

BETEILIGUNGSANGEBOT HAHN PLUSWERTFONDS 184 FACHMARKTZENTRUM KORSCHENBROICH

Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich
GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
für Übertragungen von § 6b/c EStG-Rücklagen

MARKETING-
ANZEIGE



Dies ist eine Marketing-Anzeige zum geschlossenen inländischen Spezial-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“. Bitte lesen Sie das Informationsdokument gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB für den geschlossenen inländischen Spezial-AIF „Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“. Die Anteile an diesem Spezial-AIF dürfen nur von professionellen und semi-professionellen Anlegern i. S. d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und Nr. 33 KAGB erworben und an diese vertrieben werden.



EDEKA



**ALDI
SÜD**



dm



Ernsting's family

 EDEKA	 EMIGRAF	 Blumen Schnettler
---	---	---

 BÜSCH <i>Die feinsten Backen</i>	 FRISEURTEAM susanne maaßen
---	---

 VAIANO HAARSTYLING

WEST LOTTO
Tabakwaren + Zeitschriften
im EDEKA-Center

INHALT

01	ECKDATEN INVESTITIONSMÖGLICHKEIT	Seite 04
02	DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK	Seite 05
03	KURZDARSTELLUNG DES GRUNDBESITZES DER OBJEKTGESELLSCHAFT	Seite 06
04	WERTARBEIT MIT IMMOBILIEN	Seite 08
05	GANZHEITLICHES MANAGEMENT	Seite 09
06	IMMOBILIENTYPEN IM FOKUS	Seite 10
07	MIETER	Seite 12
08	RÜCKLAGENÜBERTRAGUNG	Seite 14
09	RISIKEN DER BETEILIGUNG	Seite 26

1. ECKDATEN INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

Objektbezeichnung	Fachmarktzentrum Korschenbroich
Adresse	Matthias-Hoeren-Platz 1-5, An der Sandkuhle 1, 41352 Korschenbroich
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Investmentstil	Core
Baujahr	2004
Grundstücksfläche	8.406 m ²
Vermietbare Gesamtfläche	6.739 m ²
Anzahl Mieter	1 Generalmieter
Generalmieter	EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG
Mietrestlaufzeit Mieter	31.12.2035 + Verlängerungsoptionen: 2 x 5 Jahre
Soll-Miete p. a.	1.035.780,48 Euro
Vermietungsquote	100 Prozent
Gesamtinvestitionskosten	21.737.500 Euro
Davon Eigenkapital / Fremdkapital	10.237.500 Euro / 11.500.000 Euro
Finanzierung der Fondsgesellschaft	11.500.000 Euro (entspricht einer Quote von rd. 53 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) - Zinssatz p. a. (nominal / effektiv): 3,99 Prozent / 4,08 Prozent - Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2035 - Auszahlungskurs: 100 Prozent - Anfänglicher Tilgungssatz: rd. 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.01.2027
Prognostizierte Ausschüttung	3,00 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/ Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen für Beitritte im Dezember 2025 für das 1. Quartal 2026 am 30.03.2026
Besteuerung	Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre nach § 6b/c EStG gebildeten Rücklagen übertragen möchten. Durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die steuerliche Behandlung ist abhängig von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers.
§ 6b EStG-Hebel des AIF (Übertragungsfaktor)	203,33 Prozent

2. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Beteiligungsangebot

Die HAHN Beteiligungsholding GmbH bietet ausgesuchten Investoren die Möglichkeit, sich als Kommanditist an der Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt) zu beteiligen. Die Fondsgesellschaft ist ein geschlossener inländischer Spezial-AIF im Sinne des KAGB. Hierbei richtet sich das Beteiligungsangebot an Anleger, die ihre nach § 6b/c EStG gebildeten Rücklagen übertragen möchten.

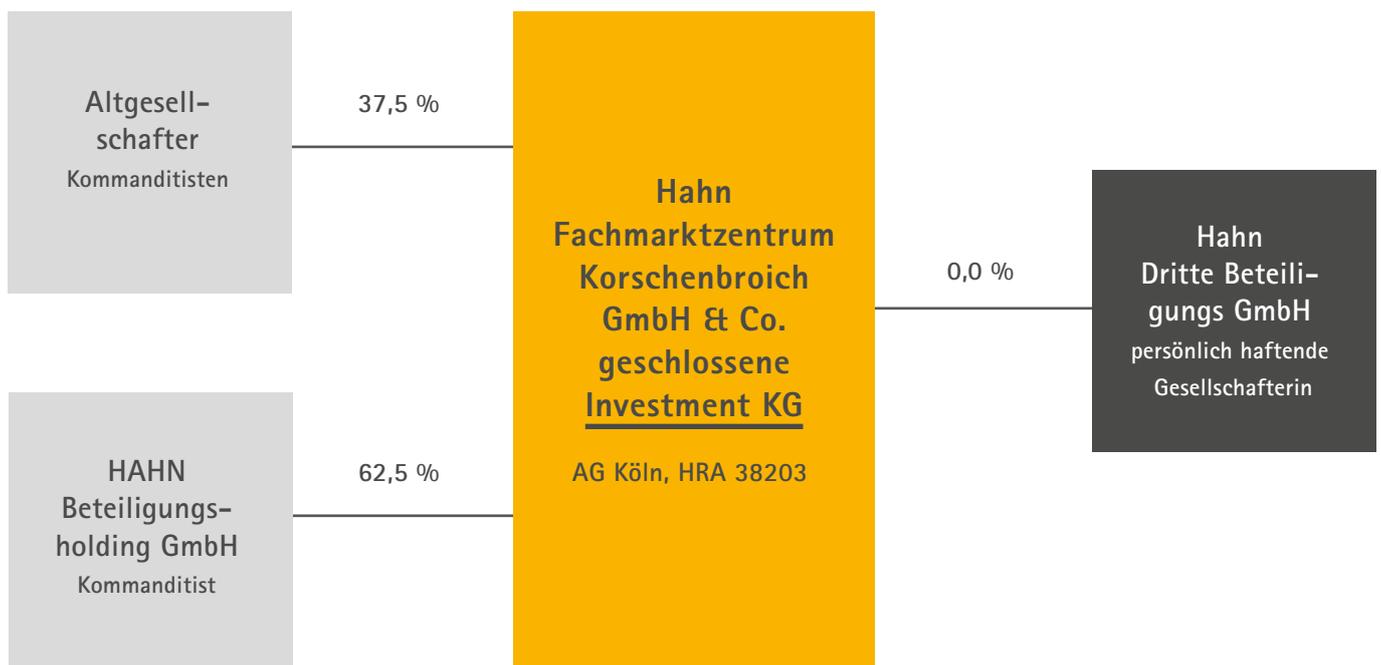
Die Fondsgesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 08.08.2025 den rund 8.406 m² großen Grundbesitz in der Innenstadt von Korschenbroich erworben. Das Grundstück ist mit einem Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Verbrauchermarkt, einem Discounter, einem Drogeriefachmarkt, einem Textilfachmarkt, einer Reinigung, einem Blumengeschäft und einem Bäcker (Gebäude 1) sowie einem Friseur, einer Parfümerie, einem Sanitätshaus sowie einer Polizeiwache (Gebäude 2) bebaut. Für Besucher des Nahversorgungszentrums stehen rd. 345 Stellplätze, davon rd. 340 auf dem nordöstlich gelegenen öffentlichen Nachbargrundstück baurechtlich abgesichert zur Mitbenutzung, zur Verfügung. Die Gebäude wurden im Jahr 2004 neu errichtet und befinden sich in einem dem Gebäudealter entsprechend gutem Zustand. Die überwiegend eingeschossigen Gebäudekörper verfügen insgesamt über eine Gesamtmietfläche von rund 6.739 m², von denen rd. 450 m² auf die wenigen Obergeschossflächen entfallen. Das Nahversorgungszentrum stellt einen etablierten und gefestigten Handelsstandort in Korschenbroich dar. Aufgrund seiner großen Verkaufsfläche

im Vergleich zu den Mitbewerbern im direkten Marktumfeld, besitzt das Objekt eine exponierte Markt- und Wettbewerbsstellung. Dies ist auch auf die mit der Verkaufsflächengröße einhergehende hohe Sortimentstiefe sowie -breite zurückzuführen. Durch seine gut integrierte Lage, die gute Anbindung und die Synergie- und Agglomerationseffekte der ergänzenden Fachmärkte besitzt das Objekt der Fondsgesellschaft eine gute Wettbewerbsposition in Korschenbroich und Umgebung. Aufgrund der Bonität des Mieters, der Lage- und Standortpotenziale und der restlichen Mietvertragslaufzeit kann insgesamt von einem nachhaltigen Miet-Cash-Flow ausgegangen werden.

Die Anleger können sich im Rahmen des Angebotes als Kommanditisten im Wege eines Anteilskaufes an der Fondsgesellschaft beteiligen.

Fondsgesellschaft

Anlegern wird das Angebot unterbreitet, sich durch Erwerb einer von der HAHN Beteiligungsholding GmbH gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zu beteiligen. 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. Die Beteiligungsstruktur ist der folgenden Übersicht zu entnehmen.



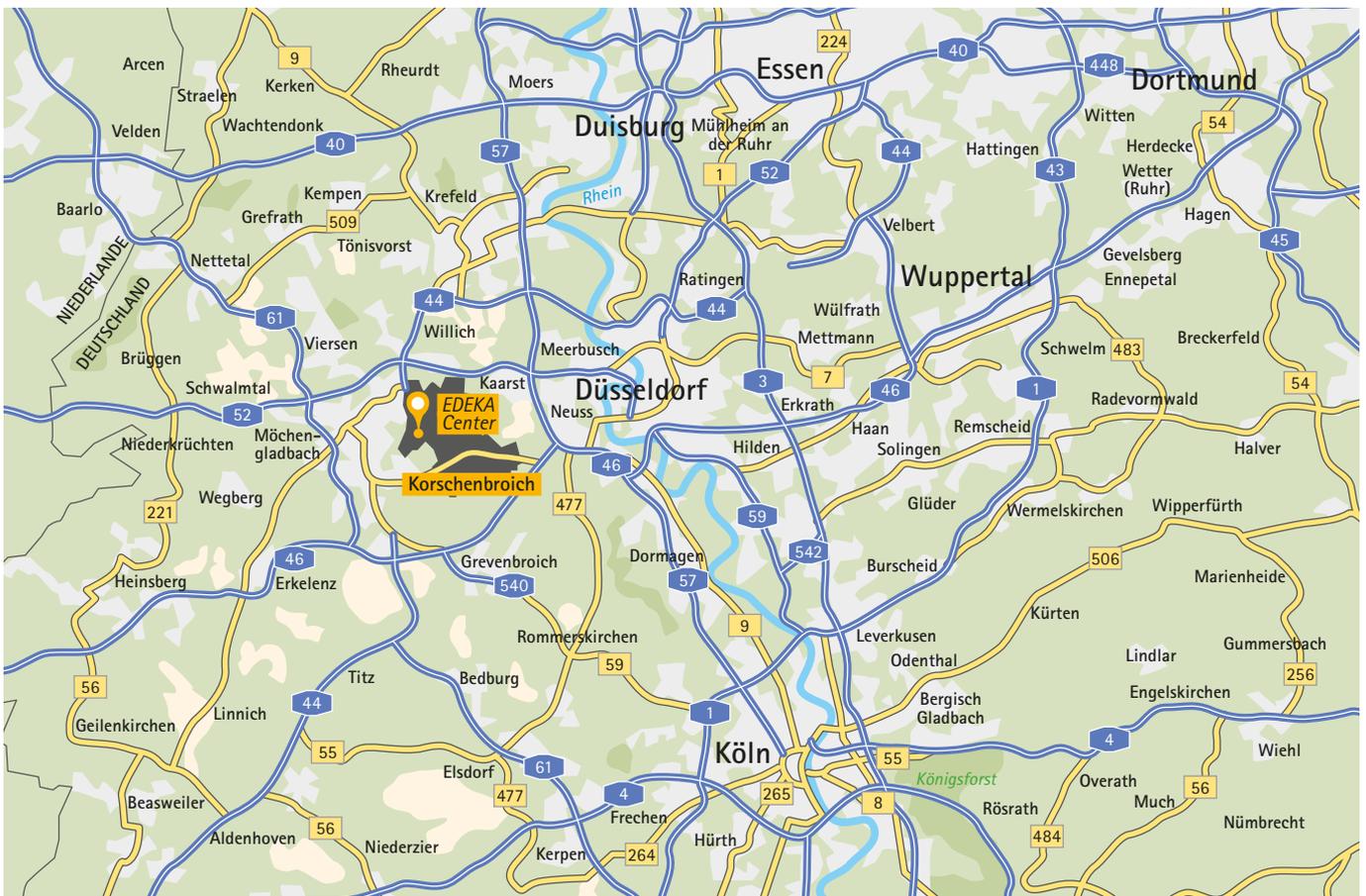
3. KURZDARSTELLUNG DES GRUNDBESITZES DER OBJEKTGESELLSCHAFT

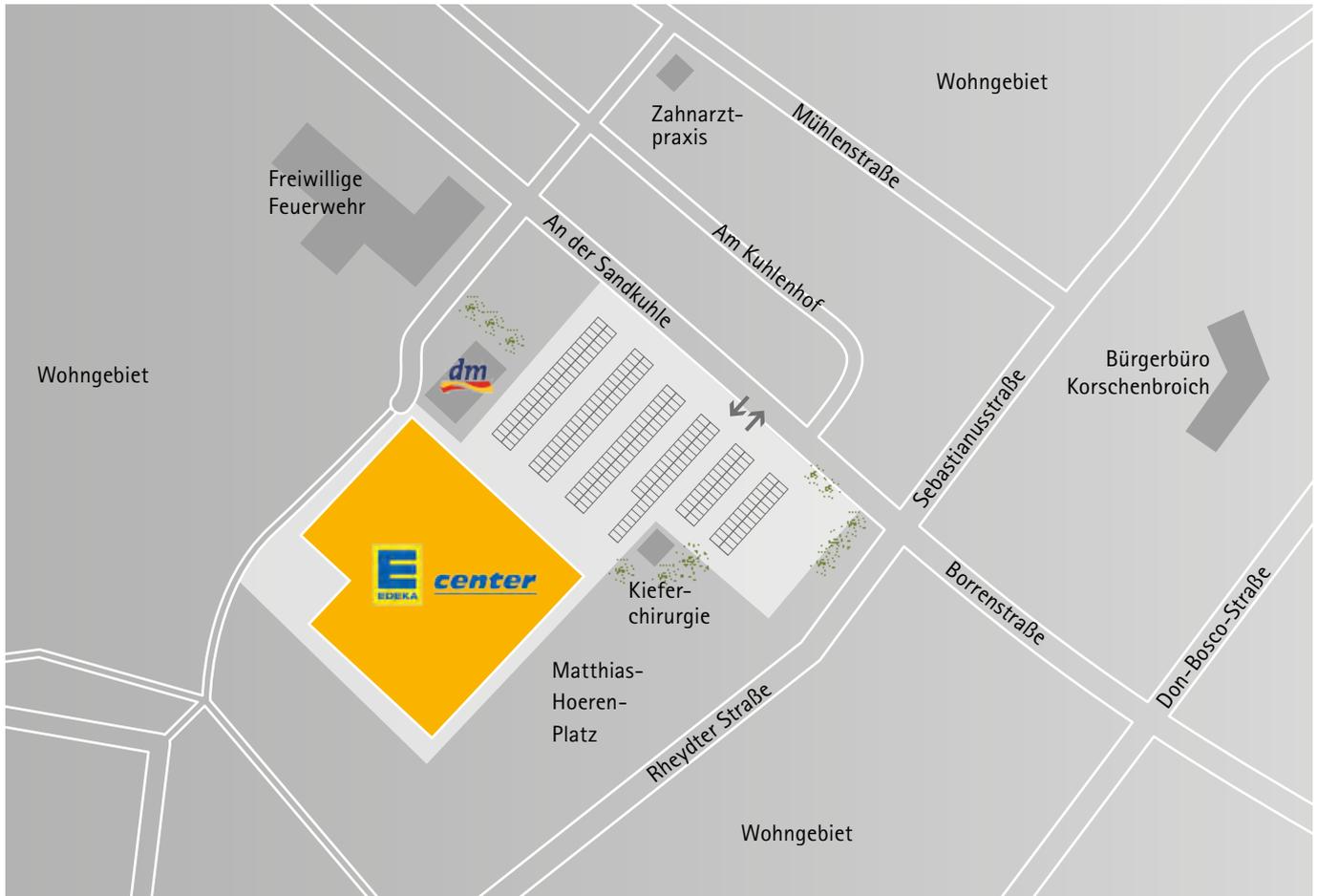
Makrolage

Die Stadt Korschenbroich verfügt über rund 34.300 Einwohner und liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die nächstgrößere Stadt befindet sich mit Mönchengladbach rd. 7 km südwestlich von Korschenbroich. In östlicher Richtung befindet sich in rd. 25 km Entfernung die Landeshauptstadt Düsseldorf. Korschenbroich liegt im Rhein-Kreis-Neuss. Der Landkreis setzt sich insgesamt aus acht Gemeinden zusammen. Der Sitz der Kreisverwaltung befindet sich in der südöstlich angrenzenden Stadt Neuss, welche ebenfalls die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises ist. Insgesamt verfügt der Kreis über rd. 457.398 Einwohner (Stand: Dezember 2023). Die angrenzenden Städte Kaarst (östlich), Grevenbroich und Jüchen (südlich) verfügen über rd. 43.200 bzw. rd. 65.600 und 24.000 Einwohner. Das Hauptsiedlungsgebiet von Korschenbroich erstreckt sich vom westlichen Gemeindegebiet in Richtung Mönchengladbach. Das nördliche und südliche Gemeindegebiet ist nicht mehr dem Siedlungskern zuzurechnen. Im näheren Umkreis um das Stadtgebiet befinden sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Siedlungsfläche nimmt nur rd. 10 Prozent der Gemeindefläche ein. Knapp 60 Prozent der Gebietsfläche sind Landwirtschaftsflächen.

Der Innenstadtbereich weist hinsichtlich des Haupteinkaufsbereiches eine weitläufige räumliche Ausdehnung mit Fußwegdistanzen bis zu 700 m aus. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Hindenburg-, Stein- und Sebastianusstraße. Außerdem werden die angrenzenden Bereiche um das Hannen-Center und der Untersuchungsstandort am Matthias-Hoeren-Platz, welcher eine räumliche Ausweitung in westliche Richtung darstellt, miteingeschlossen. Das Fachmarktkonzept am Matthias-Hoeren-Platz mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich und Teilangeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich hat zu einer Verschiebung der Standortgewichte des Haupteinkaufsbereiches geführt und die Einzelhandelsentwicklung Korschenbroichs maßgeblich geprägt.

Die Stadt ist durch die L 390 und L 382 unmittelbar an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahnen A 44 und A 52 verlaufen nördlich von Korschenbroich und sind über die L 390 (Anschlussstelle 21 Mönchengladbach Ost) und die L 382 (Anschlussstelle 11 Schiefbahn) erreichbar. Korschenbroich ist damit nur indirekt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und verfügt somit über eine regional durchschnittliche Verkehrsanbindung. In nördlicher Richtung befindet sich in rd. 8 km Entfernung der Flughafen von Mönchenglad-





bach. Korschbroich verfügt über einen eigenen Bahnhof im Siedlungszentrum, der die Stadt an das regionale Schienenverkehrsnetz anbindet. Von dort aus taktiert die Linie S8 mehrmals stündlich in Richtung Mönchengladbach, Wuppertal-Oberbarmen und Hagen. Im ÖPNV wird die Stadt Korschbroich zudem durch mehrere Buslinien des Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) erschlossen.

Die Nachbarstadt Mönchengladbach verfügt durch den rund 7 km von Korschbroich entfernten Bahnhof Mönchengladbach (Hbf) über eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Somit verfügt Korschbroich insgesamt über eine gute Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz.

Mikrolage

Das Nahversorgungszentrum befindet sich in zentraler Lage im westlichen Bereich des Stadtgebiets. Das Grundstück wird im Norden durch die Straße „An der Sandkuhle“, im Osten durch die Rheydter Straße, im Süden durch den Jane-Addams-Weg sowie im Westen durch Wohnbebauung und Grünflächen begrenzt.

Die weitere Umgebung ist vor allem durch Wohnbebauung geprägt. Diese schließt sich vor allem in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung an das Grundstück der Fondsgesellschaft an. Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks befindet sich die Polizeiwache Korschbroich, an die auf dem Nachbargrundstück unmittelbar die Feuerwehr Korschbroich

angrenzt. Südlich des Fachmarktzentrum befindet sich die Kindertagesstätte „Zauberwald“. Die weitere Umgebung im nördlichen und östlichen Bereich ist ebenfalls geprägt durch Wohnbebauung, dabei aber durchsetzt von vereinzelten Handels- und Dienstleistungsbetrieben, wie zum Beispiel einer Apotheke, einer Fahrschule, einem Schuhgeschäft und einer Bäckerei & Konditorei. Im östlichen Bereich befindet sich darüber hinaus die Stadtverwaltung Korschbroich sowie das Gymnasium Korschbroich mit angrenzendem Hallenbad.

Das Gesamtobjekt ist sowohl durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch den ÖPNV erschlossen. Über die östlich gelegene Haltestelle „Rheydter Straße“ ist das Nahversorgungszentrum an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle befindet sich fußläufig etwa 200 Meter vom Eingang des Fachmarktzentrum entfernt. Die Buslinien 016 und 021 verbinden das Objekt in regelmäßigen Zeitabständen mit dem restlichen Stadtgebiet und dem Umland.

4. WERTARBEIT MIT IMMOBILIEN

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

Neben den institutionellen Investmentlösungen bieten wir Publikums-AIFs und Private Placements an, um auch privaten Anlegern den Zugang zu indirekten Immobilieninvestments zu ermöglichen. Wir verfolgen dabei stets eine langfristige Investmentstrategie, die es uns ermöglicht, stabile und langfristige Renditen für unsere Anleger zu erwirtschaften.

>7

Mrd. Euro verwaltetes
Immobilienvermögen

1,4

Mio. Quadratmeter
Mietfläche*

99

Prozent
Vermietungsquote*

720

Mietverträge*

* bezogen auf die gemanagten Immobilienfonds

Ganzheitliches Management über die gesamte Wertschöpfungskette



Research

Marktbeobachtung
und Entwicklungs-
prognosen



Portfolio Management

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



Akquisition von Immobilien

Objektauswahl,
Due Diligence,
-management



Finanzierung

Beschaffung
von Fremd- und
Eigenkapital



Asset Management

Objektstrategie,
Vermietung,
Optimierung, Center
Management



5. GANZHEITLICHES MANAGEMENT

Die Rendite der von uns verwalteten Investmentvermögen leitet sich aus vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab. Indem wir mit unseren Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette managen, sichern wir eine hohe Qualität und den größtmöglichen Investorfolg unserer Privatanleger und institutionellen Investoren.

Die durch uns erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

- Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien.
- Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung.
- Wir beteiligen uns als Investor an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.



Projekt- und Bestandsentwicklung
Revitalisierung, Modernisierung, Manage-to-Green



Property Management
Kaufmännisches und technisches Bestandsmanagement



Anlegerbetreuung
Administration, Berichterstattung und Reporting



Verkauf von Immobilien
Veräußerung im Rahmen der Portfoliostrategie

6. IMMOBILIENTYPEN IM FOKUS

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

Versorgungsorientierte Handelsimmobilien

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, die auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, überzeugt durch ihre hohe Stabilität und Investitionssicherheit. Sie umfasst insbesondere die Immobilienobjekttypen Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte.

Versorgung im Mittelpunkt

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote unserer Handelsimmobilien liegt auf Waren und Dienstleistungen, mit denen die Grundbedürfnisse der Menschen in Bezug auf das Leben und Wohnen abgedeckt werden. Lebensmittel und Drogerieprodukte stehen im Mittelpunkt, da sie zentrale Bedürfnisse des täglichen Konsums erfüllen. Baumärkte stellen ebenfalls die Versorgung mit lebensrelevanten Gütern sicher, indem sie wichtige Bedarfe rund um das Thema Wohnen abdecken.

Bonitätsstarke Mieter

Unsere Hauptmieter sind überwiegend führende und international tätige Einzelhandelskonzerne. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, Kaufland, REWE oder ALDI. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Immobilienfonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

Marktführer in der Region

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in bedeutende Handelsstandorte mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichend Pkw-Stellplätze aufweisen.

Bestandsschutz außerhalb der Innenstädte

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist der Neubau von großflächigen Einzelhandelsimmobilien außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich reglementiert. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt einen gewissen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar.

Geringe Miet- und Mietnebenkosten

Da Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Baumärkte tendenziell weniger aufwendig gemanagt werden müssen als beispielsweise Shopping-Center, fallen die Mietkosten und die Mietnebenkosten für die Filialisten hier grundsätzlich geringer aus. Im sehr wettbewerbsintensiven Einzelhandel steigert dieser Kostenvorteil die Attraktivität der entsprechenden Handelsimmobilien. Trotzdem müssen die Kunden bei diesem Objekttyp nicht auf Komfort, Convenience und Service beim Einkauf verzichten.

Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser als Ankermieter

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an Pkw-orientierten Standorten.



EDEKA-Center Herford

Fachmarkt-/Nahversorgungszentren

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



Fachmarktzentrum Kaiserwiesen

Bau- und Heimwerkermärkte

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



OBI Baumarkt Köln

7. MIETER

Vermietungsübersicht

Mieter	Nutzung / Vertriebslinie	Mietfläche in m ²	Miete pro m ² und Monat (Netto)	Jahresmiete in Euro p. a. (netto)	Mietanteil in %	Ende der Festlaufzeit Mietverträge	Option zur Verlängerung in Jahren	Anpassung bei Veränderung um	Anpassungsquote in %
EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG	Fachmarktzentrum	6.444	13,06	1.010.077	98	31.12.2035	2x5	10,0 %	66,00
	Polizeiwache und Stellplätze	295	7,26	25.703	2	31.12.2035	2x5	p. a.	65,00
Gesamt		6.739	12,81	1.035.780	100,0				



Die Generalmieterin EDEKA

Die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG ist Generalmieterin der Gebäudeflächen des Fondsobjekts und Betreiber des integrierten Verbrauchermarktes. Sie betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten in Nordrhein-Westfalen und angrenzenden Regionen von Niedersachsen sowie Rheinland-Pfalz über 900 Lebensmittel- und Getränkemärkte. Davon sind rund 700 Vollsortiment-Lebensmittelmärkte unter den Marken EDEKA und Marktkauf, über 250 Getränkemärkte mehrheitlich unter der Marke trinkgut. Der Fleischhof Rasting sowie die Bäckerei Büsch gehören ebenfalls zu dem genossenschaftlich strukturierten Unternehmen mit Sitz in Moers. Bei

der EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG handelt es sich um eine zum Jahresende 2020 neu gegründete EDEKA-Tochter, die im Wege einer Ausgliederung den gesamten Geschäftsbetrieb der bisherigen Mieterin, der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, übernommen hat. Das im Handelsregister eingetragene Haftkapital der Mieterin EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG beträgt 50 Mio. Euro und wird von der EDEKA Rhein-Ruhr Holding GmbH gehalten, die jedoch nicht für die Verbindlichkeiten der Mieterin als Kommanditistin haftet. Gemäß Creditreform-Auskunft mit Datum vom 04.07.2025 bewertet die Creditreform die Bonität der Mieterin mit einem Bonitätsindex von 240 Punkten, was einer guten Bonität entspricht.





8. RÜCKLAGENÜBERTRAGUNG

Allgemein

§ 6b/c EStG bietet die Möglichkeit, den Gewinn aus dem Verkauf bestimmter Investitionsgegenstände, die einem Betriebsvermögen zugeordnet sind, nicht sofort zu versteuern. Voraussetzung ist, dass dieser Gewinn zur Anschaffung oder Herstellung bestimmter anderer Reinvestitionsobjekte verwendet wird. Dabei werden die stillen Reserven von dem verkauften Anlagegut auf das Reinvestitionsobjekt übertragen.

Der Gewinn wird durch § 6b/c EStG nicht endgültig steuerfrei gestellt. Durch die Übertragung der stillen Reserven auf ein anderes Wirtschaftsgut bleiben diese steuerverhaftet. Bei Verkauf des gesamten Betriebes oder der einzelnen Wirtschaftsgüter und auch bei Einstellung der Tätigkeit durch die Gesellschaft werden die stillen Reserven besteuert. Die Steuerzahlung wird daher lediglich auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Die Rücklagenübertragung nach § 6b/c EStG

Übertragung stiller Reserven

§ 6b/c EStG ermöglichen es, stille Reserven, die bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter in einem Betriebsvermögen aufgedeckt worden sind, bei der Anschaffung oder Herstellung anderer bestimmter Anlagegüter steuerfrei zu übertragen. Hierdurch wird die sofortige Besteuerung vermieden und in die Zukunft verlagert. Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft schafft Ihnen eine solche Möglichkeit zur Übertragung von stillen Reserven nach Maßgabe des Paragraphen 39 AO. Die Reinvestition hat innerhalb von vier Wirtschaftsjahren, die auf das Wirtschaftsjahr der Veräußerung folgen, stattzufinden. Der durch die Aufdeckung stiller Reserven entstandene Veräußerungsgewinn kann somit zunächst gewinnmindernd in eine Rücklage eingestellt werden. Erfolgt keine Reinvestition innerhalb von vier Jahren, so ist die Rücklage gewinnerhöhend aufzulösen; die stillen Reserven werden der Besteuerung unterworfen. Erfolgt keine Reinvestition, ist neben der gewinnerhöhenden Auflösung der Rücklage ein Gewinnzuschlag in Höhe von 6 Prozent des aufgelösten Rücklagebetrages für jedes Wirtschaftsjahr, in dem die Rücklage bestanden hat, vorzunehmen.

Begünstigte Veräußerungsvorgänge

Die steuerneutrale Übertragung von stillen Reserven nach § 6b/c EStG ist nur bei der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter möglich. Nach derzeit herrschender Rechtslage sind folgende Wirtschaftsgüter begünstigt:

1. Grund und Boden;
2. Aufwuchs auf Grund und Boden;
3. Gebäude;
4. Anteile an Kapitalgesellschaften.

Voraussetzungen

Wurde ein grundsätzlich begünstigtes Wirtschaftsgut veräußert, müssen – neben weiteren Voraussetzungen – für eine Übertragung der stillen Reserven folgende Voraussetzungen erfüllt sein (§ 6b Abs. 4 EStG):

- Sechsjährige Zugehörigkeit des veräußerten Wirtschaftsgutes zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte.
- Das neu angeschaffte oder hergestellte Wirtschaftsgut muss zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören.

Eine Übertragung der Rücklage ist wie folgt möglich

Reinvestitionsobjekt	Übertragungsvoraussetzung
Grund und Boden	soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden entstanden ist
Aufwuchs auf Grund und Boden	soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden bzw. Aufwuchs auf Grund und Boden entstanden ist
Gebäude	soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden, Aufwuchs auf Grund und Boden bzw. Gebäude entstanden ist

Der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften kann bis zu einer Höhe von 500.000 Euro nach § 6b EStG auf Gebäude (nicht aber auf Grund und Boden), abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter oder Anteile an Kapitalgesellschaften übertragen werden. Wird ein Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften übertragen, hat die Übertragung auf die vorgenannten Wirtschaftsgüter im Wirtschaftsjahr der Veräußerung oder in den folgenden zwei Wirtschaftsjahren zu erfolgen.

Die Übertragung der Rücklage erfolgt grundsätzlich in der Weise, dass diese von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des neu angeschafften Reinvestitionsobjektes abgezogen wird. Die Abschreibungen des Reinvestitionsobjektes bemessen sich daher nach den um die Rücklage geminderten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.



§ 6b/c EStG-Rücklage Musterberechnung

Die nachfolgende Übersicht dient der Veranschaulichung einer bestehenden Rücklage in Höhe von 500.000 Euro auf die Fondsbeteiligung Hahn Fachmarktzentrum Korschenbroich GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (im Folgenden „AIF“). Der sogenannte §6b-EStG-Übertragungsfaktor basiert auf den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung des AIF getroffenen Annahmen. Detaillierte Informationen finden interessierte Anleger im Informationsdoku-

ment gemäß § 307 Absätze 1 und 2 KAGB für geschlossene inländische Spezial-AIF. Die Übertragung von Veräußerungsgewinnen oder von nach § 6b/6c EStG gebildeten Rücklagen aus Immobilienverkäufen ist in Bezug auf Gewinne aus Gebäudeveräußerungen auf einen bestimmten Prozentsatz der Anschaffungskosten limitiert. Für eine individuelle steuerliche Beurteilung sollten Anleger unbedingt ihre steuerlichen Berater hinzuziehen.

1. Daten des Anlegers

	in %	in €
Persönliche § 6b EStG bzw. § 6c EStG-Rücklage		500.000,00
davon aus Veräußerung Grund und Boden	50,00	250.000,00
davon aus Veräußerung von Gebäude	50,00	250.000,00
Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)		234.198,66
Anteil am gesamten Kommanditkapital des AIF	2,40	
Ausgabeaufschlag	5,00	11.709,93
Anlagebetrag (Einzahlungsbetrag)		245.908,59
Auszahlungsanspruch im AIF		ab 01.01.2026
persönlicher Grenzsteuersatz	42,00	

2. Daten des geschlossenen Spezial-AIF

	in %	in €
Gesamtes Kommanditkapital des AIF inkl. 5 % Agio		10.237.500,00
§ 6b EStG-Hebel des AIF (Übertragungsfaktor)*	203,33	
Steuerliche Anschaffungskosten der mittelbar gehaltenen Immobilie		20.815.661,78
davon angeschaffter Grund und Boden	23,06	4.799.219,37
davon angeschafftes Gebäude	76,94	16.016.442,42
davon Außenanlagen	1,53	323.756,86

* für Zwecke der § 6b-EStG Übertragung sind nur Kosten für „Grund und Boden“ sowie „Gebäude“ anrechenbar

3. Daten zur persönlichen § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklagenübertragung

	in %	in €
Anteilige maximal übertragbare persönliche § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage auf den AIF		500.000,00
davon maximal aus der Veräußerung von Grund und Boden	23,06	115.279,05
davon maximal aus der Veräußerung von Gebäude	76,94	384.720,95
Maximale Reinvestition der persönlichen § 6b bzw. § 6c EStG-Rücklage		500.000,00
davon maximal aus der Veräußerung von Grund und Boden	23,06	115.279,05
davon maximal aus der Veräußerung von Gebäude	76,94	384.720,95

4. Unverbindliche Musterbetrachtung der Kapitalflüsse und der § 6b bzw. § 6c EStG-Ergänzungsbilanz¹⁾

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

Die folgende Darstellung nimmt vereinfacht eine mögliche Einbringung der Rücklage an. Es ist keine steuerliche Beratung mit dieser Information verbunden. Die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und können künftigen Änderungen unterworfen sein. Anlegern wird daher empfohlen, mit einem Steuerberater die steu-

erlichen Folgen einer Beteiligung zu erörtern. Dieses Informationsblatt ist weder vollständig, noch übernimmt die Emittentin eine Haftung. Darüber hinaus sind Grundlage der Berechnung Annahmen zu Miet- und Immobilienwertentwicklung sowie den sich daraus ergebenden Bewirtschaftungserfolg des Investments. Bitte beachten Sie, dass Prognosen naturgemäß keine Garantie für die tatsächliche künftige Wertentwicklung darstellen. Maßgebliche Angaben – insbesondere zu Risiken und steuerlichen Rahmenbedingungen – enthält allein das Informationsdokument gemäß § 307 Absätze 1 und 2 KAGB für geschlossene inländische Spezial-AIF.

Jahr	Anlagebetrag des Anlegers in €	Steuerersparnis durch § 6b EStG Reinvestment in €	Auszahlungen an den Anleger in €	Einkünfte aus Gesamthand des AIF in €	Einkünfte aus Ergänzungsbilanz des Anlegers in €	Steuerergebnis aus Gesamthand AIF und Ergänzungsbilanz in €	Steuerlast des Anlegers in €
2025	-245.909	221.550	0	0	0	0	0
2026			7.026	-525	7.694	7.169	-3.177
2027			7.026	1.035	7.694	8.729	-3.868
2028			7.026	1.151	7.694	8.845	-3.919
2029			7.026	2.424	7.694	10.119	-4.484
2030			7.026	2.936	7.694	10.630	-4.710
2031			7.026	3.070	7.694	10.765	-4.770
2032			7.026	3.211	7.694	10.905	-4.832
2033			7.026	3.359	7.694	11.053	-4.898
2034			7.026	-2.123	7.694	5.572	-2.469
2035			7.026	5.312	7.694	13.007	-5.763
2036			7.026	5.414	7.694	13.109	-5.808
2037			7.026	5.491	7.694	13.186	-5.843
2038			7.026	5.573	7.694	13.268	-5.879
2039			7.026	7.425	7.694	15.120	-6.700
2040			7.026	7.516	7.694	15.211	-6.740
Gesamt	-245.909	221.550	105.389	51.270	115.416	166.686	-73.859
Veräußerungsgewinnbesteuerung 2040 ²⁾ :			306.988		513.504	513.504	-227.534
Gesamt	-245.909	221.550	412.378	51.270	628.921	680.191	-301.392
Liquiditätsvorteil:							86.627

1) Die vorstehende Berechnung ist eine unverbindliche Prognoseberechnung. Sie ist kein Vertragsbestandteil und soll dem interessierten Kapitalanleger lediglich Anhaltspunkte für wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung geben.

2) Der angenommene Anteilswert im Jahre 2040 basiert im Wesentlichen auf der Schätzung der zukünftigen Mietentwicklung sowie der Annahme, dass der Wert der Immobilie im Jahre 2040 dem 17,00-fachen der kalkulierten Jahresnettokaltemiete des Jahres 2041 entspricht. Diese Marketing-Anzeige dient allein Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung. Sie stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar. Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Marketing-Anzeige im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können allein dem verbindlichen Informationsdokument gemäß § 307 Absätze 1 und 2 KAGB für geschlossene inländische Spezial-AIF inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die

Marketing-Anzeige ist nicht an die persönlichen Verhältnisse/Bedürfnisse eines Anlegers angepasst. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Anlegers. Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Marketing-Anzeige geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Das Informationsdokument gemäß § 307 Absätze 1 und 2 KAGB sowie das separat erstellte Basisinformationsblatt erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter <https://www.hahnag.de/investment/pluswertfonds/>.



VITAMINE TO GO

OBST & GEMÜSE

Kors

100%
MRW

4,99

2,49

Zetschen
FRISCH - SAFTIG

Szenarioanalyse

**§ 6b-Rücklage
(Veräußerungsgewinn) 500.000 Euro**

persönlicher Grenzsteuersatz 42,00 %

Solidaritätszuschlag 5,50 %

Option 1
Versteuerung

Steuerzahlung: 221.550,00 €
Nettogewinn: 278.450,00 €

Option 2
Re-Investition

Re-Investition: 245.908,59 €
Zwischenergebnis: 254.091,41 €
Auszahlungen an den Anleger: 412.377,80 €
Zwischenergebnis: 666.469,21 €
Steuerlast des Anlegers: -301.392,42 €
Nettogewinn: 365.076,79 €

Vorteil Option 2: 86.626,79 €

Unverbindliche Prognoseberechnung.

Die Konsultation des persönlichen Steuerberaters wird ausdrücklich empfohlen.

Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fondsgesellschaft

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. Die prognostizierten Werte beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Produktinformation. 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	2031
A. LIQUIDITÄTSRECHNUNG						
I. Einnahmen						
Mieteinnahmen ¹⁾	1.036	1.036	1.037	1.087	1.105	1.105
Ertrag Liquiditätsreserve ²⁾	6	6	5	5	4	4
II. Ausgaben						
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten ³⁾	60	61	62	64	65	66
Instandhaltungskosten ⁴⁾	107	38	39	39	40	41
Kosten der Vermietung ⁵⁾	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsvergütungen Verwahrstelle und KVG ⁶⁾	57	57	57	59	60	60
Sonstige Gesellschaftskosten ⁷⁾	40	40	41	42	43	43
Darlehenszinsen ⁸⁾	459	456	449	441	433	425
III. Überschuss	320	391	395	448	468	474
in % des Eigenkapitals**	3,28	4,01	4,05	4,59	4,80	4,86
IV. Tilgung ⁸⁾	0	176	183	190	198	206
in % des Eigenkapitals**	0,00	1,80	1,88	1,95	2,03	2,11
V. Prognostizierte Ausschüttung ⁹⁾	293	293	293	293	293	293
in % des Eigenkapitals**	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
VI. Veränderung Liquiditätsreserve	28	-77	-80	-35	-22	-25
Kumuliert, Vortrag: 598	626	549	469	433	411	387
VII. Veränderung Fremdkapital	0	-176	-183	-190	-198	-206
Kumuliert, Vortrag: 11.500	11.500	11.324	11.141	10.951	10.753	10.547
B. STEUERLICHE BETRACHTUNG						
I. Mieteinnahmen	1.042	1.036	1.037	1.087	1.105	1.105
II. Ausgaben	722	651	647	645	640	635
Abschreibungen ¹⁰⁾	22	22	22	22	22	22
III. Steuerliches Ergebnis	298	363	368	421	443	448
in % des Eigenkapitals**	3,06	3,73	3,78	4,32	4,54	4,60
IV. Kumuliertes steuerliches Ergebnis: Vortrag: 0 ¹¹⁾	298	662	1.030	1.451	1.894	2.342
C. SONSTIGE ANGABEN						
I. Steuerliches Kapitalkonto; Vortrag: 10.238 ^{12) 13)}	10.237	10.308	10.384	10.513	10.663	10.819

* 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.

2032	2033	2034	2035	2036	2036	2038	2039	2040
1.105	1.106	1.166	1.178	1.178	1.179	1.179	1.257	1.257
4	4	3	1	1	2	3	5	7
68	69	70	72	73	75	76	78	79
42	43	43	44	45	46	47	48	49
0	0	291	0	0	0	0	0	0
60	60	62	63	63	63	63	66	66
44	45	46	47	47	48	49	50	51
417	408	399	390	383	377	371	364	357
479	485	257	564	568	573	577	656	662
4,92	4,98	2,63	5,78	5,83	5,87	5,92	6,73	6,78
214	223	232	242	147	153	159	166	173
2,20	2,29	2,38	2,48	1,51	1,57	1,64	1,70	1,77
293	293	293	293	293	293	293	293	293
3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
-27	-30	-268	30	129	127	125	197	196
359	329	61	91	219	346	472	669	865
-214	-223	-232	-242	-147	-153	-159	-166	-173
10.333	10.110	9.877	9.636	9.489	9.335	9.176	9.010	8.837
1.105	1.106	1.166	1.178	1.178	1.179	1.179	1.257	1.257
630	624	912	615	611	608	605	606	602
22	22	22	22	22	22	22	22	22
454	460	232	541	546	549	552	629	633
4,66	4,72	2,38	5,55	5,60	5,63	5,67	6,46	6,49
2.796	3.256	3.488	4.030	4.575	5.124	5.677	6.306	6.939
10.980	11.148	11.087	11.336	11.589	11.846	12.106	12.443	12.783

** Unter Eigenkapital wird im Rahmen der Prognoserechnung das auf eine Beteiligung von 100 Prozent hochgerechnete Eigenkapital verstanden (9.750.000 Euro = 100 Prozent).
Hiervon entfallen gemäß Investitionsplan anteilig auf die Anleger 62,50 Prozent oder 6.093.750 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 Erstellerin aus heutiger Sicht für realistisch gehaltenen, Prämissen ergeben würde. Da die Wirtschaftlichkeitsberechnung jedoch 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 beruht, die von der zukünftigen Entwicklung abhängig sind, ist 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 zum Teil 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. Von dem Vorsteuerabzug ausgenommen sind die Kosten, die im Zusammenhang mit den nicht umsatzsteuerpflichtigen Flächenvermietungen stehen, wie etwa die der Polizeiwache. Kalkulationsgrundlage für alle nutzflächenbezogenen Ausgabenpositionen ist eine Nutzfläche des Gebäudes von insgesamt rd. 6.739 m² (Mietfläche Soll).

- 1) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beginnt mit Stichtag 01.01.2026, zu dem die Anleger annahmegemäß ihre Beteiligung erwerben. Sie unterstellt das mietvertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmietaufkommen (ohne Umsatzsteuern und Nebenkosten) von anfänglich insgesamt 1.035.780,48 Euro (gerundet 1.036 TEuro). Die über den Prognosezeitraum in Ansatz gebrachten Mietsteigerungen basieren auf den getroffenen Indexregelungen (Wertsicherungsklauseln) des Mietvertrags, die im Rahmen der Beschreibungen der Mietverträge 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 gestaffelte Inflationsrate von 2,00 Prozent p. a. (jeweils bezogen auf den Jahresvormonat) über den Prognosezeitraum unterstellt.
- 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 ab dem Geschäftsjahr 2026 zu zahlenden nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden mit 60.000 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 5,50 Euro pro m² Miet-/Nutzfläche (Regelkostensatz) geschätzt und berücksichtigt. Eine jährliche Anpassung entsprechend der zuvor unter 1) beschriebenen Inflationsprognose wurde ab dem Jahr 2027 berücksichtigt. 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 der etwaigen Vertragsverlängerung im Jahr des Auslaufs der festen Mietzeit Kosten in Höhe von drei Monatsmieten kalkuliert. Diese zusätzlichen Beträge sollen zur Finanzierung von eventuellen Modernisierungsaufwendungen oder anderen Kosten im Zusammenhang mit einer etwaigen Mietvertragsverlängerung dienen. 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 4,25 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmieten 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 Berechnungsstichtag 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 Jahr 2026 Kosten in Höhe von insgesamt 12.000 Euro p. a. 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 2025 für die rechtliche Beratung der Fondsgesellschaft Kosten in Höhe von 0,50 Prozent der geschuldeten Jahresnettokalorien der Fondsgesellschaft sowie 5.000 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 1) beschriebenen Inflationsprognose ab dem Jahr 2027 berücksichtigt.
- 8) Hinsichtlich der Finanzierung wurde das zuvor beschriebene Festzinsdarlehen mit der Kreissparkasse Köln unterstellt. Bezüglich der Anschlussfinanzierung wurde mit einem Zinssatz in Höhe von 4,0 Prozent und einem anfänglichen annuitätischen Tilgungssatz in Höhe von 1,5 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen kalkuliert.
- 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 1. Quartal 2026 eine Barausschüttung in Höhe von 3,00 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) Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Fonds, Anlegern die Übertragung ihrer nach § 6b/c EStG gebildeten Rücklagen zu ermöglichen, wurden bei der Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses keine Abschreibungsbeträge berücksichtigt. Zudem wurde unterstellt, dass die Fondsgesellschaft die Regelungen zur erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch nehmen kann und daher keine Gewerbesteuer anfällt.
- 11) Dieses Ergebnis beinhaltet das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft in kumulierter Form.
- 12) Die Beteiligung fällt grundsätzlich unter den Anwendungsbereich des § 15 a EStG. Dementsprechend sind steuerlich Kapitalkonten für den einzelnen Gesellschafter zu führen. Anfangskapital ist das übernommene Eigenkapital. 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 durch Ausschüttungen, unterliegen die entsprechenden Ausschüttungen der Steuerpflicht nach § 15 a EStG. Im vorliegenden Fall wird das Kapitalkonto zu keinem Zeitpunkt negativ.
- 13) Steuerliches Anfangskapital ist das auf eine 100-prozentige Beteiligung entfallende Eigenkapital.

Wirtschaftliches Ergebnis, Fremdkapitalentwicklung und mögliche Wertentwicklung

Die nachfolgende Aufstellung ist eine Prognose. 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.

Beträge in Tausend Euro*	2026	2027	2028	2029	2030
A. DARSTELLUNG DES WIRTSCHAFTLICHEN ERGEBNISSES					
I. Geplante Barausschüttung	293	293	293	293	293
in % des Eigenkapitals**	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
II. Tilgung	0	176	183	190	198
in % des Eigenkapitals**	0,00	1,80	1,88	1,95	2,03
III. Veränderung Liquiditätsreserve	28	-77	-80	-35	-22
in % des Eigenkapitals**	0,28	-0,79	-0,82	-0,36	-0,23
IV. Überschuss vor Steuern und Tilgung (wertbildender Ertrag)	320	391	395	448	468
in % des Eigenkapitals**	3,28	4,01	4,05	4,59	4,80
V. Steuerliches Ergebnis der Fondsgesellschaft	292	363	368	421	443
Steuerlast bei ESt-Progression i. H. v. 44,31 %	130	161	163	187	196
in % des Eigenkapitals**	1,33	1,65	1,67	1,91	2,01
VI. Überschuss nach Steuern	190	230	232	261	272
in % des Eigenkapitals**	1,95	2,36	2,38	2,68	2,79
B. DARSTELLUNG DER FREMDKAPITALENTWICKLUNG					
Stand Fremdkapital zum Jahresende	11.500	11.324	11.141	10.951	10.753
in % der ursprünglichen Fremdkapitalbelastung	100,00	98,47	96,88	95,23	93,51
Faktorbetrachtung bezogen auf Mieteinnahmen	11,10	10,93	10,75	10,07	9,73
C. DARSTELLUNG MÖGLICHER WERTENTWICKLUNGEN					
I. Eigenkapitalwert – Faktor 16,00	5.543	5.647	6.553	6.979	7.161
in % des Eigenkapitals**	56,85	57,92	67,21	71,58	73,45
II. Eigenkapitalwert – Faktor 16,50	6.056	6.161	7.091	7.526	7.708
in % des Eigenkapitals**	62,11	63,18	72,73	77,19	79,06
III. Eigenkapitalwert – Faktor 17,00	6.569	6.674	7.630	8.073	8.255
in % des Eigenkapitals**	67,38	68,45	78,25	82,80	84,67
IV. Eigenkapitalwert – Faktor 17,50	7.082	7.187	8.168	8.620	8.802
in % des Eigenkapitals**	72,64	73,71	83,77	88,41	90,28
V. Eigenkapitalwert – Faktor 18,00	7.595	7.700	8.706	9.166	9.349
in % des Eigenkapitals**	77,90	78,98	89,29	94,02	95,89
D. WERTANSÄTZE ***					
I. Nettoinventarwert der Beteiligung in % des Eigenkapitals**	87,21	89,14	91,12	93,63	96,35

* 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 (9.750.000 Euro = 100 Prozent). Hiervon entfallen gemäß Investitionsplan anteilig auf die Anleger 62,50 Prozent oder 6.093.750 Euro.

2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
293	293	293	293	293	293	293	293	293	293
3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
206	214	223	232	242	147	153	159	166	173
2,11	2,20	2,29	2,38	2,48	1,51	1,57	1,64	1,70	1,77
-25	-27	-30	-268	30	129	127	125	197	196
-0,25	-0,28	-0,31	-2,75	0,30	1,32	1,30	1,29	2,02	2,01
474	479	485	257	564	568	573	577	656	662
4,86	4,92	4,98	2,63	5,78	5,83	5,87	5,92	6,73	6,78
448	454	460	232	541	546	549	552	629	633
199	201	204	103	240	242	243	245	279	281
2,04	2,06	2,09	1,05	2,46	2,48	2,49	2,51	2,86	2,88
275	278	281	154	324	326	329	333	377	381
2,82	2,85	2,89	1,58	3,32	3,35	3,38	3,41	3,87	3,91
10.547	10.333	10.110	9.877	9.636	9.489	9.335	9.176	9.010	8.837
91,71	89,85	87,91	85,89	83,79	82,51	81,18	79,79	78,35	76,85
9,55	9,35	9,14	8,47	8,18	8,05	7,92	7,78	7,17	7,03
7.348	7.541	8.684	8.843	9.120	9.402	9.688	11.084	11.401	11.722
75,37	77,34	89,06	90,70	93,54	96,43	99,37	113,68	116,93	120,22
7.895	8.088	9.261	9.426	9.703	9.985	10.272	11.613	11.929	12.251
80,98	82,96	94,98	96,68	99,52	102,41	105,35	119,10	122,35	125,65
8.442	8.636	9.838	10.009	10.287	10.541	10.787	12.141	12.458	12.780
86,59	88,57	100,90	102,66	105,50	108,11	110,64	124,53	127,78	131,08
8.990	9.183	10.403	10.556	10.795	11.037	11.283	12.670	12.987	13.309
92,20	94,18	106,70	108,27	110,71	113,20	115,73	129,95	133,20	136,50
9.537	9.730	10.894	11.052	11.290	11.533	11.779	13.199	13.516	13.838
97,81	99,80	111,73	113,35	115,80	118,29	120,81	135,37	138,63	141,93
99,13	101,97	104,87	105,43	109,13	114,40	119,72	125,09	131,26	137,49

*** 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. 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.

9. RISIKEN DER BETEILIGUNG

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

Geschäftsrisiko / spezifische Risiken der Vermögensgegenstände

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder die Hahn Gruppe noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienwertes und des Immobilienmarktes, der Vermietungssituation, der Bewirtschaftungskosten (z. B. Instandhaltungskosten). Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft / den Anleger haben. Fremdfinanzierung: Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Krediten finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Kredite zu leistende Kapitaldienst dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Allgemeines Haftungsrisiko

Die Haftung ist auf die Eigenkapitaleinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Dritten gegenüber ist die Haftung der Anleger ausgeschlossen, soweit die Hafteinlage geleistet ist. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Kommanditeinlage (Eigenkapitaleinlage) ist so bestimmt, dass eine Kommanditeinlage von 1.000 Euro eine Hafteinlage von 1 Euro einschließt.

Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die Hahn Gruppe ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere und es existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und daher in keiner Weise sichergestellt.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können.



dm

Immer zuverlassig

Let's celebrate

17
37

dm

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

Web: www.hahnag.de

Stand: Oktober 2025

