

Ihre Ansprechpartner

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



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

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

Bernd Wrobel
Telefon: 02204 9490-128
Mobil: 0151 15144128
bwrobel@de-wert.de

Stand: Mai 2021

Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn City Markt Center Mönchengladbach 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 von den Mietern. 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 Fachmarktzentriums 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 Einzelhandels-, Praxis- oder Büroflächen am Standort 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.

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

Hinweise

Diese Werbemitteilung 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 03.05.2021 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Werbemitteilung 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 177 CITY MARKT CENTER MÖNCHENGLADBACH

GMBH & CO. GESCHLOSSENE-
INVESTMENT-KG



WERBEMITTEILUNG
STAND: MAI 2021



Gemischt genutzte Immobilien (Mixed-Use) Synergieeffekte durch Multifunktionalität¹⁾

- Lebensmitteleinzelhandel und Gesundheitsversorgung und -vorsorge sind konjunkturunabhängig und systemrelevant²⁾
- Einzelhandelsumsatz 2020 gegenüber 2019 um 5,7 Prozent auf rund 577 Milliarden Euro angewachsen³⁾
- Ambulante Gesundheitsimmobilien sind aufgrund der demographisch bedingten Entwicklung ein Wachstumsmarkt⁴⁾
- Zunehmende Urbanisierung führt zu Zentrenbildung medizinischer Angebote in Ballungsräumen⁵⁾

Kreisfreie Stadt Mönchengladbach Oberzentrum am Niederrhein⁶⁾

- Bedeutamer Standort für Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben mit rund 270.500 Einwohnern⁶⁾
- Hervorragende Einbindung in das deutsche Fernverkehrsnetz⁷⁾ – hierdurch auch bedeutender Logistikstandort⁸⁾
- Bipolare Zentrenstruktur mit zwei Hauptgeschäftszentren (Innenstadt-Mönchengladbach und Rheydt)⁸⁾
- Positive Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung⁹⁾
- Hohe Einzelhandelszentralität: 115,3 (D=100)⁹⁾

City Markt Center Mönchengladbach Immobilienensemble mit besonderem Profil¹⁰⁾

- Multifunktionales Immobilienensemble mit einem attraktiven und zukunftsfähigen Nutzungsmix aus idealtypischem nahversorgungsorientierten Einzelhandel, einem großen Facharztzentrum mit breit diversifizierten Facharztpraxen sowie gesundheitsorientierten Dienstleistungen¹¹⁾
- Exponierte Ecklage an stark frequentierter Hauptverkehrsachse am Rand der Rheydter Innenstadt¹¹⁾
- Langfristiger Mietvertrag mit leistungsstarkem „Generalmieter“ EDEKA¹²⁾ bis 31.12.2034 (zzgl. Verlängerungsoptionen: 3 x 5 Jahre)¹³⁾ mit insgesamt acht Untermietern darunter Aldi Süd, dm Drogeriemarkt sowie Ernsting's family¹⁴⁾
- Zweitgrößter Mieter: Techniker Krankenkasse (TK)¹⁵⁾
- Weitere Mieter (u. a.): 13 Facharztpraxen (Qualitätszirkel Medicentrum e.V.)¹⁶⁾: regional bedeutsames Facharztzentrum¹⁷⁾
- Weiterer Mieter (u. a.): Medicoreha¹⁸⁾: Zentrum für ambulante Rehabilitation, Physio- und Ergotherapie, Sportmedizin und Gesundheitsförderung¹⁵⁾



Hinweis:
Die dargestellten Logos sind Eigentum der jeweiligen Unternehmen.

¹¹⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 29

¹²⁾ Mieter: EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG

¹³⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 27

¹⁴⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 47

¹⁵⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 25

¹⁶⁾ Mieter: Nach außen treten die gesundheitsorientierten Dienstleister im Verbund als Medicentrum (Qualitätszirkel Medicentrum e.V.) auf. Es bestehen jedoch jeweils einzelne Mietverträge.

¹⁷⁾ vgl. <https://www.medicentrum.de/> (Qualitätszirkel medicentrum e.V.), Abrufdatum vom 12.02.2021

¹⁸⁾ Mieter: Medicoreha Rheydt GmbH & Co. KG

¹⁾ vgl. Catella Research, Campus Mixed-Use, 2018, Seite 11

²⁾ vgl. Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe, COVID-19: Übersicht kritischer Dienstleistungen, 2020, Seite 2

³⁾ vgl. Handelsverband Deutschland - HDE e.V., Pressemitteilung vom 01.02.2021

⁴⁾ vgl. CBRE GmbH und HAMBURG TEAM Investment Management GmbH, Ärztehäuser- und MVZ-Report, Oktober 2019, Seite 1

⁵⁾ vgl. REInvest Asset Management S.A., Pressemitteilung vom 09.03.2021, Seite 2

⁶⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 13

⁷⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 4

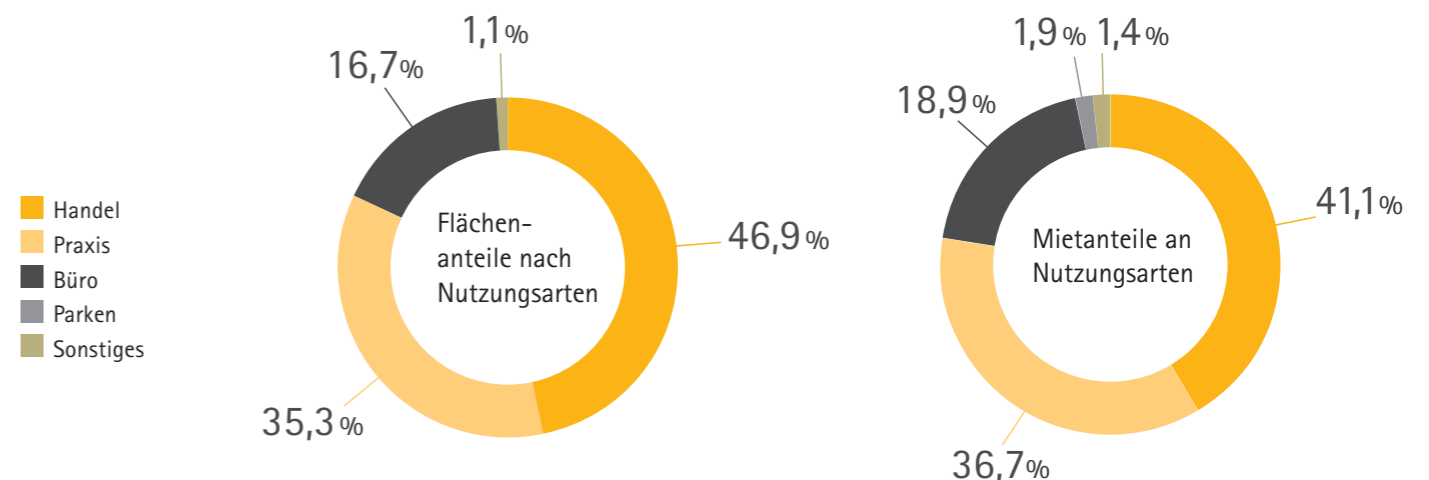
⁸⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 7

⁹⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 14

¹⁰⁾ vgl. L3CON Location & Real Estate Consulting GmbH, Standort-, Markt- und Objektanalyse, City Markt Center, August 2020, Seite 51

Objekt-Eckdaten und Beteiligung

Objektart	Gemischt genutzte Immobilie (Mixed-Use)
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel, Ärztehaus, Verwaltungs- und Versorgungszentrum
Baujahr	2002/2004/2006
Standort	Dahlener Straße/Mittelstraße, 41236 Mönchengladbach
Grundstücksfläche	rd. 29.286 m ²
Mietfläche / Pkw-Stellplätze	rd. 21.529 m ² / rd. 670 Stück (teilweise überdacht)
Gesamtinvestition/Fondsvolumen	60.600.000 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag)
Eigenkapital	33.600.000 Euro (inkl. Ausgabeaufschlag)
Fremdkapital	27.000.000 Euro (entspricht einer Quote von 44,55 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 1,26 %/1,27 % Zinsfestschreibung bis zum 31.12.2034 Tilgung: 1,50 % p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.10.2021 Kalkulierte Restverschuldung zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 6,46-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung ¹⁾	4,5 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag (quartalsweise geplante Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig für das 4. Quartal 2021 zum 31.12.2021)
Rechtsform/Einkunftsart ²⁾	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG/Vermietung und Verpachtung
Haftungsbeschränkung	Auf 0,31 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
Mindestbeteiligung ³⁾	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2036
Fondstyp	Nicht risikogemischter Publikums-AIF



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 66 ff. eine

umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei verändernden 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.