaft.

## Treuhandbeteiligung

Im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes wurden die Grundsätze des Treuhanderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl 1994 I, S. 604), in dem die Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen geregelt ist, nach bestem Wissen berücksichtigt.

## Steuerliches Ergebnis, Steuersatz

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen unterstellen eine Konstanz der derzeitigen Steuergesetze. Dabei wurde nicht der Spitzensteuersatz der Einkommensteuer nach § 32 a EStG in Form der sogenannten Reichensteuer von 45 Prozent (gilt ab einem zu versteuernden Einkommen von 277.826 Euro, Ehegatten 555.652 Euro) zugrunde gelegt, sondern der darunterliegende Spitzensteuersatz von 42 Prozent.

Der Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent wurde unverändert für den gesamten Prognosezeitraum berücksichtigt. Etwaige anfallende Kirchensteuern, die je nach Bundesland zwischen 8 Prozent oder 9 Prozent der Einkommensteuer betragen, wurden nicht mit in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen. Nach dem „Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags 1995“ werden ab dem Jahr 2021 untere und mittlere Einkommen beim Solidaritätszuschlag schrittweise entlastet werden. Bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 66.915 Euro

(Ehegatten 133.830 Euro) wird kein Solidaritätszuschlag mehr erhoben, die Milderungszone gilt bis zu einer zu versteuernden Einkommensgrenze von 96.409 Euro. Oberhalb dieser Einkommensgrenze ist der Solidaritätszuschlag in voller Höhe (5,5 Prozent) zu zahlen. Für Verheiratete verdoppeln sich diese Beträge.

## Beendigung der Anlage

Veräußerungsgewinne, die aus dem Verkauf von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien resultieren, sind steuerfrei, sofern zwischen Anschaffungs- und Veräußerungsgeschäft mehr als zehn Jahre liegen. Diese Regelung gilt nach § 23 Abs. 1 S. 4 EStG auch für eine Veräußerung der hier angebotenen Beteiligung. Gewinn im Sinne des § 23 Abs. 3 EStG bei einer Veräußerung innerhalb von zehn Jahren ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem auf die Immobilien entfallenden Veräußerungspreis einerseits und dem Buchwert der Immobilien andererseits. Ein eventueller Veräußerungsverlust kann nur bis zur Höhe eines Veräußerungsgewinns, den der Anleger im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat, ausgeglichen werden. Ein Verlustrücktrag bzw. ein Verlustvortrag ist nach Maßgabe des § 10 d EStG möglich, er beschränkt sich jedoch auf den Ausgleich mit Einkünften aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften.

Die Besteuerung von Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften (§ 23 EStG) war in der Vergangenheit des öfteren Gegenstand von Entwürfen von Steueränderungsgesetzen, ohne dass diese aber umgesetzt wurden. Auf die Beibehaltung der derzeitigen Regelung welche die Gewinne aus der Veräußerung von privat gehaltenen Immobilien bei Einhaltung der 10-Jahresfrist des § 23 EStG steuerfrei belässt (gilt auch bei Veräußerung einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft), kann daher nicht vertraut werden. Denn seit geraumer Zeit gibt es in der politischen Diskussion vermehrt Stimmen, die Gewinne aus der Veräußerung von privat gehaltenen Immobilien zu besteuern.

Befindet sich eine Beteiligung in einem Betriebsvermögen, unterliegen Veräußerungsgewinne stets der Steuerpflicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes wird die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Tätigkeit die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt. Die entsprechende Prüfung hat sowohl auf der Gesellschaftsebene wie auch auf Gesellschafter- / Treugeberebene zu erfolgen. Voraussetzung für eine gewerbliche Tätigkeit ist in aller Regel, dass innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von fünf Jahren (in Ausnahmefällen von zehn Jahren) mindestens vier Objekte oder denen gleichgestellte Grundstücksbeteiligungen veräußert werden. Nach dem wirtschaftlichen Konzept der Fondsgesellschaft ist eine Veräußerung der Immobilie vor dem Jahr 2040 nicht vorgesehen. Die Fondsgesellschaft wird nicht gewerblich tätig. Die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft wird der Veräußerung von Grundstücken gleichgestellt, wenn der Gesellschafter zu mehr als 10 Prozent beteiligt ist oder wenn die Beteiligung bzw. die anteiligen Immobilien einen Wert von mehr als 250.000 Euro haben (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, Az. IV A 6 – S 2240 – 46 / 04). Wird eine

Grundstücksbeteiligung veräußert, zählt jedes Grundstück im Gesellschaftsvermögen bei der Prüfung der sogenannten Drei-Objekt-Grenze als einzelnes Objekt. Denn unter Objekt ist nach der BFH-Rechtsprechung jedes einzelne Immobilienobjekt zu verstehen, das selbstständig veräußert und genutzt werden kann. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze verfügt die Fondsgesellschaft nach Auffassung der Prospektverantwortlichen über ein Objekt. Da sich der Anleger über die Fondsgesellschaft mittelbar an der Immobilie / dem Objekt der Fondsgesellschaft im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung beteiligt, führt die Veräußerung seines Anteils an der Fondsgesellschaft innerhalb von fünf Jahren nach Erwerb der Beteiligung, isoliert betrachtet, nicht zu einem gewerblichen Grundstückshandel, solange die Fondsgesellschaft über weniger als vier Immobilien / Objekte verfügt, da die Drei-Objekt-Grenze nicht überschritten wird. Sind jedoch bei dem veräußernden Gesellschafter noch weitere Objekte in engem zeitlichen Zusammenhang mit deren Errichtung / Erwerb und der Veräußerung zu berücksichtigen, kann insgesamt mit diesen weiteren Objekten auf seiner Ebene ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Der Gewinn aus dem gewerblichen Grundstückshandel ist dann unter Einbeziehung aller Objekte grundsätzlich durch Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln. Die Grundstücke stellen Umlaufvermögen dar mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden können. Der Gewinn unterliegt der Gewerbesteuer und der Einkommensteuer.

Werden Grundstücke bzw. Grundstücksbeteiligungen jedoch mehr als zehn Jahre zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehalten, können diese ohne Anrechnung auf die sogenannte Drei-Objekt-Grenze veräußert werden. Hier wird Grundvermögen ausschließlich zur langfristigen Vermietung genutzt.

Die von Rechtsprechung und Finanzverwaltung entwickelten Kriterien zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel sind nicht zweifelsfrei. Auch wenn die zuvor dargestellte Drei-Objekt-Grenze nicht überschritten wird, kann unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall von der Finanzverwaltung eine gewerbliche Tätigkeit unterstellt werden. Zudem kann sich bei einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung die Frage der Einkunftszielungsabsicht stellen (vergleiche die vorherigen Ausführungen hierzu). Bei einem geplanten Verkauf der Beteiligungen wird daher empfohlen, den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen.

## Vermögensteuer

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die Vermögensteuer im Jahr 1995 teilweise als verfassungswidrig beurteilt hat, wird sie seit dem Jahr 1997 nicht mehr erhoben. In der politischen Diskussion wird immer wieder über eine Wiedereinführung der Vermögensteuer debattiert. Es kann daher nicht darauf vertraut werden, dass auch zukünftig keine Vermögensteuer erhoben wird.

## Erbschaft- / Schenkungsteuer

### Steuerpflichtige Erwerbe

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung, sei es im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Erbfall), sei es durch Einzelrechtsübertragung (Schenkung), ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften (§ 12 Abs. 1 ErbStG). Der Erwerb einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter, die übergehenden Schulden und Lasten der Gesellschaft sind bei der Ermittlung der erbschaft- bzw. schenkungssteuerlichen Bemessungsgrundlage wie eine Gegenleistung zu behandeln (§ 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG). Dies hat bei der Schenkung zur Folge, dass insoweit eine teilentgeltliche Übertragung fingiert wird. Der unentgeltliche Teil der gemischten Schenkung löst Schenkungsteuer aus, während der entgeltliche Teil die Besteuerung eines privaten Veräußerungsgeschäftes im Sinne des § 23 EStG auslösen kann, wenn die Schenkung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung erfolgt (vgl. oben). Ebenso stellt sich insoweit die Frage der Einkunftszieleabsicht (vergleiche die vorherigen Ausführungen hierzu). Geht die Beteiligung dagegen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, also im Erbfall über, kommt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nicht in Betracht. Es handelt sich immer um eine vollunentgeltliche Übertragung.

### Bewertung

Die Grundbesitzbewertung richtet sich nach der Art und Nutzung des Grundstücks. Nach § 182 BewG ergeben sich die folgenden Bewertungsverfahren: Vergleichswert-, Ertragswert- sowie Sachwertverfahren.

Geschäftsgrundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, sind nach dem Ertragswertverfahren (§ 182 Abs. 3 Nr. 2 BewG) zu bewerten, da hier der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertermittlung entscheidend ist. Der Ertragswert des bebauten Geschäftsgrundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, der gemäß § 179 BewG aus dem Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses abgeleitet wird, sowie dem Gebäudeertragswert.

Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes (§ 185 BewG) wird der Gebäudereinertrag, also die Mietentgelte abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 187 BewG) und einer Verzinsung des Bodenwertes jeweils für die nächsten zwölf Monate, mit einem variablen Vervielfältiger kapitalisiert. Für die Höhe des Vervielfältigers sind der Liegenschaftszinssatz sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes maßgebend. Der Liegenschaftszinssatz (§ 188 BewG) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert des Grundstücks marktüblich verzinst wird. Anzuwenden sind grundsätzlich die von den jeweils zuständigen Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinssätze. Stehen solche, für den konkreten Wertermittlungsfall geeigneten Liegenschaftszinssätze nicht zur Verfügung, ist für Geschäftsgrundstücke der gesetzlich normierte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,0 Prozent anzusetzen. Bewirtschaftungskosten sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Höhe der anzusetzenden Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus § 187 Abs. 2 BewG in Verbindung mit Anlage 23 BewG.

Der für Mannheim zuständige Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat im Grundstücksmarktbericht 2025 für Gewerbeimmobilien für das Jahr 2023 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 5,6 Prozent und für das Jahr 2024 einen solchen von 3,8 Prozent ausgewiesen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses wurden keine Kauffälle in Bezug auf die bei der Fondsgesellschaft vorliegende Nutzungsart registriert, auch weist die der Ermittlung der Liegenschaftszinsen zugrunde liegende Kaufpreissammlung aus Sicht des beauftragten Sachverständigen keine hinreichende Differenzierung in Bezug auf die wertbestimmenden Merkmale der Fondsimmobilie auf, so dass nach sachverständiger Beurteilung die vom Gutachterausschuss für Gewerbeimmobilien benannten Liegenschaftszinsen für die Wertermittlung der Fondsimmobilie nicht geeignet sind.

Deshalb wurde den auf den Seiten 60 f. dargestellten Wertansätzen der gesetzlich normierte Liegenschaftszinssatz von 6,0 Prozent sowie die gesetzlich normierten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Sollten künftig vom Gutachterausschuss für den maßgeblichen Gebäude Typ geeignete Liegenschaftszinssätze ermittelt werden, wären diese vorrangig anzusetzen, was im Vergleich zu den dargestellten Wertansätzen zu entsprechenden Anpassungen führen kann, die die dort ausgewiesenen Werte nennenswert erhöhen können.

Die voraussichtlichen erbschaft- und schenkungsteuerlichen Werte für das Grundvermögen sind in Kapitel 9 in der Tabelle „Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung“ unter Punkt D) dargestellt.

## Berechnung der Erbschaft- / Schenkungsteuer

Bei der Berechnung der Erbschaft- / Schenkungsteuer sind sämtliche Erwerbe von Todes wegen bzw. Schenkungen, die der Anleger vom Erblasser bzw. Schenker innerhalb von zehn Jahren erhalten hat, zu berücksichtigen. Der steuerpflichtige Erwerb ist grundsätzlich bis in Höhe der nachfolgenden Freibeträge steuerfrei:

### Freibeträge

Steuerklasse	Verwandtschaftsgrad	Euro
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbener Kinder	400.000
	Enkel	200.000
	Eltern und Großeltern bei Erbschaften	100.000
II.	Eltern und Großeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegereltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000
	Alle übrigen Bedachten	20.000
III.		

Die Erbschaftsteuer auf den nach Berücksichtigung der Freibeträge verbleibenden Wert des steuerpflichtigen Erwerbs wird nach den nachfolgenden Steuersätzen erhoben:

### Steuersätze

Euro	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I.	II.	III.
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
über 26.000.000	30	43	50

Wie den vorstehenden Tabellen zu entnehmen ist, ist die Ermittlung der Erbschaft- / Schenkungsteuer wesentlich abhängig von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers. Es wird daher empfohlen, sich bei der Ermittlung der Erbschaft- / Schenkungsteuer den Rat des persönlichen Steuerberaters einzuholen. Dies gilt ebenso, falls der Schenker / Erblasser die Kommanditbeteiligung ins Ausland überträgt oder er im Ausland steuerliche Anknüpfungspunkte unterhält.

# 12. WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

		Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	Hahn Dritte Beteiligungs GmbH
Funktion	Fondsgesellschaft		Komplementärin der Fondsgesellschaft
Sitz	Bergisch Gladbach		Bergisch Gladbach
Geschäftsanschrift	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach		Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach
Amtsgericht	Köln		Köln
Handelsregister	HRA 38228		HRB 103698
Tag der ersten Eintragung / Gründung	08.07.2025		18.11.2020
Kapital	31.000 Euro (Hafteinlage)		25.000 Euro (Stammkapital)
Geschäftsführung / Vorstand	Hahn Dritte Beteiligungs GmbH		Martin Schmidt, Marcel Schendekohl, Manuel Hausmann
Aufsichtsrat	N. N.		N. N.
Anmerkungen	Die Geschäftsführung obliegt gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages nicht der Hahn Dritte Beteiligungs GmbH als Komplementärin, sondern der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin		

\* Hauptfunktionen der Geschäftsführer und des Aufsichtsrates der Kapitalverwaltungsgesellschaft außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft:

**Herr Marcel Schendekohl** ist zugleich Geschäftsführer bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach: der HAHN Retail GmbH, der HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, der Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH, der Hahn VZWL Beteiligungs GmbH, der Hahn GRF II Beteiligungs GmbH und der Hahn GRF IV Beteiligungs GmbH, der Hahn Fondsbelebungsgesellschaft mbH, der Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH,

der Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, der Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, der HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, der Hahn Erste Beteiligungs GmbH, der Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, der Hahn Dritte Beteiligungs GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH, der HAHN Beteiligungsholding II GmbH, der ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, der ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH, der Anthus Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH, der Anthus Beteiligungs GmbH und übt weitere Geschäftsführungsmandate außerhalb der Hahn Gruppe bei der Cologne Fonds Management GmbH und der COLONIA CareConcept 1 Verwaltungs-GmbH, jeweils mit Sitz in Köln, aus.

**Herr Torsten Klotz** ist zugleich Geschäftsführer bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der

<b>DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH*</b>	<b>Dr. Wassermann &amp; Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft</b>	<b>HAHN Beteiligungsholding GmbH</b>	<b>CACEIS Bank S.A., Germany Branch</b>
Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft, geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft und Vermittlerin der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, Fondskonzeption	Kommanditistin der Fondsgesellschaft, Treuhänderin für die Anleger	Mittelbarer Gesellschafter, Verkäufer der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft	Verwahrstelle
Bergisch Gladbach	Essen	Bergisch Gladbach	München
Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Rüttenscheider Straße 199 45131 Essen	Buddestraße 14 51429 Bergisch Gladbach	Lilienthalallee 36 80939 München
Köln	Essen	Köln	München
HRB 78962	HRB 9402	HRB 47650	HRB 229834
12.07.2013	24.10.1991	26.02.2002	
125.000 Euro (Stammkapital)	36.900 Euro (Stammkapital)	25.000 Euro (Stammkapital)	1.273.376.994,56 Euro (Grundkapital)
Torsten Klotz, Marcel Schendekohl	Stefanie Böckhorst, Dr. Boris Heller, Niklas Kuntschner, Karlheinz Meschede, Christian Nagel, Arndt Schulte-Umberg, Dr. Bernd Wassermann, Tobias Wiening	Martin Schmidt, Marcel Schendekohl	Frédéric Coudreau, Philippe Renard, Carlos Rodriguez de Robles Arienza, Jean-Pierre Michałowski (Geschäftsführende Generaldirektoren)
Thomas Kuhlmann, Dr. Peter Arnhold, Bärbel Schomberg			Jacques Ripoll (Vorsitzender des Verwaltungsrates)

Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach: der HAHN Retail GmbH, der HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, der Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH, der Hahn VZWL Beteiligungs GmbH, der Hahn GRF II Beteiligungs GmbH und der Hahn GRF IV Beteiligungs GmbH.

**Herr Thomas Kuhlmann** ist zugleich Vorstandsvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und übt weitere Geschäftsführungsmandate bei den folgend genannten Fonds-, Beteiligungs- und Komplementärgesellschaften der Hahn Gruppe, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach, aus: der Spinus Beteiligungs GmbH, der HAHN CO-INVEST GmbH, der HAHN Parking GmbH, der HAHN Immobilien Projekt GmbH sowie der Gladium Citygalerie Ver-

waltungsgesellschaft mbH und übt ein weiteres Geschäftsführungsmandat außerhalb der Hahn Gruppe bei der Sturnus Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, sowie Aufsichtsratsmandate bei der Commerz Real AG, Wiesbaden, und der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH, jeweils mit Sitz in Wiesbaden, aus.

**Herr Dr. Peter Arnhold** ist Of Counsel bei der Breidenbach und Partner PartG mbB.

**Frau Bärbel Schomberg** ist Geschäftsführerin der KINGSTONE Living & Care GmbH, der KINGSTONE Investment Management GmbH sowie der KREO Impact Fund I Co-Invest GmbH, alle mit Sitz in München und geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH mit Sitz in Kronberg.

# 13. MUSTER FÜR UNVERBINDLICHE ANTEILSWERTBERECHNUNGEN

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospekaufstellung. Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Prognosen nimmt mit fortschreitendem Zeitverlauf ab.

## Prognosen

I. Beteiligung / Eigenkapital	in %	in Euro	III. Steuerwirkung	in %	in Euro	V. Zwischenstatus der Investition im Jahr 2040	in Euro
Zeichnungssumme	0,32 <sup>(1)</sup>	100.000	Verlustvortrag	0	0	Kapitaleinsatz nach Steuern	
Eigenkapital	100 <sup>(2)</sup>	100.000	Investitionsphase	0	0	Investitionsphase 2026	105.000
Agio	5 <sup>(2)</sup>	5.000	davon aus dem Fonds	0	0	Folgephase 2026–2040	-50.307
Eigenkapital inkl. Agio	105 <sup>(2)</sup>	105.000	davon aus der Anteilsfinanzierung	0	0	Gesamt	54.693
II. Finanzierung	in %	in Euro	ESt.–Progression	44,31		Anteilswert im Jahr 2040 <sup>(4)</sup>	112.501
Netto–Fremdkapital	0 <sup>(2)</sup>	0	Steuerwirkung	0	0	Restschuld der Anteilsfinanzierung	0
Damnum	0 <sup>(3)</sup>	0	Investitionsphase	0	0	Verbleiben	112.501
Brutto–Fremdkapital	0 <sup>(2)</sup>	0	Kapitaleinsatz Investitionsphase			Effektivverzinsung des eingesetzten Kapitals	
			Eigenkapital	105	105.000	vor Steuern	4,66
			Steuerwirkung	0	0	nach Steuern	3,77
			Kapitaleinsatz nach Steuern	105	105.000		

## Erläuterungen:

(1) Anteil an der Fondsgesellschaft

(2) der Zeichnungssumme

(3) des Brutto–Fremdkapitals

(4) Prognostizierter Anteilswert im Jahr 2040: Wertansatz = (15,50 x kalkulierte Jahresmiete 2041 – Restschuld des Objektkredites + Liquiditätsreserve) x Zeichnungssumme in % / 100)

Jahr	Valuta Anteilsfinan- zierung	Ausschütt- tung	Zinsen	Tilgung	Liquidität vor Steuern	Steuerlicher Ergebnisan teil Fonds	§ 15 b EStG Verrech- nung	Einkünfte aus V & V	Steuersatz	ESt.– Wirkung	Liquidität nach Steuern	Liquidität kumuliert
2026	0	3.563	0	0	3.563	-5.920	0	-5.920	44,31 %	-2.623	6.186	6.186
2027	0	4.750	0	0	4.750	2.900	0	2.900	44,31 %	1.285	3.465	9.651
2028	0	4.750	0	0	4.750	2.985	0	2.985	44,31 %	1.322	3.428	13.078
2029	0	4.750	0	0	4.750	2.378	0	2.378	44,31 %	1.054	3.696	16.774
2030	0	4.750	0	0	4.750	3.319	0	3.319	44,31 %	1.471	3.279	20.054
2031	0	4.750	0	0	4.750	3.077	0	3.077	44,31 %	1.363	3.387	23.440
2032	0	4.750	0	0	4.750	3.569	0	3.569	44,31 %	1.582	3.168	26.609
2033	0	4.750	0	0	4.750	3.582	0	3.582	44,31 %	1.587	3.163	29.772
2034	0	4.750	0	0	4.750	3.705	0	3.705	44,31 %	1.642	3.108	32.880
2035	0	0	0	0	0	-810	0	-810	44,31 %	-359	359	33.239
2036	0	4.750	0	0	4.750	3.255	0	3.255	44,31 %	1.442	3.308	36.546
2037	0	4.750	0	0	4.750	3.565	0	3.565	44,31 %	1.580	3.170	39.717
2038	0	4.750	0	0	4.750	3.594	0	3.594	44,31 %	1.592	3.158	42.874
2039	0	4.750	0	0	4.750	3.729	0	3.729	44,31 %	1.652	3.098	45.972
2040	0	4.750	0	0	4.750	936	0	936	44,31 %	415	4.335	50.307

**HINWEISE:** Die vorliegende Berechnung ist eine unverbindliche Prognoseberechnung. Sie ist kein Vertragsbestandteil und soll dem interessierten Kapitalanleger lediglich Anhaltspunkte für wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung geben. Der angenommene Anteilswert im Jahre 2040 basiert im Wesentlichen auf der Schätzung der zukünftigen Mietentwicklung sowie der Annahme, dass der Wert der Immobilien im Jahre 2040 dem 15,50-Fachen der kalkulierten Jahresnettokaltniete des Jahres 2041 entspricht. Die nach der Methode des „Internen Zinsfußes“ ermittelte Rendite der Investition ist hinsichtlich Sicherheit und Kalkulierbarkeit nicht mit der Rendite festverzinslicher Wertpapiere vergleichbar. Es wurde eine Einkommensteuer–Progression für die Jahre 2026 bis 2040 in Höhe von 42 Prozent zzgl. Solidaritätszuschlag unterstellt. Grundlage für eine Beteiligung ist ausschließlich der Verkaufsprospekt. Bitte beachten Sie unbedingt die dortigen Ausführungen im Kapitel „Risiken der Beteiligung“. Im Zwischenstatus dargestellt sind keine Wertbetrachtungen entsprechend der obigen Anmerkung (4). Wirtschaftliche und steuerliche Folgen, wie beispielsweise eine etwaige Steuerpflicht von Veräußerungsgewinnen, sind nicht berücksichtigt. Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang die Erläuterungen im Verkaufsprospekt in Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“, dort unter „Beendigung der Anlage“. Die Berechnung des „Internen Zinsfußes“ (IRR–Methode) drückt die Verzinsung des jeweils rechnerisch gebundenen Kapitals während der Laufzeit aus. Dabei wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. Folgende Zahlungszeitpunkte wurden für die Berechnung des Internen Zinsfußes zugrunde gelegt: Einzahlung der Einlage zum 31.03.2026; Ausschüttungen jeweils zum Ende eines Quartals, erstmalig zeitanteilig ab Beiritt des Anleger zum 30.06.2026; Steuerwirkung zum 30.06. des Folgejahres und Ausschüttung des Anteilswertes zum 31.12.2040. Die Renditeberechnung nach IRR bezieht sich somit auf das durchschnittliche, rechnerisch gebundene und nicht auf das ursprünglich eingesetzte Kapital. Es besteht daher auch keine unmittelbare Vergleichbarkeit mit Renditen anderer Kapitalanlagen, wie z. B. festverzinslicher Wertpapiere.

# 14. ANLAGEN GESELLSCHAFTSVERTRAG

## Gesellschaftsvertrag

der Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co.  
geschlossene-Investment-KG  
mit Sitz in Bergisch Gladbach,  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die  
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH  
mit Sitz in Bergisch Gladbach,  
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, der nur in Verbindung mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft gilt.

Hierbei beschränkt sich die Investitionstätigkeit der Gesellschaft – vorbehaltlich eines anderslautenden Gesellschafterbeschlusses – vorerst auf den Erwerb, das Halten und die Verwaltung des Grundstücks in der Friedrich-Ebert-Straße 100, 68169 Mannheim, mit einer Grundstücksfläche von ca. 35.042 m<sup>2</sup>, bebaut mit einem Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt, einem Discounter sowie weiteren Fachgeschäften (Gebäude 1) sowie weiteren Fachmärkten u. a. aus den Bereichen Drogerie, Einrichtung und Bekleidung (Gebäude 2). Eine Ausweitung der Investitionstätigkeit über den Erwerb dieser Immobilie hinaus ist nur zulässig, sofern ein Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter gefasst wurde. Entsprechendes gilt für die Änderung des Unternehmensgegenstandes.

## § 3 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

## Abschnitt 1: Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Firma und Sitz der Gesellschaft

(1) Die Firma der Gesellschaft lautet: Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

(2) Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach.

### § 2 Gegenstand der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne der §§ 1 Abs. 5 und 261 ff. KAGB.

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen dieses Gegenstandes erwirbt, hält, verwaltet – insbesondere durch Vermietung und Verpachtung – und verwertet die Gesellschaft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Darüber hinaus kann die Gesellschaft vorhandene oder noch zu erwerbende Liquiditätsreserven entsprechend den Bestimmungen der Anlagebedingungen anlegen. Die Gesellschaft ist nicht gewerblich tätig. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen stehen.

## Abschnitt 2: Anlagebedingungen

### § 4 Anlagebedingungen

(1) Die Gesellschaft strebt als Anlageziel die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie den kontinuierlichen Wertzuwachs ihres Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird, an.

(2) Die Gesellschaft erstellt Anlagebedingungen, durch die die Vermögensgegenstände konkretisiert werden, in welche die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages investiert und legt darin Anlagegrundsätze sowie -grenzen fest. Diese bestimmen u. a. die Beschränkungen für Kreditaufnahmen und die Belastung von Sachwerten sowie für die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen. Die Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie deren Änderung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

## Abschnitt 3: Gesellschafter, Beteiligungen

### § 5 Gesellschafter, Beteiligungsverhältnisse

- (1) Alleinige persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) ist die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH mbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 103698. Die Komplementärin ist an Kapital und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und zu einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet.
- (2) Weitere Gesellschafter („Kommanditisten“, einzeln auch „Kommanditistin“) sind:
  - a) als geschäftsführende Kommanditistin („geschäftsführende Kommanditistin“) die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962, mit einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme („Hafteinlage“) in Höhe von 31,00 Euro.
  - b) Als nicht geschäftsführende Kommanditistin die EDEKA Südwest TL Beteiligungs GmbH mit Sitz in Offenburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg i. Br. unter HRB 733586, mit einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme („Hafteinlage“) in Höhe von 3.103,10 Euro.
  - c) Als nicht geschäftsführende Kommanditistin die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Sitz in Essen, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Essen unter HRB 9402 („Treuhänderin“), mit einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme („Hafteinlage“) in Höhe von 27.865,90 Euro. Die Treuhänderin handelt u. a. als Treuhänderin für die HAHN Beteiligungsholding GmbH sowie zukünftig für Treugeber auf der Grundlage gesondert abgeschlossener Treuhandverträge.
- (3) Die Hafteinlage eines jeden Kommanditisten beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses 0,1 Prozent, die zusätzliche Pflichteinlage 99,9 Prozent seiner Gesamteinlage. Änderungen der Hafteinlagen können nur mittels Gesellschafterbeschluss erfolgen. Zudem können durch Gesellschafterbeschluss weitere, über die Hafteinlagen hinausgehende Einlageverpflichtungen („Pflichteinlagen“) begründet werden. Hafteinlage und Pflichteinlage bilden dann die Gesamteinlage („Gesamteinlage“ oder „Kommanditeinlage“).
- (4) Anteile oder mittelbare Beteiligungen an der Gesellschaft dürfen nur von solchen Anlegern erworben werden, die die Voraussetzungen der §§ 262 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllen.
- (5) Die HAHN Beteiligungsholding GmbH beabsichtigt, ihre für sie von der Treuhänderin gehaltene mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft im Wege des Anteilshandels an Dritte zu veräußern und zu übertragen. Hinsichtlich dieser geplanten Übertragungsvorgänge bedarf es keiner gesonderten Zustimmung seitens der Gesellschaft bzw. der geschäftsführenden Kommanditistin im Sinne des § 12.

Dies gilt auch für den Fall von unterjährigen Übertragungen. Anleger, die in diesem Wege beitreten, können sich sowohl unmittelbar als auch mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligen. Im Falle der mittelbaren Beteiligung wird die Treuhänderin mit den Anlegern jeweils gesonderte und voneinander unabhängige Treuhandverträge abschließen, wonach die Treuhänderin die jeweilige Kommanditbeteiligung im Auftrag und auf Rechnung des Anlegers hält. Wirtschaftlich soll die betreffende Kommanditbeteiligung ausschließlich den jeweiligen Anlegern als Treugebern zugeordnet werden. Im Falle des unmittelbaren Beteiligungswnsches eines Anlegers als Kommanditist wird die Treuhänderin zunächst einen Treuhandvertrag mit dem Anleger schließen, verbunden jedoch mit der Bevollmächtigung, die zunächst treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung durch schriftliche Übertragungsnachricht und aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister auf diesen zu übertragen. Der Inhalt der Treuhandverträge ist den übrigen Gesellschaftern bekannt. Sie erkennen diese in ihrer jeweils gültigen Fassung auch für sich als rechtsverbindlich an.

- (6) Aufwand, insbesondere Steueraufwand, der auf Verhalten, Handeln oder steuerliche Behandlung des Einzelnen oder einzelner Gesellschafter beruht, ist von diesen der Gesellschaft zu erstatten. Mehrere an einem entsprechenden Vorgang Beteiligte haften der Gesellschaft gegenüber als Gesamtschuldner.

### § 6 Erbringung der Einlagen

- (1) Die Hafteinlagen sind mit Gründung der Gesellschaft auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin auf das Konto der Gesellschaft zu überweisen. Die darüberhinausgehenden Pflichteinlagen sowie weitere, gemäß § 5 Abs. (3) ggf. künftig beschlossene Einlagen, sind jeweils auf Anforderung der geschäftsführenden Kommanditistin innerhalb von vierzehn (14) Bankarbeitstagen einzuzahlen. Jede Anforderung erfolgt gegenüber allen Kommanditisten im Verhältnis ihrer Hafteinlagen, soweit nicht im Einzelfall etwas anderes mit dem jeweiligen Kommanditisten vereinbart wurde.
  - (2) Die Treuhänderin schuldet keine Beträge, soweit und solange ihr nicht entsprechende Mittel durch die Treugeber zugeflossen sind.
  - (3) Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Gesamteinlage erlischt, sobald und soweit er seine Gesamteinlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.
  - (4) Erfüllt ein Kommanditist seine Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe, kann die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrer Wahl den Kommanditisten aus der Gesellschaft ausschließen. Die geschäftsführende Kommanditistin wird hierzu von den übrigen Gesellschaftern ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.
- Ebenso ist die Treuhänderin verpflichtet, einen Treugeber für den Fall der Nicht- oder Teilerfüllung der Einzahlungsverpflichtung nach Maßgabe der geschäftsführenden Kommanditistin unter

Nachfristsetzung zu mahnen und bei Nichtleistung das Treuhandverhältnis zu kündigen. Die Gesellschaft kann verlangen, dass der aus der Gesellschaft ausgeschlossene Kommanditist / Treugeber der Gesellschaft die durch die Nichterfüllung entstandenen Schäden ersetzt.

Bereits geleistete Einlagen können mit dem vorbezeichneten Schadensersatzanspruch verrechnet werden. Ein eventuell verbleibendes Restguthaben wird an den betreffenden Kommanditisten / Treugeber erst dann ausgezahlt, wenn neue Kommanditisten / Treugeber mit mindestens gleich hoher Zeichnungssumme in die Gesellschaft eingetreten sind und diese Verpflichtung erfüllt haben. Sämtliche Forderungen der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten können mit Ansprüchen des Kommanditisten gegen die Gesellschaft – z. B. des Anspruchs auf jährliche Auszahlungen oder der Auszahlung freier Liquidität – verrechnet werden.

(5) Sacheinlagen sind unzulässig.

## § 7 Kapitalerhöhungen

Kapitalerhöhungen können nur mit Gesellschafterbeschluss, der der Mehrheit von mehr als drei Vierteln der abgegebenen Stimmen bedarf, beschlossen werden. Allerdings kann ein Kapitalerhöhungsbeschluss Gesellschafter nicht dazu verpflichten, gegen ihren Willen an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilzunehmen. Für den Fall der Nichtteilnahme gilt die Zustimmung zur Aufnahme neuer Gesellschafter insoweit als erteilt und alle Gesellschafter sind verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies eine Veränderung ihrer Beteiligungsquote zur Folge hat. Für die Erbringung der Einlage bei Kapitalerhöhungen gelten die Regelungen gemäß § 6.

## § 8 Gesellschafterkonten

- (1) Für jeden Gesellschafter werden die folgenden gesonderten Gesellschafterkonten geführt:
  - a) Kapitalkonto I: Auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) werden die Einzahlungen auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage gebucht. Diese bilden den handelsrechtlichen Kapitalanteil eines Gesellschafters i. S. d. § 264c Abs. 2 Satz 1 Ziffer I. HGB. Das Konto ist unveränderlich (soweit nicht eine Erhöhung oder Herabsetzung der Hafteinlage erfolgt).
  - b) Kapitalkonto II: Für jeden Kommanditisten wird ein gesondertes Rücklagenkonto geführt. Auf dem Rücklagenkonto werden die in das Vermögen der Gesellschaft geleisteten Pflichteinlagen und auf den Kommanditisten entfallenden Gewinnanteile (solange und soweit deren Entnahme noch nicht beschlossen ist) sowie Verluste gebucht. Entnahmen aus dem Rücklagenkonto bedürfen eines Beschlusses der Gesellschafter.
  - c) Kapitalkonto III: Auf dem Kapitalkonto III (Verrechnungskonto) werden entnahmefähige Gewinnanteile, Vergütungen, Zinsen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und dem jeweiligen Gesellschafter gebucht. Guthaben auf dem Verrechnungskonto können jederzeit entnommen werden, wobei

die Entnahme mit einer Frist von mindestens 14 Tagen anzukündigen ist.

- (2) Die jeweiligen Salden der Konten sind unverzinslich. Weitere Unterkonten und Konten zu den Kapitalkonten können eingerichtet werden.

## Abschnitt 4: AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

### § 9 Bestellung einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft

- (1) Die Gesellschaft bestellt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („AIF-KVG“) gemäß § 17 KAGB. Der AIF-KVG obliegt insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (Portfolioverwaltung) und das Risiko Management einschließlich Liquiditätsmanagement nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen. Die Gesellschaft schließt hierüber mit der AIF-KVG einen gesonderten Verwaltungsvertrag. Darüber hinaus wird die AIF-KVG für die Gesellschaft weitere Dienstleistungen wie die Strukturierung und Konzeption des Investmentvermögens einschließlich der Erstellung der Anlagebedingungen, des Verkaufsprospektes, des Basisinformationsblatts, der Eigenkapitalvermittlung sowie weitere administrative Tätigkeiten für die Gesellschaft erbringen, die im gesonderten Verwaltungsvertrag vereinbart werden.
- (2) Die AIF-KVG hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln.
- (3) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, das Risiko Management der Gesellschaft und die weiteren im Verwaltungsvertrag genannten Dienstleistungen eine Vergütung, die im Einzelnen im Verwaltungsvertrag geregelt wird. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben.
- (4) Die AIF-KVG ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft zu kündigen; es gelten insofern §§ 154 Abs. 1 Satz 5 in Verbindung mit 99 Abs. 1 bis 4 KAGB.
- (5) Wird die Gesellschaft aufgelöst, hat die AIF-KVG auf den Tag, an dem das Recht der AIF-KVG zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.
- (6) Sollte die AIF-KVG die Verwaltung der Mittel der Gesellschaft kündigen oder aus anderen Gründen nicht mehr in der Lage sein, die Mittel der Gesellschaft zu verwahren, wird die Gesellschaft auf einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung beschließen, ob eine neue externe AIF-KVG benannt, die Gesellschaft liquidiert oder die Gesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umgewandelt wird.

## § 10 Verwahrstelle

Die Gesellschaft beauftragt stets eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB mit den ihr nach Maßgabe des KAGB zufallenden Aufgaben. Die Auswahl sowie jeder Wechsel der Verwahrstelle bedürfen der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft und ausschließlich im Interesse der Gesellschafter.

## Abschnitt 5: Kündigung, Übertragung

### § 11 Kündigung eines Gesellschafters

- (1) Die Gesellschaft ist bis zum 31.12.2040 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern diese Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der der Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Gesellschafter ist ausgeschlossen.
- (2) Das Recht eines Gesellschafters zur vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Treuhänderin kann das Gesellschaftsverhältnis auch für Teile ihrer Beteiligung aus wichtigem Grund kündigen.
- (3) Kündigungen haben durch eingeschriebenen Brief an die geschäftsführende Kommanditistin zu erfolgen. Soweit die geschäftsführende Kommanditistin kündigt, hat sie ihre Kündigungserklärung an alle übrigen Gesellschafter zu richten, wobei Versendung an die jeweils der Gesellschaft bekannt gegebene Anschrift des betreffenden Gesellschafters ausreicht.
- (4) Der kündigende Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel aller zur Abstimmung berechtigten Hafteinlagen auf sich vereinigen, innerhalb einer Frist von sechs (6) Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft. Der kündigende Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. In diesem Falle nimmt auch der kündigende Gesellschafter an der Liquidation der Gesellschaft teil. Im Falle des Ausscheidens des kündigenden Gesellschafters wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, soweit er nicht auf einen Dritten übertragen wurde.

Der ausscheidende Gesellschafter hat der Gesellschaft alle Aufwendungen zu ersetzen, die durch sein Ausscheiden entstehen.

- (5) Ein Gesellschafter scheidet ferner aus, wenn über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet wurde (§ 130 Abs. 1 Nr. 3 HGB) sowie wenn der Privatgläubiger eines Gesellschafters nach § 130 Abs. 1 Nr. 4 HGB die Gesellschaft kündigt.
- (6) Scheidet die einzige Komplementärin aus der Gesellschaft aus, ist die AIF-KVG berechtigt, eine geeignete juristische Person als Nachfolger zu benennen, welche die Gesellschafter als Komplementärin aufzunehmen haben. Geschieht dies nicht innerhalb eines Monats ab dem Ausscheiden, kann jeder Kommanditist verlangen, Komplementärin zu werden. Wird auch auf diesem Weg keine neue Komplementärin binnen eines weiteren Monats aufgenommen, ist die Gesellschaft aufgelöst.
- (7) Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus der Gesellschaft aus, benennt die Komplementärin unverzüglich eine geeignete neue geschäftsführende Kommanditistin und nimmt diese als geschäftsführende Kommanditistin auf.

### § 12 Verfügung über Gesellschaftsanteile

- (1) Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, wirksam. Eine Übertragung kann jedoch nur mit Wirkung zum 31.12., 24:00 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr eines jeden Jahres erfolgen, wenn nicht die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer unterjährigen Übertragung zustimmt.
- (2) Als wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. (1) gilt insbesondere,
  - a) wenn durch die Übertragung die Gesamteinlage eines Gesellschafters nicht mindestens 20.000,00 Euro betragen würde,
  - b) die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere auch Steueraufwendungen (z. B. Grunderwerbsteuer) aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet,
  - c) bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, wenn in Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist.

- d) wenn entgegen von Abs. 3 der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von dieser zu benennenden Dritten kein Vorkaufsrecht eingeräumt wird.
- (3) Wenn ein Kommanditist beabsichtigt, seine Beteiligung an der Gesellschaft zu verkaufen oder sonst zu übertragen, steht der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von dieser zu benennenden Dritten ein Vorerwerbsrecht zu. Der Übertragungswillige Kommanditist wird der geschäftsführenden Kommanditistin den mit dem Erwerber geschlossenen Vertrag vorlegen, in den die geschäftsführende Kommanditistin oder der von dieser benannte Dritte innerhalb einer Frist von sechs (6) Wochen eintreten kann. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Schenkungen und Übertragungen an Familienangehörige sowie Übertragungen von Gesellschaftsanteilen von der Treuhänderin auf den jeweiligen Treugeber. Diese Regelungen gelten entsprechend für die Übertragung der Beteiligung eines Treugebers.
- (4) Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Gesellschaft aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem heutigen Tage entstehen, sind der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Gesellschafter und Treugeber zu ersetzen. Als beteiligt gilt ein Gesellschafter oder Treugeber auch, wenn sich die unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen daran ändern. Entsteht nach Maßgabe der Regelung des § 1 Abs. 2 a, Abs. 3 oder Abs. 3a GrESTG von der Gesellschaft zu tragende Grunderwerbsteuer, ist diese der Gesellschaft durch alle an denjenigen Vorgängen Beteiligten zu ersetzen, die einzeln oder in der Summe zu der Entstehung der Grunderwerbsteuerschuld geführt haben. Die Beteiligten haften gegenüber der Gesellschaft in Höhe der durch ihre Veräußerung / Übertragung entstandenen Grunderwerbsteuer. Sind an einem Übertragungsvorgang oder einem sonstigen Vorgang mehrere beteiligt, haften diese gegenüber der Gesellschaft, bezogen auf die auf sie entfallende Quote, gesamtschuldnerisch. Die Treuhänderin haftet jedoch selbst in keinem Falle. Sie tritt aber schon jetzt alle etwaigen Ansprüche auf Freistellung gegen im vorstehenden Zusammenhang beteiligte Treugeber an die Gesellschaft ab.
- (5) Der Eintritt eines Kommanditisten in die Gesellschaft wird erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam.
- (6) Für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen auf einen Treugeber, die ihren ausschließlichen Grund in der Auflösung eines Treuhandvertrages haben, gelten zusätzlich die Bestimmungen des Treuhandvertrages.

## § 13 Erbfolge

- (1) Die Gesellschaft wird durch den Tod eines Gesellschafters nicht aufgelöst, sondern mit den Erben fortgesetzt.

- (2) Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der alle gesellschaftlichen Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erbgemeinschaft wahrt.
- (3) Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters der Erbgemeinschaft ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Ist ein Testamentsvollstrecker vorhanden, so ist dieser Vertreter, ggf. gemeinschaftlicher Vertreter. Ihm sind von den Erben etwa erforderliche Vollmachten zu erteilen.
- (4) Sofern durch die Zahl und Quote der Erben oder Vermächtnisnehmer die entsprechende Gesamteinlage von 20.000,00 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich derart auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Regelungen gelten sinngemäß auch für die Treugeber der Treuhänderin.

## § 14 Ausschliessung, Zwangsabtretung

- (1) Die Gesellschafter können den Ausschluss eines Gesellschafters, die Übertragung seines Anteils auf die übrigen zur Übernahme bereiten Gesellschafter im Verhältnis ihrer Hafteinlagen zueinander oder die Übertragung seines Anteils auf einen Dritten beschließen, wenn der Auszuschließende dafür einen wichtigen Grund gegeben hat. Der Beschluss bedarf einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mehr als drei Viertel der zur Abstimmung berechtigten Haft einlagen auf sich vereinigen. Der betroffene Gesellschafter hat dabei kein Stimmrecht. Mit Zugang des Beschlusses beim Ausgeschlossenen scheidet dieser aus der Gesellschaft aus.
- (2) Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn
- über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren mangels Masse abgelehnt oder ein gerichtliches oder außergerichtliches Verfahren der Schuldenbereinigung eingeleitet wird;
  - die Zwangsvollstreckung in einen Kommanditanteil betrieben und nicht binnen drei (3) Monaten nach Aufforderung an den betroffenen Kommanditisten, spätestens bis zur Verwertung des Kommanditanteils, aufgehoben wird;
  - ein Gesellschafter grob gegen eine sich aus dem Gesellschaftsverhältnis ergebende Verpflichtung verstößt und den Verstoß trotz Abmahnung nicht unverzüglich abstellt, sodass es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar ist, das Gesellschafts- bzw. Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen;
  - wenn der Gesellschafter trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat der AfF-KVG die nach § 17 Abs. (9) zu erteilende Vollmacht nicht erteilt.

- (3) Im Falle des Ausschlusses wird die Gesellschaft von den übrigen Gesellschaftern fortgeführt und der Anteil des ausgeschlossenen Gesellschafters wächst den übrigen Gesellschaftern anteilig an, wenn er nicht auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und / oder einen Dritten übertragen wurde. Ist der Ausgeschlossene die alleinige Komplementärin, gilt § 11 Abs. (6). Die Gesellschafter sind berechtigt, die Firma der Gesellschaft unverändert beizubehalten.
- (4) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn der wichtige Grund in der Person eines Treugebers vorliegt. Die Treuhänderin hat sich in diesem Falle an entsprechende Weisungen der übrigen Gesellschafter oder Treugeber zu halten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die zu einem Ausschluss des Treugebers führen.

## § 15 Auflösung, Liquidation, Ausscheiden

- (1) Vorbehaltlich der Regelungen des § 11 Abs. (1) kann sich die Gesellschaft durch Gesellschafterbeschluss, welcher einer qualifizierten Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen bedarf, auflösen. Im Falle der Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch die AIF-KVG als Liquidator. Diese und ihre Organe sind dann von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Aus dem Verwertungserlös werden zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern ausgeglichen. Etwaige Verlustvorräte sind durch Guthaben auf dem Verrechnungskonto, dem Kapitalkonto I und / oder Kapitalkonto II auszugleichen. Die Verwertung des Gesellschaftsvermögens erfolgt vorrangig durch freihändigen Verkauf. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlgebrauch des Liquidators dar, wenn er Kaufangebote ablehnt, welche die Verbindlichkeiten der Gesellschaft und die gesellschaftsbezogenen Verbindlichkeiten der Gesellschafter nicht decken. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Durch Beschluss der Gesellschafter, der mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen ist, kann die aufgelöste Gesellschaft fortgeführt werden.
- (2) Das Recht der Gesellschafter, zur Verwertung des Gesellschaftsvermögens die Teilungsversteigerung gemäß §§ 180 ff. ZVG zu beantragen, wird für den Zeitraum von fünf (5) Jahren ab Auflösung der Gesellschaft ausgeschlossen.
- (3) Die Komplementärin kann mit Wirkung zum Jahresende aus der Gesellschaft ausscheiden, wenn sichergestellt ist, dass eine andere Komplementärin an der Gesellschaft beteiligt ist. Sie hat ihr Ausscheiden der geschäftsführenden Kommanditistin drei (3) Monate vor Ablauf des jeweiligen Jahres mitzuteilen.
- (4) Scheidet die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, so kann jeder Treugeber eine neue Treuhänderin bestimmen; macht ein Treugeber von diesem Recht nicht binnen eines (1) Monats nach Aufforderung durch die geschäftsführende Kommanditistin Gebrauch, so ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, eine

neue Treuhänderin zu bestimmen; hierauf ist in der Aufforderung hinzuweisen. Auf die neue Treuhänderin gehen – ggf. anteilig – alle Rechte und Pflichten der alten Treuhänderin über. Für die widersprechenden Treugeber ist das Treuhandverhältnis aufgelöst. Sie werden unmittelbare Gesellschafter. Die ausscheidende Treuhänderin hat keinerlei Ansprüche gegen die Gesellschaft oder die neue Treuhänderin. Eine Auseinandersetzung mit ihr findet nicht statt.

## § 16 Auseinandersetzung

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist, steht dem Gesellschafter, der gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages aus der Gesellschaft ausscheidet, ein Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft in Höhe des Auseinandersetzungsguthabens zu, das sich ausschließlich nach den Vorschriften dieses § 16 richtet:
- Das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters richtet sich nach dem Nettoinventarwert seines Anteils an der Gesellschaft. Der Wert des Anteils ist hierbei mit 100 Prozent des Nettoinventarwertes seines Anteils, basierend auf den Verhältnissen zum Zeitpunkt des Ausscheidens, festzulegen. Die Festlegung ist für die Gesellschaft, die Gesellschafter und die Treugeber bindend.
- (2) Der Nettoinventarwert für Zwecke der Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens entspricht dem Nettoinventarwert des gegenständlichen Anteils an der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens, multipliziert mit dem Anteil des betreffenden Gesellschafters an der Gesellschaft. Kosten im Zusammenhang mit der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens (wie beispielsweise zusätzliche Gutachterkosten, Zeitaufwand der AIF-KVG für die Berechnung etc.) trägt der ausscheidende Gesellschafter.
- (3) Freistellung und / oder Sicherheitsleistung wegen nicht fälliger Schulden kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen. Er nimmt an schwebenden Geschäften nicht teil.
- (4) Das Abfindungsguthaben ist zahlbar in fünf (5) gleichen Jahresraten über einen Zeitraum von vier (4) Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens des Gesellschafters; somit ist die erste Rate sofort bei Ausscheiden fällig.
- (5) Die geschäftsführende Kommanditistin kann, um eine ordnungsgemäße Führung der Gesellschaft zu gewährleisten, aus Gründen der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft verlangen, dass das Abfindungsguthaben auf zusätzlich bis zu weitere vier (4) Jahre zinslos gestundet wird, sodass die erste Zahlung spätestens vier (4) Jahre nach Ausscheiden fällig wird.
- (6) Für ein Auseinandersetzungsguthaben, das wegen Ausschlusses eines Gesellschafters geschuldet ist, haftet ausschließlich das Gesellschaftsvermögen. Eine darüber hinausgehende Haftung der Gesellschafter ist ausgeschlossen. Im Fall der Übertragung des Gesellschaftsanteils auf zur Übernahme bereite Gesellschafter und / oder auf einen Dritten ist die Abfindung von den Erwerbern im Verhältnis der übernommenen Beteiligung zu zahlen.

- (7) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

## Abschnitt 6: Geschäftsführung

### § 17 Geschäftsführung

- (1) Die Geschäftsführung der Gesellschaft besteht aus mindestens zwei Personen. Die Voraussetzung nach Satz 1 ist auch dann erfüllt, wenn Geschäftsführer der Gesellschaft eine juristische Person ist, deren Geschäftsführung ihrerseits von zwei Personen wahrgenommen wird. Die Mitglieder der Geschäftsführung müssen zuverlässig sein und die zur Leitung der Gesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben, auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft. Die Bestellung und das Ausscheiden von Mitgliedern der Geschäftsführung sind der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unverzüglich anzugeben.
- (2) Die Geschäftsführung hat bei der Ausübung ihrer Tätigkeit
- ausschließlich im Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln
  - ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben,
  - sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden und
  - sämtliche Anforderungen, die das Kapitalanlagegesetzbuch an die Geschäftsführung von geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaften stellt, zu erfüllen.
- (3) Mitglieder der Geschäftsführung oder des Beirats der Gesellschaft dürfen Vermögensgegenstände weder an die Gesellschaft veräußern noch von dieser erwerben. Erwerb und Veräußerung von Kommanditanteilen durch die Mitglieder der Geschäftsführung sind davon nicht erfasst.
- (4) Die Führung der Geschäfte der Gesellschaft steht ausschließlich der geschäftsführenden Kommanditistin zu, die zudem stets alleinvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist. Solange eine geschäftsführende Kommanditistin bestellt ist, ist die Komplementärin nicht geschäftsführungsbefugt. Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG wird der AIF-KVG die Berechtigung erteilt, die Gesellschaft allein und unter der Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu vertreten. Die AIF-KVG stellt insoweit sicher, dass sie die gesetz-

lichen Anforderungen des KAGB an die Geschäftsführung einer extern verwalteten Investmentkommanditgesellschaft erfüllt und während der Dauer ihrer Geschäftsführungstätigkeit aufrechterhält. Mit Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG verpflichten sich die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin, nur in Abstimmung mit der AIF-KVG zu handeln.

- (5) Die Vertretungsberechtigung der AIF-KVG in Bezug auf die Gesellschaft sowie die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB gelten auch für ihre Organe und die zu ihrer Vertretung Berechtigten, gleichgültig, ob die Vertretungsbefugnis vor oder nach Abschluss dieses Gesellschaftsvertrages begründet ist. Die Organvertreter der AIF-KVG können Gesamtkonkurrenz mit der Maßgabe erhalten, dass jeder von ihnen mit einem anderen Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft und zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken (§ 49 Abs. 2 HGB) befugt ist.
- (6) Die geschäftsführende Kommanditistin kann von ihrem Geschäftsführungamt durch die Gesellschafter abberufen werden. Für die Abberufung bedarf es einer qualifizierten Mehrheit von Stimmen, die mehr als drei Viertel des Gesamtkapitals repräsentieren. Die Neubestellung eines geschäftsführenden Kommanditisten oder eines persönlich haftenden Gesellschafters bedarf hingegen nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- (7) Die geschäftsführende Kommanditistin hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung für ihre Geschäftsführungstätigkeit. Diese Vergütung beträgt 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern im Rahmen der Auflage des Fondsvermögens gezeichneten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahrs fällig; erstmals für das Geschäftsjahr 2027.
- (8) Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Anspruch auf Zahlung einer Haftungsvergütung für die Übernahme der persönlichen Haftung. Diese Vergütung beträgt 1.000 Euro p. a., maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Haftungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern im Rahmen der Auflage des Fondsvermögens gezeichneten Kommanditkapitals. Die Haftungsvergütung ist zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahrs fällig; erstmals für das Geschäftsjahr 2027.

(9) Die übrigen Gesellschafter, nicht aber die Treuhänderin, haben der jeweiligen geschäftsführenden Kommanditistin in notariell beglaubigter Form eine Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen. Die Vollmacht muss über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gültig sein. Die Vollmacht hat auch die Vertretung in Fällen zu erfassen, bei denen der Vollmachtgeber selbst betroffen ist (z. B. Beitritt zur Gesellschaft, Ausscheiden aus der Gesellschaft, Teilnahme an Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen). Dies gilt auch in Erbfällen; erteilen die Erben, trotz Aufforderung unter Fristsetzung von mindestens einem (1) Monat, der AIF-KVG diese Vollmacht nicht, sind sie zum Ersatz des hieraus resultierenden Schadens verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen. Unberührt von der Verpflichtung zur Erteilung der vorstehend aufgeführten Vollmacht bleiben die gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsverpflichtungen. Von der Vollmacht darf im Innenverhältnis nur in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages Gebrauch gemacht werden.

## Abschnitt 7: Beschlussfassungen

### § 18 Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Soweit das Gesetz oder dieser Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmen, ist für jeden Gesellschafterbeschluss die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Entscheidend sind dabei die abgegebenen Stimmen; Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen werden bei der Auszählung nicht berücksichtigt. Dies gilt insbesondere auch in Fällen, in denen die Treuhänderin sich der Stimme enthält, soweit sie ohne Weisung der Treugeber geblieben ist.
- (2) Je eingezahlte volle 0,01 Euro einer Hafteinlage (Kapitalkonto I) gewährt eine Stimme. Der Treuhänderin steht das Recht zur gespaltenen Stimmabgabe zu. Sie ermächtigt bereits jetzt den jeweiligen Treugeber zur Ausübung des auf die jeweils für den betreffenden Treugeber treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechts sowohl in Versammlungen wie auch auf schriftlichem oder mündlichem Wege.
- (3) Für Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages und für die Auflösung der Gesellschaft ist eine qualifizierte Mehrheit von mehr als drei Viertel der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend. Für die Veräußerung von Grundstücken ist, auch wenn es sich um alle oder das einzige Grundstück handelt und sich an die Veräußerung die Auflösung der Gesellschaft anschließen soll bzw. anschließt, die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich und genügend.
- (4) Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, ist ein Kommanditist auch dann stimmberechtigt, wenn er von einer Verbindlichkeit befreit werden soll oder die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts oder die Erledigung eines Rechtsstreits mit ihm oder mit einem mit ihm im Sinne des § 15 AktG verbundenen Unternehmen betrifft.

(5) Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftliches Beschlussprotokoll angefertigt, unterzeichnet und allen anderen Gesellschaftern in Abschrift zugesandt. Nicht in Gesellschafterversammlungen gefasste Beschlüsse werden von der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich festgestellt und allen Gesellschaftern unverzüglich in Abschrift übersandt.

### § 19 Gesellschafterversammlung

- (1) Über die weiteren in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten oder gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Zustimmungserfordernisse hinaus, unterliegen der Entscheidung der Gesellschafterversammlung folgende Angelegenheiten:
    - a) Entlastung der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin und eines Beirates;
    - b) Wahl des Abschlussprüfers;
    - c) Feststellung des geprüften und testierten Jahresabschlusses;
    - d) Feststellung des verteilungsfähigen Gewinns und Zulässigkeit von Entnahmen; für unterjährige Auszahlungen als Vorschüsse auf den verteilungsfähigen Gewinn bedarf es gem. § 25 Abs. (4) keines Beschlusses der Gesellschafterversammlung;
    - e) Auflösung der Gesellschaft;
    - f) Maßnahmen, mit denen Rechte gegen einen Gesellschafter und / oder die Geschäftsführer der Komplementärin oder der geschäftsführenden Kommanditistin geltend zu machen sind;
    - g) Beendigung des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG und Abschluss eines Verwaltungsvertrages mit einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft;
    - h) Maßnahmen, mit denen Rechte gegenüber der AIF-KVG und / oder deren Geschäftsführern geltend zu machen sind;
    - i) Veräußerung von Grundstücken. Die AIF-KVG ist nach pflichtgemäßem Ermessen berechtigt, der Veräußerung zu widersprechen oder die Veräußerung entgegen einem abweichenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen, wenn dies nach ihrer gewissenhaften Beurteilung gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den Grundsätzen ihres Portfolio und Risiko Managements geboten ist.
- Im Übrigen bleiben die Regelungen in diesem Gesellschaftsvertrag unberührt.
- (2) Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt. Die Gesellschafter können jedoch einen anderen Ort im Inland oder Ausland bestimmen. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn Personen, die die Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter repräsentieren, anwesend oder vertreten sind. Gesellschafter dürfen sich durch schriftlich bevollmächtigte Dritte vertreten lassen.

(3) Eine ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von neun (9) Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung gemäß § 20 ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent der Hafteinlagen vertreten, widersprochen wird. Widerspruch kann durch jeden Gesellschafter im Rahmen des Abstimmungsverfahrens gemäß § 20 innerhalb der dortigen Abstimmungsfristen erfolgen. Erfolgt Widerspruch von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthaftkapitals vertreten, ist zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend Abs. (5) zu laden.

(4) Erfolgte Weisungen und Stimmabgaben des einzelnen Treugebers im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nach § 20 gelten als Weisung an die Treuhänderin für die Gesellschafterversammlung, es sei denn, sie werden schriftlich widerrufen. Der Widerruf muss bis spätestens drei (3) Tage vor der Gesellschafterversammlung bei der Treuhänderin eingegangen sein.

(5) Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von zwei (2) Wochen mit einfacherem Brief zu laden. Der Einladung beizufügen ist die Tagesordnung und die Mitteilung der Treuhänderin über die von ihr beabsichtigte Ausübung ihres Stimmrechtes im Falle der Nichtteilnahme eines Treugebers an der Gesellschafterversammlung oder im Falle der Nichterteilung von Weisungen des Treugebers. Gesellschafter, die der Gesellschaft ihre E-Mail-Adresse mitgeteilt haben, können statt mit einfacherem Brief mittels E-Mail geladen werden. Für die Einhaltung der Einladungsfrist mittels E-Mail ist das bei der Geschäftsführung im Postausgang des E-Mail-Programms unter „gesendet“ vermerkte Datum bzw. bei Ladung mittels einfachen Briefes das Datum der Aufgabe der Ladung zur Post an die letzte der Gesellschaft vom Gesellschafter bekannt gegebene Adresse des Gesellschafters genügend.

(6) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der geschäftsführenden Kommanditistin einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft dringend erfordert, des Weiteren auf Verlangen von Gesellschaftern, die mindestens zwanzig (20) Prozent des Gesamthaftkapitals vertreten und auf Verlangen der AIF-KVG oder der Verwahrstelle. Für die Einberufung gilt Abs. (5) entsprechend, jedoch kann die Einladungsfrist auf eine (1) Woche abgekürzt werden.

(7) Ein Treugeber hat wie ein Gesellschafter das Recht zur Teilnahme an und Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, das stets auch durch schriftlich bevollmächtigte Dritte ausgeübt werden kann. Ein teilnehmender oder vertretener Treugeber ist von der Treuhänderin ermächtigt, das auf seine treuhänderisch von ihr gehaltene Beteiligung entfallende Stimmrecht selbst auszuüben. Ansonsten übt die Treuhänderin das auf seine Beteiligung entfallende Stimmrecht aus.

(8) Der Leiter der Gesellschafterversammlung wird von der geschäftsführenden Kommanditistin bestimmt.

(9) Über den Verlauf der Gesellschafterversammlung ist ein Beschlussprotokoll durch die geschäftsführende Kommanditistin oder durch einen von ihr beauftragten Dritten zu führen. Jedem Gesellschafter ist eine Abschrift zuzuleiten.

## § 20 Schriftliche Beschlussfassung

(1) Gesellschafterbeschlüsse können auch durch schriftliche Abstimmungen („schriftliche Beschlussfassung“) gefasst werden. In diesem Falle ist die Aufforderung zur Abstimmung von der geschäftsführenden Kommanditistin den Gesellschaftern per E-Mail oder einfacherem Brief zu übersenden, wobei der Gegenstand, über den abgestimmt werden soll, genau zu formulieren sowie die Stellungnahme der geschäftsführenden Kommanditistin und die Stellungnahme der Treuhänderin – soweit eine solche vorhanden ist – und ihre jeweilige Begründung bekannt zu geben sind. Die schriftliche Abstimmung hat binnen zwei (2) Wochen nach Absendung der E-Mail bzw. des einfachen Briefes zu erfolgen.

(2) Erfolgt durch die einzelnen Treugeber und Gesellschafter eine Stellungnahme nicht oder nicht rechtzeitig, gilt dies als Abstimmung mit dem Inhalt der Stellungnahme der Treuhänderin bzw. – wenn eine solche nicht vorhanden ist – der geschäftsführenden Kommanditistin. Die Stimmabgaben der Treugeber werden als Stimmabgaben der Treuhänderin betrachtet und diesen entsprechend ihrem gespaltenen Stimmrecht zugerechnet. Die erfolgte Beschlussfassung ist den Gesellschaftern durch die geschäftsführende Kommanditistin schriftlich bekannt zu geben.

## § 21 Anfechtung von Gesellschafterbeschlüssen

(1) Gesellschafterbeschlüsse können nur innerhalb einer Frist von einem (1) Monat, beginnend mit dem Tage der Versendung des Protokolls der Gesellschafterversammlung, auf der sie getroffen worden sind, oder im Falle schriftlicher Beschlussfassung beginnend mit dem Tag der Absendung des Ergebnisses der Beschlussfassungen, durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden.

(2) Das Anfechtungsrecht steht, soweit möglich, auch den einzelnen Treugebern direkt zu, die dazu hinsichtlich des für sie gehaltenen Gesellschaftsanteils von der Treuhänderin ermächtigt sind.

## § 22 Beirat

(1) Die Gesellschafter können per Beschluss einen Beirat, der aus drei (3) stimmberechtigten Mitgliedern besteht, einrichten. Mitglied des Beirats kann nur eine natürliche, unbeschränkt geschäftsfähige Person sein. Auch Personen, die nicht Gesellschafter oder Treugeber sind, können zu Mitgliedern des Beirates gewählt werden. Die Wahl eines Beiratsmitglieds erfolgt im Rahmen von Gesellschafterversammlungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Beiratsmitglieder können nicht für längere Zeit als bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung bestellt werden, die über die Entlastung für das dritte Geschäftsjahr nach dem Beginn der Amtszeit beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem die Amtszeit beginnt, wird nicht mitgerechnet. Die Amtszeit des Beirats beträgt drei (3) Jahre. Eine Wiederwahl ist zulässig. Während der Amtszeit

- können die Mitglieder des Beirats durch Gesellschafterbeschluss abberufen werden. Beiratsmitglieder können ihr Amt auch ohne wichtigen Grund niederlegen. Für ausgeschiedene Mitglieder findet eine Nachwahl bis zum Ablauf der Restamtszeit statt.
- (2) Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, einen stimmrechtslosen Vertreter zu benennen, der zu sämtlichen Sitzungen des Beirats wie ein Beiratsmitglied zu laden und berechtigt ist, an Sitzungen des Beirats teilzunehmen.
- (3) Der Beirat kann die Geschäftsführung überwachen. Er kann die Bücher und Schriften der Gesellschaft prüfen. Der Beirat kann von der geschäftsführenden Kommanditistin bis zu zweimal (2) im Kalenderjahr einen Bericht über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Auch ein einzelnes Mitglied kann einen Bericht, jedoch nur an den Beirat, verlangen. Die Berichte haben den Grundsätzen einer gewissenhaften und getreuen Rechenschaft zu entsprechen. Jedes Beiratsmitglied hat das Recht, von den Berichten Kenntnis zu nehmen. Soweit die Berichte in Textform erstattet worden sind, sind sie auch jedem Beiratsmitglied auf Verlangen zu übermitteln, soweit der Beirat nichts anderes beschlossen hat. Der Beirat oder seine Mitglieder dürfen keine Maßnahmen der Geschäftsführung vornehmen. Die Beiratsmitglieder können ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen.
- (4) Die Mitglieder des Beirats wählen aus ihrer Mitte einen Vorsitzenden. Der Vorsitzende vertritt den Beirat gegenüber der Geschäftsführung. Der Vorsitzende ist ermächtigt, im Namen des Beirats erforderliche Willenserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
- (5) Die Sitzungen des Beirats werden durch den Vorsitzenden mit einer Ladungsfrist von wenigstens vierzehn (14) Tagen schriftlich einberufen. Der Beirat tritt zusammen, so oft es die Erfüllung seiner Aufgaben erfordert. Jedes Beiratsmitglied oder die geschäftsführende Kommanditistin kann unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen, dass der Vorsitzende des Beirats unverzüglich den Beirat einberuft. Die Sitzung muss binnen zwei (2) Wochen nach der Einberufung stattfinden. Wird dem Verlangen nicht entsprochen, so kann das Beiratsmitglied oder die geschäftsführende Kommanditistin unter Mitteilung des Sachverhalts und der Angabe einer Tagesordnung selbst den Beirat einberufen. Der Beirat muss eine Sitzung im Kalenderhalbjahr abhalten.
- (6) Der Beirat ist nur beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Abgestimmt wird mit einfacher Mehrheit, bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des Vorsitzenden. Ein Mitglied nimmt auch dann an der Beschlussfassung teil, wenn es sich der Stimme enthält. Ein verhindertes Beiratsmitglied kann an der Beschlussfassung teilnehmen, indem es schriftliche Stimmabgaben durch ein anderes Beiratsmitglied übergeben lässt oder dem Vorsitzenden des Beirats übermittelt.
- (7) Über die Sitzungen des Beirats ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Vorsitzenden zu unterzeichnen ist. Bei Beschlussfassungen ohne Sitzungen ist die Niederschrift vom Vorsitzenden zu unterzeichnen und unverzüglich allen Mitgliedern mitzuteilen. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält eine Abschrift.
- (8) Der Beirat hat über seine Tätigkeit in der ordentlichen Gesellschafterversammlung zu berichten, die über den Jahresabschluss des betreffenden Geschäftsjahres beschließt.
- (9) Die Beiratsmitglieder haben bei ihrer Tätigkeit die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns anzuwenden. Die Beiratsmitglieder sind insbesondere zur Verschwiegenheit über erhaltene vertrauliche Berichte und vertrauliche Beratungen verpflichtet.
- (10) Beiratsmitglieder, die ihre Pflichten verletzen, sind der Gesellschaft zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

## Abschnitt 8: Rechnungslegung und Gewinnverwendung

### S 23 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

### S 24 Jahresbericht

- (1) Die Gesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der maßgeblichen Vorschriften, insbesondere des § 135 KAGB, aufzustellen und prüfen zu lassen.
- (2) Der Abschlussprüfer wird von der Gesellschafterversammlung gewählt. Der Jahresbericht und der Lagebericht der Gesellschaft sind durch den Abschlussprüfer nach Maßgabe der Bestimmungen des Dritten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung hat der Abschlussprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresabschluss wiederzugeben. Die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einnahmen, Ausgaben, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ist vom Abschlussprüfer zu prüfen und deren Ordnungsmäßigkeit zu bestätigen. Ferner hat der Abschlussprüfer bei seiner Prüfung auch festzustellen, ob die Gesellschaft die Bestimmungen des KAGB und des Gesellschaftsvertrages beachtet hat. Das Ergebnis dieser Prüfung hat der Abschlussprüfer im Prüfungsbericht gesondert wiederzugeben.

### S 25 Gewinn und Verlust, Entnahmen

- (1) Am Gewinn und Verlust nehmen die Gesellschafter grundsätzlich im Verhältnis ihrer Hafteinlagen gemäß § 8 Abs. (1) a) (Kapitalkonto I) zum Gesamthaftkapital teil. Erfolgen zulässigerweise oder mit Zustimmung der Gesellschafter – wobei dieser Gesellschafterbeschluss nur der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf – während eines Geschäftsjahres Änderungen in der Person eines Gesellschafters und / oder in der Höhe seiner Beteiligung, ist auf den Stichtag der Änderung abzugrenzen.
- (2) Der „verteilungsfähige Gewinn“, der für Ausschüttungszwecke an die Gesellschafter verwendet werden kann, wird ausgehend vom Ergebnis des Geschäftsjahres wie folgt durch die AIF-KVG ermittelt:

Der verteilungsfähige Gewinn ergibt sich aus dem auf Basis der Hochrechnung für das betreffende Geschäftsjahr ermittelten vorläufigen Barüberschuss abzüglich einer angemessenen Liquiditätsreserve (Rücklage). Bei der Bemessung der angemessenen Liquiditätsreserve ist insbesondere die Budgetplanung der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Der Barüberschuss errechnet sich grundsätzlich aus dem Ergebnis des Geschäftsjahrs, zzgl. des nicht ausgeschütteten Barüberschusses des Vorjahres, zzgl. aller Aufwendungen, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Abschreibungen), zzgl. aller Einnahmen, die nicht ertragswirksam sind (wie z. B. Aufnahme von Darlehen, Einzahlungen von Kommanditeinlagen), abzgl. aller Erträge, die nicht liquiditätswirksam sind (wie z. B. Auflösung von Rückstellungen) und abzüglich aller Ausgaben, die nicht aufwandswirksam sind (wie z. B. Investitionen in Sachanlagen). Bei der Ermittlung des Barüberschusses sind etwaige Beteiligungserträge, Kapitalrückführungen oder andere Zahlungen, die die Gesellschaft von anderen Gesellschaften für das betreffende Geschäftsjahr erhalten hat oder noch erhalten wird, mit einzubeziehen. Des Weiteren sind etwaige Sondereffekte zu berücksichtigen.

Von dem so ermittelten verteilungsfähigen Gewinn erhalten die Gesellschafter – nach Zustimmung gemäß § 19 Abs. (1) d) Halbsatz 1 – Entnahmen entsprechend dem Verhältnis ihrer geleisteten Hafteinlagen.

- (3) Entnahmen gem. § 25 Abs. (2) und andere Gesellschafterbeschlüsse über Entnahmen sind nur zulässig, soweit die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt, die Entnahmen mit ihrer laufenden Finanzplanung in Einklang stehen, die AIF-KVG der Entnahme zugestimmt hat und durch die Entnahme keine Rückgewähr der Hafteinlage erfolgt. Insbesondere dürfen die nachhaltige Wirtschaftlichkeit und Liquiditätslage der Gesellschaft nicht durch Entnahmen gefährdet werden.
- (4) Die verfügbare Liquidität soll an die Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen unterjährig ausgezahlt werden: die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der AIF-KVG ermächtigt, quartalsweise Zahlungen als Vorschüsse auf den für das laufende Geschäftsjahr erwarteten verteilungsfähigen Gewinn an die Gesellschafter zu leisten, soweit dadurch keine Rückgewähr der Hafteinlage erfolgt. Eines Gesellschafterbeschlusses bedarf es nicht (§ 19 Abs. (1) d) Halbsatz 2). Die Bestimmung der Höhe der Zahlungen ist auf Grundlage aktueller Prognosen des verteilungsfähigen Gewinns für das jeweilige Geschäftsjahr nach Maßgabe von § 25 Abs. (2) und (3) vorzunehmen. In Höhe der unterjährigen Zahlungen sind die Verrechnungskonten zu belasten. Soweit der auf Grundlage eines festgestellten Jahresabschlusses bestimmte verteilungsfähige Gewinn nicht die geleisteten Vorschüsse deckt, werden Entnahmen vom Kapitalkonto II zu Gunsten des Verrechnungskontos gebucht.

- (5) Soweit das investierte Kommanditkapital der Gesellschaft durch Desinvestitionen im Rahmen des Gesellschaftsgegenstandes wieder frei wird und die Gesellschaft es nicht für neue Investitionen oder zum Ausgleich eines etwaigen Verlustvortrages benötigt oder die Gesellschaft aus sonstigen Gründen über freie Liquidität verfügt, ist die geschäftsführende Kommanditistin in Abstimmung mit der AIF-KVG berechtigt, diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszuzahlen. Die Auszahlung erfolgt zunächst zu Lasten des Verrechnungskontos und sodann, soweit es zur Vermeidung eines Negativsaldo der Verrechnungskonten erforderlich ist, zu Lasten der Kapitalkonten II. Ein etwaiger Negativsaldo vom Kapitalkonto II eines Gesellschafters repräsentiert eine fiktive, wegen des Kapitalerhaltungsgrundsatzes gemäß § 25 Abs. (3) Satz 1 letzter Halbsatz vom Kapitalkonto II nicht tatsächlich geleistete Zahlung und ist bei dem Zahlungsanspruch des Gesellschafters gegen die Gesellschaft dementsprechend als Forderung der Gesellschaft spätestens bei der Liquidation der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Auszahlung erfolgt gegenüber den Gesellschaftern entsprechend seinem Kommanditanteil.

## Abschnitt 9: Schlussbestimmungen

### § 26 Wettbewerbsverbot

Durch diesen Gesellschaftsvertrag werden keine Wettbewerbsverbote, insbesondere keine gemäß § 112 HGB, begründet.

### § 27 Schlussbestimmungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit und / oder Durchführbarkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht berührt. Die unwirksame und / oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen und / oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.
- (2) Mündliche Abreden sind nicht getroffen. Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander oder mit der Gesellschaft bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht gesetzlich ein strengeres Formalfordernis besteht oder es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf. Das gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- (3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsverhältnis ist das für den Sitz der Gesellschaft zuständige Gericht.

- (4) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

## § 28 Kosten

- (1) Notar- und Gerichtskosten (insbesondere Handelsregisterkosten), die aus Anlass eines Gesellschafterwechsels, des Eintritts eines Gesellschafters oder des Ausscheidens eines Gesellschafters entstehen, tragen im Verhältnis zur Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern ausscheidende und eintretende Gesellschafter als Gesamtschuldner.
- (2) Die Gesellschaft hat Anspruch auf Ersatz der ihr aus und im Zusammenhang mit einem solchen Vorgang entstehenden Notar- und Gerichtskosten und etwaiger sonstiger Gebühren.
- (3) Die Gesellschaft bzw. die geschäftsführende Kommanditistin kann ihre Mitwirkung bei einer solchen Maßnahme von der Leistung eines Vorschusses auf die voraussichtlich entstehenden Kosten abhängig machen.

Bergisch Gladbach / Essen / Offenburg, den 05.01.2026

---

Hahn Dritte Beteiligungs GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Marcel Schendekel und Martin Schmidt

---

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Karlheinz Meschede

---

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Marcel Schendekel und Torsten Klotz

---

EDEKA Südwest TL Beteiligungs GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Klaus Fickert und Rainer Huber

---

# ANLAGEBEDINGUNGEN

---

## Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses

zwischen den Anlegern und der Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach (nachstehend „Gesellschaft“ genannt), extern verwaltet durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (nachstehend „AIF-KVG“ genannt), für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### Präambel

Die Gesellschaft folgt einer festgelegten Anlagestrategie. Diese besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird („Anlageziel“).

Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht, liegen („Anlagepolitik“).

In diesem Rahmen darf die Gesellschaft unter Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Anlagegrenzen in in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Einzelhandelsimmobilien, insbesondere in große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Baumärkte, Fachmarktzentren, Geschäftshäuser, Nahversorgungszentren und Einkaufszentren investieren. Andere Nutzungen sind bei den jeweiligen Immobilien zulässig, soweit ein Schwerpunkt der vorgenannten Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist.

Mit Bezug auf die Anlagestrategie darf die Gesellschaft ihr Vermögen gemäß der folgend beschriebenen Anlagegrundsätze und unter Beachtung der folgend beschriebenen Anlagegrenzen investieren:

## Abschnitt 1: Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

### § 1 Vermögensgegenstände

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft unter Beachtung der unter § 2 genannten Anlagegrenzen, der Anlagepolitik und der gesetzlichen Bestimmungen in jede der folgenden Vermögensgegenstände investieren:

- Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB;
- Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB

### § 2 Anlagegrenzen

Die AIF-KVG muss für die Gesellschaft mindestens 80 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien im Sinne der §§ 261 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 KAGB investieren. Die Gesellschaft kann jedoch für einen Zeitraum von bis zu zwölf (12) Monaten bis zu 100 Prozent des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 Prozent der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf (12) Monate verlängert werden.

Nach Eröffnung und bis zum Abschluss des Liquidationsverfahrens der Gesellschaft darf die AIF-KVG bis zu 100 Prozent des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß §§ 261 Absatz 1 Nr. 7, 195 KAGB investieren.

Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne des § 1 die folgenden Immobilien erwerben:

- Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke;
- Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht und nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist;
- unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bzw. Nutzung als Geschäftsgrundstück, Mietwohngrundstück oder gemischt genutzte Grundstück bestimmt und geeignet sind;
- andere Grundstücke sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Teileigentums, Wohnungserbaurechts, Erbbaurechts und Teilerbaurechts.

Bei der Auswahl von Immobilien hat die AIF-KVG die folgend aufgeführten Anlagegrenzen zu beachten:

- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft keine Immobilien im Sinne der vorstehenden Definitionen außerhalb des Gebietes der Bundesrepublik Deutschland erwerben.
- Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Hotel, Büro, Praxis oder Handel angelegt. Als Gewerbeimmobilien im vorstehenden Sinne werden Immobilien verstanden, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken mit vorbeschriebenen Nutzungsarten genutzt werden, wobei auch eine Durchmischung der vorgenannten gewerblichen Nutzung innerhalb einer Immobilie zulässig ist. Mindestens 80 Prozent des Wertes des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die mindestens über 3.000 Quadratmeter Grundstücksfläche und mindestens 2.500 Quadratmeter Mietfläche verfügen und zum Erwerbszeitpunkt einen Verkehrswert von mindestens 2.500.000 Euro aufweisen.
- Die AIF-KVG darf für die Gesellschaft im Sinne der vorstehenden Anlagegrenzen auch unbebaute Grundstücke oder Grundstücke im Zustand der Bebauung erwerben und Dritte für Rechnung der Gesellschaft mit der entsprechenden Projektentwicklung zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien beauftragen. Hierbei darf die AIF-KVG nur Unternehmen mit der Ausführung der Entwicklung beauftragen, die über entsprechende Erfahrungen verfügen. Unter einer Projektentwicklung im Sinne dieser Anlagebedingungen ist ausschließlich die Entwicklung, Errichtung und Bebauung der in diesem Dokument als erwerbar definierten Immobilien mit der exklusiven Zielsetzung der Gesellschaft zu verstehen, die entwickelten und errichteten Immobilien entsprechend dem zuvor definierten Grundsatz der vermögensverwaltenen Tätigkeit über einen langfristigen Zeitraum zu halten, durch Vermietung und Verpachtung zu nutzen und entsprechende Einkünfte für die Gesellschaft zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird die Gesellschaft keinesfalls Immobilien entwickeln und errichten, um diese Immobilien kurz- bis mittelfristig (d. h. in der Regel nicht vor Ablauf der Spekulationsfrist von zehn (10) Jahren) nach der Errichtung zu veräußern; d. h. es besteht gemäß der Anlagepolitik keine entsprechende kurz- bis mittelfristige Veräußerungsabsicht der Gesellschaft.

### **§ 3 Leverage und Belastungen**

Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen

die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

### **§ 4 Derivate**

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigten werden.

### **Abschnitt 2:**

#### **Anteilsklassen, Ausgabepreis und Kosten**

### **§ 5 Anteilsklassen**

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

### **§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten**

#### **6.1 AUSGABEPREIS**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000,00 Euro. Höhere Summen müssen durch 100 teilbar sein. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 25,00 Prozent des Ausgabepreises.

#### **6.2 AUSGABEAUFSCHLAG**

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Die Fonds gesellschaft hat im Verkaufsprospekt Angaben zum Ausgabeaufschlag nach Maßgabe des § 269 Absatz 1 in Verbindung mit § 165 Absatz 3 KAGB zu machen.

#### **6.3 INITIALKOSTEN**

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 21,25 Prozent der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens nach 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs fällig.

#### **6.4 STEUERN**

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttbeträge entsprechend angepasst.

## § 7 Laufende Kosten der Gesellschaft

### 7.1 SUMME ALLER LAUFENDEN VERGÜTUNGEN

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 7.2 bis 7.3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,10 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Ziffer 7.6 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 7.7 berechnet werden.

### 7.2 BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

### 7.3 VERGÜTUNGEN, DIE AN DIE AIF-KVG UND BESTIMMTE GESELLSCHAFTER ZU ZAHLEN SIND

- a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,90 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- b) Die persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 Prozent der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

### 7.4 VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 12.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen. Für den Fall der Abwicklung und Übernahme der Liquidation der Gesellschaft hat die Verwahrstelle

nach Kündigung der AIF-KVG einen Anspruch auf die an sich der AIF-KVG zustehenden Verwaltungsvergütung und von dieser gem. dem üblichen Katalog geltend zu machenden Aufwendungen.

### 7.5 AUFWENDUNGEN, DIE ZU LASTEN DER GESELLSCHAFT GEHEN

Folgende nach Auflage des Investmentvermögens entstehende Kosten und Steuern, die bei den Aufwendungen entstehen, können der Gesellschaft in Rechnung gestellt werden:

- (1) Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB
- (2) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle
- (3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- (4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- (5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden)
- (6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- (7) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die Gesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- (8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- (9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- (10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- (11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

### 7.6 TRANSAKTIONS- UND INVESTITIONSKOSTEN

- a) Die AIF-KVG kann für den Verkauf eines Vermögensgegenstandes nach § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,00 Prozent des Verkaufspreises erhalten. Der Gesellschaft können darüber hinaus die auf die Transaktion gegebenenfalls entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet werden.
- b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung / Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten in Rechnung gestellten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

### 7.7 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen

geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,75 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## 7.8 GELDWERTE VORTEILE

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentvermögens oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

## 7.9 STEUERN

Die vorgenannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die vorgenannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## Abschnitt 3: Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

### § 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausbezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### § 9 Geschäftsjahr, Dauer der Gesellschaft, Liquidation

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

Die Gesellschaft ist entsprechend ihrem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2040 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Gesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal (2) drei (3) Jahre zu verlängern, sofern dieser Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafter beschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde.

Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Anleger ist ausgeschlossen.

### § 10 Berichte

Spätestens sechs (6) Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.

Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

### § 11 Verwahrstelle

11.1 Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

11.2 Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

11.3 Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

11.4 Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 11.3 unberührt.

# TREUHANDVERTRAG

## Treuhandvertrag

zwischen

dem in der Beitrittserklärung benannten Anleger  
– nachfolgend „Treugeber“ genannt –

und

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen  
– nachfolgend „Treuhänderin“ genannt –

## Präambel

Der Treugeber will sich über die Treuhänderin an der Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ oder „Gesellschaft“ genannt) nach Maßgabe seines Kaufauftrages beteiligen. Der mit dem Kaufauftrag treuhänderisch für den Treugeber zu erwerbende und zu haltende Kommanditanteil errechnet sich aus dem in dem Kaufauftrag genannten Zeichnungsbetrag, bezogen auf das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft. Mit Annahme des Angebotes durch Unterzeichnung der Treuhänderin auf dem Kaufauftrag kommt zwischen dem Treugeber und der Treuhänderin ein Treuhandverhältnis zustande, kraft dessen die Treuhänderin beauftragt ist, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen, des Kaufauftrages sowie des Gesellschaftsvertrages in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Fassung für den Treugeber im eigenen Namen, aber auf Rechnung und Gefahr des Treugebers, einen (von ihr treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft im Rahmen eines Anteilskaufes oder auf sonstige Weise zu erwerben und zu verwalten. Wirtschaftlich soll die Kommanditbeteiligung ausschließlich dem Treugeber zugeordnet werden.

Dem Beteiligungsvorhaben sollen folgende Daten zugrunde gelegt werden, wobei Abweichungen im Interesse einer Realisierung des Vorhabens möglich sind:

## 1. Finanzierungsplan<sup>1) 2)</sup>

	netto in Euro	in %
Kaufpreis / Eigenkapital	31.000.000	58,8
Fremdkapital	21.700.000	41,2
Gesamtsumme	52.700.000	100,0

## 2. Investitionsplan<sup>a) b) c)</sup>

Verwendungszweck	Vertragspartner bzw. voraussichtlicher Vertragspartner	Investitionsbetrag in Euro
Anschaffungskosten Immobilien <sup>d)</sup>		42.450.000
Anschaffungsnebenkosten <sup>e)</sup>		2.706.545
Konzeption <sup>f)</sup>	DeWert Deutsche Wert-investment GmbH <sup>g)</sup>	2.800.000
Beteiligungsvermittlung <sup>h)</sup>	DeWert Deutsche Wert-investment GmbH <sup>g)</sup>	1.550.000
Finanzierungskosten <sup>i)</sup>		2.220.000
Liquiditätsreserve <sup>j)</sup>		973.455
Gesamtsumme		52.700.000

### ANMERKUNGEN ZUM FINANZIERUNGSPLAN:

- 1) Alle aufgeführten Zahlen beziehen sich auf 100 Prozent der Anteile des Investitionsvorhabens. Ein gegebenenfalls vom Anleger zu zahlendes Agio ist in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt.
- 2) Im Gesamtaufwand laut Investitionsplan nicht enthaltene Beträge sind erforderlichenfalls aus Eigenkapital zu leisten. Soweit der einzelne Gesellschafter / Treugeber seinen Kaufpreis fremdfinanziert, stellt die Gesellschaft Sicherheiten dafür nicht zur Verfügung. Die Finanzierung ist Sache des Gesellschafters / Treugebers. Sie berührt sein Verhältnis zur Treuhänderin und zur Gesellschaft nicht.

#### **ANMERKUNGEN ZUM INVESTITIONSPLAN:**

- a) Verschiebungen zwischen den einzelnen Positionen sind zulässig, sofern sie nicht ein erhebliches Ausmaß erreichen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur eine Beispielrechnung ist, die nur bei Richtigkeit der dort getroffenen Annahmen zutreffend ist; maßgeblich für die Wirtschaftlichkeit ist die tatsächliche Entwicklung von Einnahmen und Ausgaben.
- b) Der Gesamtaufwand enthält nicht:
  - Kosten für der Treuhänderin oder dem Geschäftsführer ggf. zu erteilenden Handelsregistervollmacht
  - Sämtliche Umsatzsteuerbeträge, soweit sie als Vorsteuer erstattungsfähig sind
  - Aufwand und Mehrkosten aufgrund höherer Gewalt und unvorhersehbarer Umstände
- c) Die aufgeführten Beträge beziehen sich stets auf 100 % der Anteile des Investitionsvorhabens.
- d) Mittelbare Anschaffungskosten der Anleger für Grundstück, Gebäude, Betriebsvorrichtungen und Außenanlagen.
- e) Kosten im Zusammenhang mit Grundschuldbestellungen, Handelsregistereintragungen und des Standort- sowie Bewertungsgutachtens und Finanzierungskosten.
- f) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Gesamtkonzeption des Beteiligungsangebotes inkl. der Erstellung des Verkaufsprospektes.
- g) Einziger Gesellschafter der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, die zugleich auch 100 % der Anteile an der HAHN Beteiligungsholding GmbH hält, die ihrerseits Verkäuferin der Beteiligungen ist.
- h) Vergütung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für die Vermittlung von Anlegern, die die treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen im Wege des Anteilserwerbs übernehmen. Die Vermittlungsgebühr in Höhe von 5 % des Zeichnungsbetrages ist von der Fondsgesellschaft zu zahlen.
- i) Die Finanzierungskosten beinhalten neben Bearbeitungsgebühren auch die mit Auszahlung des langfristigen Darlehens an die kreditfinanzierende Bank zu zahlenden Zinsvorauszahlung (Damnum) in Höhe von 10 Prozent der Darlehenssumme zur Zinssicherung des langfristigen Darlehens für die Laufzeit bis zum 31.12.2035.
- j) Die Liquiditätsreserve ist für eventuell anfallende Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung oder für ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

## DIE RECHTSBEZIEHUNG ZWISCHEN TREUHÄNDERIN UND TREUGEBER WIRD GEREGELET NACH MASSGABE DES FOLGENDEN

### Treuhandvertrages

#### § 1 Treuhandvertrag

Die Treuhänderin erhält den Auftrag, im eigenen Namen, aber auf Rechnung des Treugebers, im Rahmen des gültigen Gesellschaftsvertrages die aus der Präambel ersichtliche Beteiligung an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Kaufauftrages zu erwerben und die Beteiligung für den Treugeber treuhänderisch zu verwalten.

Die Treuhänderin wird für eine Mehrzahl von Treugebern Kommanditanteile halten und gleichartige Treuhandverträge abschließen. Die Rechte und Pflichten des Treugebers werden hierdurch nicht berührt. Eine gesamthänderische Verbundenheit der Treugeber untereinander (z. B. als Innengesellschaft) ist ausdrücklich nicht gewollt.

Die Treuhänderin ist in Hinsicht auf Übernahme und Verwaltung der treuhänderisch zu haltenden Kommanditbeteiligungen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### § 2 Vollmacht zum Abrufen von Finanzierungen

- 2.1. Die Treuhänderin ist bevollmächtigt, im Namen des Treugebers, vorbehaltlich abweichender Anweisung durch den Treugeber, Darlehensbeträge aus dem einem Treugeber gewährten Darlehen abzurufen und nach Maßgabe des Kaufauftrages, des Gesellschaftsvertrages und dieses Treuhandvertrages darüber zu verfügen. Diese Vollmacht umfasst nicht den Abschluss etwaiger Finanzierungsverträge und auch sonst keine Rechtsgeschäfte.
- 2.2. Die finanzierenden Banken sind ausdrücklich der Treuhänderin gegenüber vom Bankgeheimnis entbunden und können der Treuhänderin alle gewünschten Auskünfte, die für die Kredite von Bedeutung sind, erteilen. Dies gilt auch für Kredite, die der Fondsgesellschaft selbst gewährt sind.
- 2.3. Die Treuhänderin ist bei den vorstehenden Maßnahmen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

#### § 3 Ausübung der Beteiligungsrechte des Treugebers

- 3.1. Die Treuhänderin tritt nach außen im eigenen Namen auf. Sie übt alle dem Treugeber gegenüber der Fondsgesellschaft zustehenden Rechte aus, insbesondere das Stimmrecht, soweit nicht der Treugeber in Einklang mit den Regeln des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft selbst Rechte ausübt. Die Treuhänderin hat – soweit ihr keine Weisung vorliegt – die Interessen des Treugebers unter Beachtung seiner gesellschaftlichen Treuepflicht zu wahren.
- 3.2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, alles, was sie in Durchführung der Treuhandschaft erhält, dem Treugeber herauszugeben.

#### § 4 Mitwirkung des Treugebers

- 4.1. Der Treugeber hat das Recht, nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Er ist hiermit ermächtigt, das auf seine Beteiligung entfallende Stimmrecht auszuüben. In diesen Fällen wird die Treuhänderin an Abstimmungen nicht teilnehmen. Macht jedoch der Treugeber von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch, übt die Treuhänderin das Stimmrecht nach Maßgabe der nachstehenden Vereinbarungen aus.
- 4.2. Die Treuhänderin darf in Höhe der Beteiligung des Treugebers an den der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft zugewiesenen Beschlussfassungen nicht ohne vorherige Unterrichtung des Treugebers teilnehmen. Sie hat zu diesem Zweck die Tagesordnung sowie weitere ihr von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zugeleitete Unterlagen dem Treugeber unter Mitteilung der von ihr zu den einzelnen Tagesordnungspunkten beabsichtigten Stimmabgabe zuzusenden, und zwar spätestens eine Woche vor dem Versammlungstag, sofern nicht die Fondsgesellschaft die Unterrichtung des Treugebers selbst nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages durchführt. Die Treuhänderin genügt dieser Pflicht, indem sie sich im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens davon überzeugt, dass die Unterrichtung des Treugebers im Sinne des Gesellschaftsvertrages erfolgt ist. Für den Fall schriftlicher Beschlussfassung der Fondsgesellschaft gilt § 20 des Gesellschaftsvertrages für die Unterrichtung durch die Treuhänderin analog, insbesondere, was Fristen und Folgen des Fristablaufes anbetrifft. Die Übermittlung aller Informationen hat schriftlich zu erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit ist der Absendetag maßgeblich.
- 4.3. Die Treuhänderin hat Weisungen des Treugebers zu beachten. Erfolgt keine Weisung, erfolgt die Stimmabgabe durch die Treuhänderin wie angekündigt. Weisungen des Treugebers sind nur zu beachten, wenn sie spätestens zwei Tage vor der Versammlung in Textform (§ 126 b BGB) bei ihr eingegangen sind.
- 4.4. Bei Gefahr in Verzug handelt die Treuhänderin nach pflichtgemäßem Ermessen. Dabei stellt es keinen Ermessensfehlgebrauch der Treuhänderin dar, wenn sie entsprechend den Vorschlägen der Geschäftsführung handelt, es sei denn, diese sind offensichtlich fehlerhaft.
- 4.5. Der Treugeber erteilt sein Einverständnis zu allen im Investitions- und Finanzierungsplan vorgesehenen Maßnahmen, soweit in seinem Kaufauftrag nichts Gegenteiliges angeordnet ist.

## § 5 Informationspflichten der Treuhänderin

- 5.1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, den Treugeber über alle wesentlichen Umstände ihrer treuhänderisch gehaltenen Beteiligung zu informieren und in angemessenen Zeitabschnitten über die Fondsgesellschaft zu berichten, sofern nicht die Fondsgesellschaft selbst schriftlich oder in Gesellschafterversammlungen, zu denen der Treugeber geladen war, informiert. Ausreichend ist eine Unterrichtung durch die jährlichen Geschäftsberichte der Fondsgesellschaft.
  
- 5.2. Die Treuhänderin wird, sofern ihr die Fondsgesellschaft die entsprechenden Daten zur Verfügung gestellt hat, möglichst bis zum 30.09. des jeweils folgenden Jahres dem Treugeber das steuerliche Jahresergebnis entsprechend seiner Beteiligung mitteilen, soweit dies nicht die Fondsgesellschaft übernimmt. Die Treuhänderin darf davon ausgehen, dass beschlossene oder planmäßige Ausschüttungen erfolgen und den Treugeber bzw. einen von ihm benannten Dritten erreichen, soweit nicht der Treugeber oder der benannte Dritte ihr Gegenteiliges mitteilt.
  
- 5.3. Der Treugeber wird die Treuhänderin unverzüglich unterrichten, falls beschlossene Entnahmen nicht eingehen. Die Treuhänderin hat darüber hinaus keine Überwachungspflicht.
  
- 5.4. Die Treuhänderin wird Name, Adresse und Beteiligungshöhe des Treugebers nur nach dessen ausdrücklicher schriftlicher Weisung offenbaren. Der Treugeber ist berechtigt, eine einmal gegebene Weisung jederzeit zu ändern.

## § 6 Vermögenstrennung

- 6.1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das treuhänderisch gehaltene Vermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
  
- 6.2. Sämtliche die treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile betreffenden Einnahmen, insbesondere Entnahmen und Kapitalrückzahlungen, stehen dem Treugeber zu. Sie sind von der Treuhänderin zur Verfügung des Treugebers zu halten, soweit sie ihr zugeflossen sind. Die Treuhänderin tritt bereits jetzt die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung, soweit sie in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beschlossene Ausschüttungen (Entnahmen) und danach auszuschüttende Gewinne, ein eventuelles Auseinandersetzungsguthaben im Falle eines Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft oder einen Anteil am Liquidationserlös betreffen, an den Treugeber ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an.
  
- 6.3. Die Treuhänderin führt ein gemeinsames Anderkonto für alle Treugeber.

## § 7 Freistellung

Der Treugeber stellt hiermit die Treuhänderin von allen Ansprüchen Dritter frei, die gegen diese in ihrer Eigenschaft als Inhaberin des Kommanditanteils oder im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit für den Treugeber erhoben werden. Wird die Treuhänderin in Anspruch genommen, hat der Treugeber vollen Ersatz zu leisten. Dies gilt auch bzgl. Forderungen, die die Finanzbehörden gegen die Treuhänderin geltend machen, auch solche, die im Rahmen der Auflösung oder Übertragung des Treuhandverhältnisses geltend gemacht werden.

## § 8 Vergütung

Für ihre Tätigkeit erhält die Treuhänderin von den Anlegern keine gesonderte Vergütung. Die Vergütungsansprüche der Treuhänderin sind in einem gesonderten Dienstleistungsvertrag zwischen der Treuhänderin und der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft geregelt. Die Vergütung erfolgt demnach unmittelbar durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH selbst und wird seitens der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aus ihren laufenden Verwaltungsvergütungen, die die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Fondsgesellschaft erhält, bestritten.

## § 9 Dauer, Kündigung und Beendigung des Treuhandverhältnisses, Rücktritt

- 9.1. Das Treuhandverhältnis beginnt mit der Annahme des rechtsverbindlich unterzeichneten Kaufauftrages des Treugebers durch die Treuhänderin. Auf den Zugang der Erklärung der Treuhänderin beim Treugeber kommt es nicht an. Die Treuhänderin wird jedoch dem Treugeber ein von ihr gegengezeichnetes Exemplar des Kaufauftrages zusenden.
  
- 9.2. Unbeschadet der Rücktrittsrechte aus dem Kaufauftrag ist die Treuhänderin berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn der Treugeber seine Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnung und Nachfristsetzung von mindestens einer Woche nicht oder nicht in voller Höhe erfüllt. Die Treuhänderin ist in diesem Fall bevollmächtigt, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil des Treugebers freihändig zu veräußern bzw. ein Treuhandverhältnis mit einem Dritten zu begründen. Aus dem Veräußerungserlös sind vorweg die Verpflichtungen des Treugebers gegenüber der Treuhänderin und der Fondsgesellschaft zu decken. Der verbleibende Restbetrag ist an den Treugeber auszukehren. Die Treuhänderin ist bei allen Maßnahmen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
  
- 9.3. Die Bestimmung der Ziffer 9.2 gilt ausdrücklich auch dann, wenn Gläubiger des Treugebers die Vollstreckung in die Rechte des Treugebers aus dem Gesellschafts- oder diesem Treuhandvertrag androhen oder vollziehen.

- 9.4. Das Treuhandverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es kann von jeder Partei unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Jahresende gekündigt werden. Die Treuhänderin wird jedoch das Treuhandverhältnis auf einen Zeitpunkt, der vor dem 31.12.2040 liegt, nur aus wichtigem Grund kündigen. Im Übrigen endet das Treuhandverhältnis in jedem Fall mit Beendigung der Fondsgesellschaft, von der Anteile treuhänderisch gehalten werden. Erfolgt eine Kündigung, hat die Treuhänderin den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil an den Treugeber herauszugeben. Der Treugeber bevollmächtigt hiermit die Treuhänderin, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil auf ihn zu übertragen. Die Übertragung kommt mit Absendung einer schriftlichen Übertragungsnachricht der Treuhänderin an den Treugeber zustande und ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist im Handelsregister. Diese Regelungen gelten entsprechend, wenn der Treugeber im Rahmen seines Beteiligungserwerbs erklärt hat, Direktkommanditist der Fondsgesellschaft werden zu wollen. Das Treuhandverhältnis endet dann ebenfalls aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers als Kommanditist ins Handelsregister.
- 9.5. Der Fondsgesellschaft, der Treuhänderin und den übrigen Gesellschaftern entstehender Aufwand, entstehende Kosten und Folgekosten, die aus und wegen der Direktbeteiligung des früheren Treugebers entstehen, insbesondere Notar- und Gerichtskosten sowie Verkehrssteuern, trägt der Treugeber, dessen Treuhandverhältnis aufgelöst ist.
- 9.6. Im Falle des Ablebens des Treugebers geht das Treuhandverhältnis auf dessen Erben (Vermächtnisnehmer) über. Mehrere Erben (Vermächtnisnehmer) können sich gegenüber der Treuhänderin nur durch einen gemeinsamen Vertreter vertreten lassen, der der Treuhänderin unverzüglich schriftlich zu benennen ist. Bis zur Benennung des gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben (Vermächtnisnehmer). Jeder der Erben (Vermächtnisnehmer) gilt bis zur Benennung eines gemeinsamen Vertreters als bevollmächtigt, Erklärungen der Treuhänderin wirksam für und gegen alle Erben (Vermächtnisnehmer) entgegenzunehmen.
- Sofern durch die Zahl und die Quote der Erben (Vermächtnisnehmer) der entsprechende Zeichnungsbetrag von 20.000 Euro unterschritten würde, sind diese verpflichtet, sich so auseinanderzusetzen, dass die vorstehende Voraussetzung für diejenigen erfüllt ist, welche die Beteiligung ganz oder teilweise übernehmen. Diese Auseinandersetzung hat grundsätzlich bis spätestens ein Jahr nach dem Erbfall zu erfolgen. Sollte die Auseinandersetzung nicht innerhalb der Jahresfrist erfolgen, ruhen die Stimmrechte und die Auszahlungsansprüche, bis die vorstehende Voraussetzung erfolgt ist.
- 9.7. Liegt in Bezug auf den Treugeber ein wichtiger Grund im Sinne der Regelung in § 14 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft vor, richtet sich die mögliche Beendigung des Treuhandverhältnisses und / oder der Beteiligung des Treugebers nach §§ 14 ff. des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.

## § 10 Anteilsübertragung

- 10.1. Die Übertragung des oder die sonstige Verfügung über das Treuhandverhältnis durch den Treugeber bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Treuhänderin, welche nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Als wichtiger Grund gelten insbesondere,
- wenn durch die Übertragung die Gesamteinlage eines Treuhänders nicht mindestens 20.000,00 Euro betragen würde,
  - die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere auch Steueraufwendungen (z. B. Grunderwerbsteuer) aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet,
  - bei Anteilsübertragungen, die nicht kraft Gesetzes (z. B. Übertragungen im Wege der Erbschaft) erfolgen, aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Fondsgesellschaft um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF handelt, der nicht gemäß dem Grundsatz der Risikomischung investiert, wenn im Hinblick auf den Erwerber der Anteile eine der Voraussetzungen der §§ 262 Abs. 2 i. V. m. 1 Abs. 19 Nr. 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB nicht erfüllt ist.
  - wenn entgegen den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft der geschäftsführenden Kommanditistin oder einem von dieser zu benennenden Dritten kein Vorkaufsrecht eingeräumt wird.
- 10.2. Die Übertragung kann entsprechend den Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft nur mit Wirkung zum 31.12., 24:00 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr, erfolgen.
- 10.3. Wenn der Treugeber beabsichtigt, seine Beteiligung an der Gesellschaft zu verkaufen oder sonst zu übertragen, steht der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft oder einem von dieser zu benennenden Dritten ein Vorerwerbsrecht zu. Der übertragungswillige Treugeber wird der geschäftsführenden Kommanditistin den mit dem Erwerber geschlossenen Vertrag vorlegen, in den die geschäftsführende Kommanditistin oder der von dieser benannte Dritte innerhalb einer Frist von sechs (6) Wochen eintreten kann. Von dem Vorerwerbsrecht ausgeschlossen sind Schenkungen und Übertragungen an Familienangehörige.
- 10.4. Auch in anderen Fällen der Rechtsnachfolgen, z. B. im Falle des Todes oder bei jeder Art von Gläubigerzugriff, findet lediglich ein Wechsel des Treugebers statt.
- 10.5. Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Treuhänderin aus und im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung des treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils oder von Teilen davon sowie der Auflösung und / oder der Übertragung des Treuhandverhältnisses entstehen, sind der Treuhänderin von dem Treugeber zu erstatten.

## **§ 11 Haftung der Treuhänderin**

---

- 11.1. Die Treuhänderin haftet nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 11.2. Die Treuhänderin haftet nicht für den Eintritt des mit der Investition beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolges. Aussagen des Verkaufsprospektes sind nicht ihr, sondern ausschließlich der Anbieterin und Prospektverantwortlichen zuzuordnen. Die Treuhänderin haftet auch nicht für den Eintritt vom Treugeber verfolgter steuerlicher Ziele. Steuerliche Zielsetzungen sind auch nicht Geschäfts- oder Vertragsgrundlage für den Investitionsentschluss des Treugebers und den Abschluss dieses Treuhandvertrages. Richtigkeit und Unrichtigkeit der Investitionsdaten sowie der Aussagen über die steuerliche Konzeption sind allein dem jeweiligen Vertragspartner zuzurechnen. Die Treuhänderin ist lediglich Vertreterin des Treugebers. Sie übernimmt keine Gewähr dafür, dass von der Fondsgesellschaft und / oder den einzelnen Treugebern ausgewählte Vertragspartner die betreffenden Verträge vertragsgemäß erfüllen werden. Sie schuldet nicht die aufgrund dieser abzuschließenden Verträge geschuldeten Leistungen.
- 11.3. Die Treuhänderin haftet nicht für die Durchführbarkeit ihres Auftrages, insbesondere nicht dafür, dass die Investition wie geplant durchgeführt wird. Diese erfolgt insbesondere nicht, wenn nicht die erforderliche Anzahl von Treugebern und Direktkommanditisten vorhanden ist oder diese den vorgesehenen Gesamtzeichnungsbetrag /-kaufpreis nicht fristgerecht zur Verfügung stellen. Die Treuhänderin übernimmt keine Pflicht, das Investitionsobjekt auf seine technische Eignung oder seine Fehlerhaftigkeit zu überprüfen.

## **§ 12 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft**

---

Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sind in ihrer jeweils gültigen Fassung Bestandteil dieses Treuhandvertrages.

## **§ 13 Schlussbestimmungen**

---

- 13.1. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin unverzüglich mit eingeschriebenem Brief jeden Wohnsitzwechsel bzw. den Wechsel der E-Mail-Adressen gemäß Kaufauftrag mitzuteilen. Bis zu einer solchen Mitteilung ist die Treuhänderin berechtigt, jegliche Willenserklärungen an die letzte ihr bekannte Adresse des Treugebers zu übermitteln.
- 13.2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, Essen.
- 13.3. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam. Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, durch die das Schriftformerfordernis abbedungen werden soll.
- 13.4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam und / oder undurchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit und / oder Durchführbarkeit des übrigen Vertragsinhaltes nicht berührt. Die unwirksame und / oder undurchführbare Bestimmung soll durch eine Regelung ersetzt werden, die dem Zweck der unwirksamen und / oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechend sind Vertragslücken zu füllen.

# VERBRAUCHERINFORMATIONEN FÜR DEN FERNABSATZ

Nach den Vorschriften des § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist der Verbraucher (Anleger) bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen (wie dem vorliegenden Beteiligungsangebot) durch den Unternehmer (die Fondsgesellschaft) oder eine in seinem (ihrem) Namen oder Auftrag handelnde Person (wie beispielsweise der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) nach Maßgabe des Artikels 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) zu informieren. In Erfüllung dieser Verpflichtungen werden die nachfolgenden Informationen dem Verbraucher zur Verfügung gestellt:

## 1. Identität des Unternehmers und anderer mit dem Verbraucher in Kontakt tretende Personen sowie deren Hauptgeschäftstätigkeit

### A) INVESTMENTGESELLSCHAFT Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

- a.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
- a.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRA 38228
- a.3) Geschäftsführung: Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962 ist nach § 17 des Gesellschaftsvertrages sowie aufgrund des Bestellungsvertrages zur Geschäftsführung der Investmentgesellschaft allein berechtigt und verpflichtet. Geschäftsführer der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sind Torsten Klotz und Marcel Schendekohl.
- a.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung.
- a.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die Investmentgesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

### B) PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER / KOMPLEMENTÄR DER INVESTMENTGESELLSCHAFT Hahn Dritte Beteiligungs GmbH

- b.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
- b.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 103698
- b.3) Geschäftsführung: Martin Schmidt, Manuel Hausmann und Marcel Schendekohl
- b.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Übernahme der persönlichen Haftung für Kommanditgesellschaften

- b.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die Hahn Dritte Beteiligungs GmbH die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

### C) VERWALTUNGSGESELLSCHAFT / GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN / KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

- c.1) Geschäftsanschrift: Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach
- c.2) Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 78962
- c.3) Geschäftsführung: Torsten Klotz und Marcel Schendekohl
- c.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Die Hauptgeschäftstätigkeit der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ist die Konzeption, der Vertrieb und die Verwaltung von Investmentvermögen. In Bezug auf die Investmentgesellschaft fungiert die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als Herausgeber des Verkaufsprospektes, Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft, geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft und Vermittlerin der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, Fondskonzeption.
- c.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn oder Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main.

### D) TREUHÄNDERIN / TREUHANDKOMMANDITISTIN

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- d.1) Geschäftsanschrift: Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen
- d.2) Handelsregister: Amtsgericht Essen, HRB 9402
- d.3) Geschäftsführung: Stefanie Böckhorst, Dr. Boris Heller, Niklas Kuntschner, Karlheinz Meschede, Christian Nagel, Arndt Schulte-Umberg, Dr. Bernd Wassermann, Tobias Wiening
- d.4) Hauptgeschäftstätigkeit: Die Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhänderin besteht in der Verwaltung von Treuhandbeteiligungen sowie die im Zusammenhang damit anfallenden wirtschaftsprüfenden und steuerberatenden Aufgaben.
- d.5) Zuständige Aufsichtsbehörde: Wirtschaftsprüferkammer Körperschaft des öffentlichen Rechts, Rauchstraße 26, 10787 Berlin.

### E) ANLAGEVERMITTLER / IN

Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Vermittler ergeben sich aus den Beitrittsdokumenten. Sofern dort nicht ausdrücklich ein Vermittler angegeben ist, ist Vermittler die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach.

## **2. Informationen zum Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft sowie zur Finanzdienstleistung selbst**

### **A) WESENTLICHE MERKMALE DER ANLAGEMÖGLICHKEIT**

Gegenstand der vorliegenden Anlagemöglichkeit ist die Beteiligung des Anlegers als Treugeber über die Treuhänderin oder als Direktkommanditist nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages (und ggf. des Treuhandvertrages) an der Investmentgesellschaft. Der gültige Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft sowie der Treuhandvertrag sind in dem Verkaufsprospekt des Pluswertfonds 185 im vollständigen Wortlaut abgedruckt. Die wesentlichen Merkmale der Beteiligungsform sind in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 185“, der dem Anleger vorliegt, beschrieben. Um sich an der Investmentgesellschaft beteiligen zu können, hat der Anleger einen vollständig ausgefüllten und von ihm unterzeichneten Kaufauftrag / Treuhandvertrag mit der Erklärung nach dem Geldwäschegesetz sowie die unterzeichnete Widerrufsbelehrung und die Erklärung zum Risikobewusstsein bei seinem Anlagevermittler, beim Herausgeber des Verkaufsprospektes oder bei der Treuhänderin einzureichen.

Der Beteiligungserwerb an der Investmentgesellschaft ist erst mit Annahme des Vertragsangebotes (Kaufauftrag) und – bei treuhänderischer Beteiligung – des Treuhandvertrages durch die Treuhänderin wirksam. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung.

### **B) RISIKEN DER BETEILIGUNG**

Die angebotene Beteiligung an der Investmentgesellschaft bezieht sich (bei einer Beteiligung über die Treuhänderin indirekt) auf eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds. Da eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds eine solche ist, die an einem lebenden Unternehmen und damit am allgemeinen Wirtschaftsleben teilnimmt, sind Abweichungen von der prognostizierten Wirtschaftlichkeitsberechnung trotz unabhängiger Prüfungsebenen und sorgfältiger Auswahl des Beteiligungsobjektes im positiven wie im negativen Sinn möglich. Negative Abweichungen von der wirtschaftlichen Prognoserechnung können zum Ausfall von Ausschüttungen, im Extremfall sogar zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

Die Kommandit- oder Treugeberanteile werden nicht am Finanzmarkt gehandelt; es besteht kein geregelter Zweitmarkt für derartige Kapitalanlagen. Falls eine Veräußerung des Kommandanteils durchgeführt werden kann, orientiert sich der Preis grundsätzlich am Verkehrswert des Anteils, welcher durch den Verkehrswert der Investmentgesellschaft bestimmt wird. Mangels eines geregelten Zweitmarktes bestimmt sich der Preis demnach maßgebend nach Angebot und Nachfrage.

Genauere Angaben zu den mit der Beteiligung verbundenen Risiken finden sich in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 185“ u. a. im Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ sowie in Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“.

### **C) MINDESTLAUFZEIT DER BETEILIGUNG / VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSBEDINGUNGEN**

Die Investmentgesellschaft ist auf bestimmte Zeit geschlossen und ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2040 befristet. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgeesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Sofern nach Einschätzung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft davon auszugehen ist, dass das Liquidationsergebnis im Falle eines Verkaufs der Vermögensgegenstände zum Ende der vorgenannten Laufzeit zu einem Ergebnis unterhalb des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals führen würde, hat sie das Recht, die vorgenannte Befristung um zweimal drei Jahre zu verlängern, sofern diese Verlängerung zuvor durch einen Gesellschafterbeschluss, der die Zustimmung der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, genehmigt wurde. Das Recht zur ordentlichen Kündigung durch einen Gesellschafter ist ausgeschlossen. Die Kündigungsmöglichkeit aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Unberührt bleibt ferner die Möglichkeit eines jeden Gesellschafters, aus wichtigem Grund (z. B. vorsätzliche Pflichtverletzung durch andere Gesellschafter) einen gerichtlichen Antrag auf Auflösung der Gesellschaft zu stellen, § 133 HGB. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und Kündigung der Fondsgesellschaft finden sich in dem im Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 185“ in Kapitel 14 im vollen Wortlaut abgedruckten »Gesellschaftsvertrag«.

### **D) ANGABEN ÜBER DEN GESAMTPREIS EINSCHLIESSLICH ALLER STEUERN / ZAHLUNGSMODALITÄTEN**

Insgesamt werden 89,89 Prozent der Kommandanteile an der Fondsgesellschaft zu einem Gesamtpreis von 27.865.900 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag (Agio) interessierten Anlegern zum Kauf angeboten. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die Mindestkommanditeinlage beträgt gemäß § 6 der Anlagebedingungen 20.000,00 Euro. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent der gezeichneten Kommanditeinlage und stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an dem Investmentvermögen dar. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. den mit dem Vertrieb der Anteile betrauten Vermittlern frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Zusätzlich zum Ausgabepreis können im Rahmen des Beteiligungserwerbs Kosten im Zusammenhang mit der gesetzlich vorgeschriebenen Identitätsprüfung für den Anleger entstehen, sofern diese nicht durch den Vermittler selbst erfolgt. Darüber hinaus hat der Anleger im Falle einer gewünschten Direktbeteiligung anstelle einer Treuhandbeteiligung die Notarkosten im Zusammenhang mit der hierfür erforderlichen Handelsregistervollmacht sowie die Registergerichtskosten für die Eintragung seiner Person als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister zu tragen.

Ferner sind Kosten und Aufwendungen, aber auch Steuern, die der Fondsgesellschaft aus oder im Zusammenhang mit der Übertragung, Verpfändung oder sonstigen Belastung von Gesellschaftsanteilen, treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteilen oder Teilen von Gesellschaftsanteilen, der Auflösung von Treuhandverhältnissen und der Übertragung von Treuhandverhältnissen für Tatbestände ab dem Tage der Schließung des Fonds entstehen, der Gesellschaft durch die an den entsprechenden Vorgängen beteiligten Anleger zu ersetzen.

Zudem hat der Anleger sämtliche bei ihm anfallende Porto- und Telekommunikationskosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligungsverwaltung ebenso wie etwaige auf seiner Ebene anfallende Kosten des Geldverkehrs und Steuern zu tragen.

Einzelheiten zu der Beteiligung finden sich in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 185“ u. a. in Kapitel 1 „Das Angebot im Überblick“ sowie im Kapitel 14, in dem der für die Anleger maßgebliche Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft im vollen Wortlaut abgedruckt ist. Zu den steuerlichen Einzelheiten wird in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 185“ auf das Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ verwiesen.

#### **E) EINZELHEITEN HINSICHTLICH DER ZAHLUNG UND DER LIEFERUNG ODER ERFÜLLUNG**

Die Einzahlung des Zeichnungsbetrages (Kommanditeinlage) sowie des Ausgabeaufschlages erfolgt auf schriftliche Aufforderung der Treuhänderin. Hierbei ist vorgesehen, den Zeichnungsbetrag in zwei Teilbeträgen einzufordern. Nach Eingang der Zeichnungsunterlagen ist auf Anforderung der Treuhänderin innerhalb von 14 Tagen ein erster Teilbetrag in Höhe von 10 Prozent des Zeichnungsbetrages auf das Anderkonto der Treuhänderin einzuzahlen (Vorabbetrag). Der Restbetrag in Höhe von 90 Prozent des Zeichnungsbetrages sowie der Ausgabeaufschlag von 5 Prozent sind 14 Tage vor Fondsschließung auf das Treuhänderkonto einzuzahlen. Die Treuhänderin wird sämtliche Gelder treuhänderisch verwalten. Die Fondsschließung erfolgt mit Vollplatzierung. Teilplatzierungen sind zum 31.03.2026 und zum 30.06.2026 geplant. Die Zeichnungsfrist endet mit der Vollplatzierung.

#### **Die Bankverbindung des Treuhänderkontos lautet:**

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
National Bank AG, Essen (BIC NBAGDE3E)  
IBAN DE11 3602 0030 0000 1980 14  
Nähtere Regelungen hierzu finden sich in dem Kaufauftrag sowie in dem Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 185“.

#### **F) AUSSCHÜTTUNG**

Auf Basis der Prognoseerwartungen ist ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme / Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio) eine anfängliche Ausschüttung in Höhe von 4,75 Prozent p. a. geplant. Diese prognostizierten Auszahlungen beinhalten auch teilweise die Rückzahlung des Kapitals und sollen jeweils quartsweise nachschüssig ab Beitritt / Abwicklung ausgezahlt werden.

#### **G) BEITRITSGRUNDLAGE**

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der Verkaufsprospekt „Pluswertfonds 185“, beruhen auf dem Stand vom 05.01.2026.

#### **H) GÜLTIGKEITSDAUER DER INFORMATIONEN**

Die Informationen in diesem Beteiligungsangebot bleiben bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Anteile an der Investmentgesellschaft können jedoch nur erworben werden, solange der Fonds nicht geschlossen ist.

#### **I) ZUSÄTZLICHE KOSTEN DES VERBRAUCHERS FÜR DIE NUTZUNG DER FERNKOMMUNIKATIONSMITTEL**

Solche zusätzlichen Kosten fallen für den Anleger nicht an.

### **3. Angaben zum Fernabsatzvertrag selbst**

#### **A) ANWENDBARES RECHT**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie für den Beitritt selbst findet deutsches Recht Anwendung. Als Gerichtsstand ist – sofern ein solcher wirksam vereinbart werden kann – der Sitz der Beteiligungsgesellschaft vereinbart.

#### **B) VERTRAGS- UND KOMMUNIKATIONSSPRACHE**

Deutsch

#### **C) WIDERRUFSRECHT**

Der Anleger hat ggf. bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB, die im Rahmen des Kaufauftrags abgegebene Willenserklärung zum Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft nebst Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrages zu widerrufen. Dies ist der Fall, wenn der Anleger als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB seine Beitrittserklärung im Wege des Fernabsatzes oder – unter bestimmten Umständen – außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers abgegeben hat. Verbraucher ist gem. § 13 BGB jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Die Belehrung über das Widerrufsrecht lautet:

#### **Widerrufsbelehrung**

#### **ABSCHNITT 1: WIDERRUFSRECHT**

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Rüttenscheider Straße 199  
45131 Essen  
Telefax: +49 (0) 201 842 19 22  
E-Mail: [fondsbetreuung@dwp-wpg.de](mailto:fondsbetreuung@dwp-wpg.de)  
betr.: Hahn Pluswertfonds 185

## ABSCHNITT 2: FÜR DEN BEGINN DER WIDERRUFSFRIST

### ERFORDERLICHE INFORMATIONEN

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
  - a. die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
  - b. jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführtten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
9. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
11. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
12. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
13. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
14. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
15. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
16. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
17. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvooraussetzungen.

## ABSCHNITT 3: WIDERRUFSFOLGEN

Im Fall eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

## BESONDERE HINWEISE

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

## ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG

Die Widerrufsbelehrung finden Sie auch in dem Kaufauftrag abgedruckt. Die für den Beginn der Widerrufsfrist erforderlichen Informationen sind allesamt in dem zugrundliegenden Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Mannheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ enthalten.

## 4. Informationen zu etwaigen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds

### A) Außergerichtliche Schlichtungsstellen

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB, betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen, können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzu rufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung sind erhältlich bei:

**Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle**  
 Postfach 10 06 02  
 60006 Frankfurt / Main  
 Telefon: 069 9566-33232  
 E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
 Internet: <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle>

Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bei bestimmten Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Investmentgesellschaft oder zur Verwaltungsgesellschaft sowie alle mit der Verwaltung ihrer Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, können die Anleger, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzu rufen, zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einleiten, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Aufgrund der Zuständigkeit der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. für Schlichtungsverfahren im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft ist die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht i. S. d. § 14 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 UKaG nicht zuständig für Streitschlichtungen im Zusammenhang mit der Investmentgesellschaft (vgl. § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 FinSV). Die Voraussetzungen für den Zugang zur Schlichtungsstelle regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind erhältlich bei:

### Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e. V.

Postfach 61 02 69  
 10924 Berlin  
 Telefon: 030 257 616 90  
 E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)  
 Internet: [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

Die jeweiligen Beschwerden sind schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Ombudsstelle einzureichen. Die Anleger haben zudem zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen haben. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Anleger können sich im Verfahren vertreten lassen.

### B) Garantiefonds / Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen existieren nicht.





# IHRE ANSPRECHPARTNER

---

## **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

---

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach

Herr Paschalis Christodoulidis  
Herr Sven Link  
Frau Michèle Lichtenberg  
Frau Svenja Wochnik

Telefon: 02204 9490-0  
Telefax: 02204 9490-201  
E-Mail: [Hahn-Vertriebsservice@de-wert.de](mailto:Hahn-Vertriebsservice@de-wert.de)  
Web: [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)  
Stand: Januar 2026

