

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH, Postfach 102306, 20016 Hamburg

Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der Fondsvermittlung 24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH (FV24.de GB GmbH) erstellt. Ebenso wenig wurde von der FV24.de GB GmbH überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der FV24.de GB GmbH.

Unser Angebot wendet sich nur an gut informierte oder erfahrene Anleger. Wir leiten im Rahmen einer Anlagevermittlung lediglich die Aufträge unserer Kunden an den Fondsanbieter weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die FV24.de GB GmbH erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen erreichen Sie uns täglich per Mail unter gb@fondsvermittlung24.de sowie unter unserer kostenfreien Servicehotline 0800 799 2 997.

Ihr Fondsvermittlung24.de-Team

Fondsvermittlung24.de Geschlossene Beteiligungen GmbH

Heidenkampsweg 75
20097 Hamburg
gb@fondsvermittlung24.de

Telefon / Fax
0800 799 2 997
0800 799 4 997

Bankverbindung
IBAN: DE90201900030019791909
BIC: GENODEF1HH2

Amtsgericht Hamburg
HRB 137477
USt-IdNr.: DE815360699

Geschäftsführerin
Annette Thoms



Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Basisdaten der Beteiligung

Initiator	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Immobilie	Fachmarktzentrum Landshut
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Handel
Nutzfläche in qm	13.380
Datum der Prospektaufstellung	23. November 2023
Analysedatum	4. Dezember 2023
Erstes volles Betriebsjahr	2025
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	14,75
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2038
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Pflichteinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	19.000
Fremdkapital in TEUR	8.500
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	28.450
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in ein Fachmarktzentrum in Landshut in Bayern. Anbieter ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die zur Hahn Gruppe gehört. Die Fondskonzeption entspricht den erforderlichen Standards. Eine externe Bewertung, die einen marktgerechten Einkauf der Immobilie bestätigt, ist vorhanden.

Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin sowie der Laufzeit des Mietvertrages eine hohe Einnahmensicherheit herrschen. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist überdurchschnittlich. Die Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind unterdurchschnittlich, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist jedoch trotzdem auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit konservativer Ertragsprognose vor Steuern und unterdurchschnittlichem Risiko.

Rating




★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	193
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	4.000
Anzahl platzierter Immobilienfonds	193
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	22 unter Plan, 22 im Plan, 4 über Plan

Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 193 Fonds, davon 187 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 134 der Fonds bzw. 119 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 104 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittelrückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2021 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,34% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 26 von 48 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.


Teilrating 

Anmerkungen:
* Stand: Performancebericht 2021.

Fondskonzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Sind besondere rechtliche Risiken bekannt?	nein
Steuergutachten	nicht vorhanden
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden

Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2038 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden, im Falle einer Rückabwicklung würde der Anleger jedoch seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer 10,5-jährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.

Teilrating 

Anmerkungen:
-

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut

Objekt

Standort	Landshut, Bayern
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	23.525
Gesamtkaufpreis in TEUR	23.525
Externe Bewertung	vorhanden

Die Stadt Landshut mit ihren rund 73.000 Einwohnern liegt im Südosten des Freistaats Bayern etwa 70 km von der Landeshauptstadt München entfernt. Landshut ist Teil des Verdichtungsraums Metropolregion München mit rund 6 Mio. Einwohnern. Der Wirtschaftsstandort Landshut wird insbesondere durch das produzierende Gewerbe geprägt, mit Produktionsstätten von großen Konzernen wie BMW, EBM-Papst und Brandt Zwieback-Schokoladen. Die Stadt ist durch die Autobahn A92 sowie die Bundesstraßen B11, B15 und B299 unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und verfügt - auch durch den Schienenverkehr - über eine gute Verkehrsanbindung.

Bei dem Fondsobjekt, das in der Fachmarkttagglomeration Gewerbegebiet Nord in der Landshuter Innenstadt liegt, handelt es sich um ein 2005 errichtetes Fachmarktzentrum. Es befindet sich auf einem 30.869 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 13.380 qm. Für den Kundenverkehr stehen 372 Stellplätze zur Verfügung.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Prof. Dr. Andreas Link mit Sitz in Köln weist für die Immobilie einen Marktwert von 21,2 Mio. EUR zum Bewertungsstichtag 10. Juli 2023 aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit noch marktgerecht.

Teilrating



Anmerkungen:

* Kaufpreis der Grundstücke und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.

Vermietung

Vermietung zu Beginn der Betriebsphase*	
Durchschnittlich vermietete Fläche in %	100,00%
Vermietungsgarantien	nicht erforderlich
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2025 in TEUR	1.464
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	109,42
Restmietvertragsdauer in Jahren	10,14
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,08%

Das Fondsobjekt stellt im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb einen etablierten und gefestigten Wettbewerbsstandort dar.

Das Fachmarktzentrum Landshut ist zu 100% an zwei Mieter vermietet. Größte Mieterin im Objekt mit einem Anteil von 87,9% an den Gesamtmieteinnahmen ist Bauhaus Gesellschaft für Bau- und Hausbedarf mbH & Co. KG Bayern. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 23.11.2023 mit dem Wert "191", was einer guten Bonität entspricht. Die Muttergesellschaft BAUHAUS AG betreibt mit etwa 34.000 Beschäftigten über 270 Fachzentren in 19 Ländern. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 10,5 Jahren bis zum 30.09.2033. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht drei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor. Die restliche Mietfläche ist an die PENNY Markt GmbH vermietet.

Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.

Teilrating



Anmerkungen:

* Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,57%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	14,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	15,25%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	63,13%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	69,09%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	71,02%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	15,64%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	5,56%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	18,41%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	12,65%
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	5,76%
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,25% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2038)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	15,00
absolut in TEUR	26.475
in % des Kaufpreises	112,54%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	0,00%

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konserativ. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen sind unterdurchschnittlich. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

Teilrating



Anmerkungen:

- * Wenn die Amortisationsdauer der Prospektierungslaufzeit entspricht, wurde der Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit unterstellt.
- ** Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.
- *** Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren.