Ihre Ansprechpartner

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

Paschalis Christodoulidis
Leiter Vertrieb Privatkunden
Telefon: 02204 9490-262
Mobil: 0151 15062262
pchristodoulidis@de-wert.de

Sven Link
Vertriebsdirektor
Telefon: 02204 9490-251
Mobil: 0151 15062251
slink@de-wert.de

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

Stand: April 2022

Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Fondsgesellschaft) ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend werden wesentliche Risiken (unvollständig und stark verkürzt) abgebildet. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Kapitalanlage zu entnehmen.

- **Pandemierisiko:** Die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus oder auch künftige Pandemieereignisse können zu erheblichen Auswirkungen mit negativen Effekten auf die Immobilienmarktentwicklung und damit die Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft führen.
- **Geschäftsrisiko:** Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden.
- **Vermietungsrisiko:** Abhängigkeit vom Hauptmieter OBI GmbH. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken. Auch ist nicht auszuschließen, dass als Folge der aktuellen Covid-19-Epidemie die Mieter aufgrund der finanziellen Auswirkungen auf ihr Geschäftsmodell Insolvenz anmelden und ihren Geschäftsbetrieb aufgeben müssen. Zudem besteht das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des stationären Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet, der Konkurrenzdruck in dieser Folge zunimmt und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Einzugsbereich des Fachmarktzentrums der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Mieterin entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.
- **Eingeschränkte Fungibilität:** Da es keinen geregelten Zweitmarkt für Kommanditanteile gibt, ist die Handelbarkeit eingeschränkt und es kann unter Umständen kein fairer Veräußerungspreis erzielt werden. Es besteht keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit während der Laufzeit des Fonds.
- **Standortrisiken:** Mögliche negative Entwicklung des regionalen bzw. überregionalen Immobilienmarktes, Risiko der negativen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, Rückgang der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen an den Standorten aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. infolge von attraktiveren Konkurrenzobjekten.
- **Insolvenzrisiko:** Die Fondsgesellschaft kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Finanzierungsrisiko:** Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen ist. Hieraus resultieren Insolvenzrisiken, soweit Zins und Tilgung aufgrund fehlender Einnahmen nicht bedient werden können. Des Weiteren bestehen nach Darlehensablauf entsprechende Anschlussfinanzierungsrisiken z. B. hinsichtlich der Kreditvergabe oder der Höhe des Kapitaldienstes.
  Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h. die Verwirklichung von Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Gesamtrentabilität der Investition führt zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital.

Bei Eintritt der genannten Risiken kann es zum Beispiel zu Ausschüttungsreduzierungen wie auch im Extremfall zum vollständigen Kapitalverlust des Anlegers kommen.

Hinweise

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter https://www.hahnag.de/media/hahn/Downloads_PDF/DeWert/Anlegerrechte.pdf abrufbar.

Diese Marketing-Anzeige dient allein Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung. Sie stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar. Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Werbemitteilung im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können allein dem verbindlichen Verkaufsprospekt vom 04.04.2022 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Marketing-Anzeige ist nicht an die persönlichen Verhältnisse/Bedürfnisse eines Anlegers angepasst. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Anlegers. Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Broschüre geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Den Verkaufsprospekt sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (wAI) erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter www.hahnag.de/kvg/publikationen.

HAHN PLUSWERTFONDS 179
BAUMARKTPORTFOLIO

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

HERZOGENRATH

HÜCKELHOVEN

SCHWANDORF

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt des Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 04.04.2022 und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. STAND: APRIL 2022

Standorte

1 Herzogenrath (Nordrhein-Westfalen)
Nordstern-Park 5-11, 52134 Herzogenrath

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

3 Schwandorf (Bayern)
Am Brunnfeld 6, 92421 Schwandorf

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

- Der positive Umsatztrend aus 2019 konnte – trotz widriger Umstände – im Jahr 2020 fortgesetzt werden. Der Gesamtumsatz der Branche beträgt 22,14 Mrd. Euro (+13,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) [1)]
- Erstes Halbjahr 2021: Umsatzrückgang nach Rekordjahr (2020) – Gründe: Lockdown-Beschränkungen, ungünstige Wetterentwicklung, Materialengpässe und steigende Preise – dennoch drittbestes 1. Halbjahr seit 2014 [2)]
- Bis Ende 2020: Standortzahlen und Gesamtverkaufsfläche bei leichten Schwankungen seit 2015 weitgehend unverändert [3)]
- Der stationäre Handel der Baumarktbranche war 2020 im Branchenvergleich – nach dem Lebensmittel-Einzelhandel – verhältnismäßig resilient gegen den Online-Handel [4)]

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

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

ECKDATEN 2020:

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

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

Weitere Mieter sind: PetsHome GmbH (rd. 3,7 Prozent*; Herzogenrath), Trinkgut Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH (rd. 3,5 Prozent*; Herzogenrath) und JYSK SE (rd. 3,2 Prozent*; Herzogenrath).

*Mietanteil am gesamten prognostizierten Jahresmietaufkommen des Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG.

[1)] vgl. BHB – Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V., Pressemitteilung Nr. 03/2021 vom 27.04.2021, Seite 1

[2)] vgl. Dähne Infodienst (Dähne Verlag), Ausgabe Oktober 2021, Seite 1

[3)] vgl. gemaba – Gesellschaft für Markt- und Betriebsanalyse mbH, Baumärkte im Bundesgebiet 2021, Seite 2

[4)] vgl. HDE Online Monitor 2021, Handelsverband Deutschland – HDE e.V., Seite 12

[5)] vgl. https://www.daehne.de/shop/de/das-neue-ranking-der-baumaerkte-2021-toom-und-hornbach-ruecken-auf (Dähne Verlag GmbH), Abrufdatum: 27.12.2021

[6)] inkl. Filial- und Franchisepartnermärkte

[7)] vgl. https://tengelmann21.com/unternehmen/presse/pressemitteilungen/unternehmensgruppe-tengelmann-profitiert-von-konsequenter-neuausrichtung-und-trotzt-widrigen-bedingungen/ (Tengelmann Twenty-One KG), Abrufdatum: 02.03.2022

[8)] vgl. https://www.obi.de/karriere/ (OBI Group Holding SE & Co. KGaA), Abrufdatum: 27.12.2021

[9)] https://www.diyonline.de/d/news/2021/02/18/obi-lag-2020-ueber-dem-schnitt-der-top-20-baumarktbetreiber.html#:~:text=Der%20Baumarktbetreiber%20aus%20Wermelskirchen%20konnte,Top%2020%20Baumarktbetreiber%20in%20Deutschland (Dähne Verlag GmbH), Abrufdatum: 02.03.2022

Luftbild,
Nordstern-Park 5–11
52134 Herzogenrath
Quelle: Hahn Gruppe

Objekt-Eckdaten und Beteiligung

Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	2.739.681,48 Euro (vorbehaltlich der Mietreduzierung in den Jahren 2023 bis 2027 in Höhe von rd. 253.094,20 Euro p. a.)
Standorte	Herzogenrath (Nordrhein-Westfalen) Hückelhoven (Nordrhein-Westfalen) Schwandorf (Bayern)
Mietfläche (gesamt)	30.755,00 m²
Fondsvolumen ohne Agio	56.500.000 Euro
Eigenkapital	33.000.000 Euro
Fremdkapital	23.500.000 Euro (entspricht einer Quote von 40,41 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) - Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 1,91 %/1,93 % - Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2032 - Anfänglicher Tilgungssatz: 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.07.2023; fällig am 30. eines Monats, erstmals am 30.07.2023 Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 6,64-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag) [1)]	4,25 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 4. Quartal 2022 zum 30.12.2022, keine Ausschüttung für das Jahr 2032
Rechtsform/Einkunftsart [2)]	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG/Vermietung und Verpachtung
Haftungsbeschränkung	Auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
Mindestbeteiligung [3)]	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2037

[1)] Warnhinweis: Prognosen und die getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Bezüglich der Prognoseannahmen wird auf den Verkaufsprospekt verwiesen. Die Prognose von Ausschüttungen ist von der Ausprägung der zugrundeliegenden Prognoseparameter abhängig. Die Ausschüttungen können im Prognosezeitraum Schwankungen unterliegen.
Im Verkaufsprospekt findet sich auf den Seiten 82 ff. eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten Prognoseparametern abbildet.

[2)] Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller Fragen empfehlen wir den Rat eines persönlichen Steuerberaters einzuholen.

[3)] Neben dem Ausgabeaufschlag fallen ggf. weitere Gebühren für den Anleger an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.

Nicht nachhaltige Produkte nach Art. 6 der Offenlegungsverordnung:

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder ESG-Strategien für konkrete Investmentprodukte. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung für uns nicht relevant.