

## Scope Ratings bewertet den Hahn Pluswertfonds 163 Welau Arcaden Wedel mit A- (AIF)

**Der Fonds investiert in ein Nahversorgungszentrum in Wedel bei Hamburg. Das Rendite-Risiko-Verhältnis des Fonds liegt nach Einschätzung von Scope Ratings leicht über dem vergleichbarer Fonds. Scope Ratings hat den geschlossenen Alternativen Investmentfonds "Hahn Pluswertfonds 163 Welau Arcaden Wedel" mit einem Rating von A-AIF bewertet. Die von Scope erwartete Rendite liegt bei 4,22% p.a. mit einer abwärts gerichteten Volatilität von 1,24%. Das Rendite-Risiko-Verhältnis des Fonds liegt nach Einschätzung von Scope leicht über dem vergleichbarer AIF. Der Anleger beteiligt sich über den Fonds an dem in den Jahren 2007 und 2010 in Wedel bei Hamburg errichteten Nahversorgungszentrum „Welau Arcaden“. Die Immobilie verfügt über eine Mietfläche von circa 10.000 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Tiefgarage mit 230 Stellplätzen sowie weiteren 80 Stellplätzen im Außenbereich. Rund 86% der gesamten Mieteinnahmen werden durch die Handels- und Dienstleistungsflächen erzielt, während acht Büro- und Praxisflächen, sowie acht Wohnungen und die Tiefgarage die restlichen Mieteinnahmen erwirtschaften.**

**Der Fonds investiert in ein Nahversorgungszentrum in Wedel bei Hamburg. Das Rendite-Risiko-Verhältnis des Fonds liegt nach Einschätzung von Scope Ratings leicht über dem vergleichbarer Fonds.**

Scope Ratings hat den geschlossenen Alternativen Investmentfonds "Hahn Pluswertfonds 163 Welau Arcaden Wedel" mit einem Rating von A-AIF bewertet. Die von Scope erwartete Rendite liegt bei 4,22% p.a. mit einer abwärts gerichteten Volatilität von 1,24%. Das Rendite-Risiko-Verhältnis des Fonds liegt nach Einschätzung von Scope leicht über dem vergleichbarer AIF.

Der Anleger beteiligt sich über den Fonds an dem in den Jahren 2007 und 2010 in Wedel bei Hamburg errichteten Nahversorgungszentrum „Welau Arcaden“. Die Immobilie verfügt über eine Mietfläche von circa 10.000 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Tiefgarage mit 230 Stellplätzen sowie weiteren 80 Stellplätzen im Außenbereich. Rund 86% der gesamten Mieteinnahmen werden durch die Handels- und Dienstleistungsflächen erzielt, während acht Büro- und Praxisflächen, sowie acht Wohnungen und die Tiefgarage die restlichen Mieteinnahmen erwirtschaften.

Das Gesamt-Investitionsvolumen von 35,8 Mio. Euro wird in Höhe von 12,7 Mio. Euro durch vorrangiges Fremdkapital finanziert. Die Fremdkapitalquote liegt somit bei rund 35,5 Prozent. Über das Agio von 5% hinausgehende Weichkosten fallen in Höhe von 14,7% an.

### **Positiv beeinflusst wurde das Rating durch:**

- die diversifizierte Mieterstruktur mit namhaften Mietern
- die langfristig fixierte Fremdfinanzierung und die vergleichsweise niedrige Fremdkapitalquote
- den bereits erfolgten Eigentumsübergang der Immobilie

### **Als Risikotreiber identifiziert Scope vor allem:**

- die weniger belastbare Datenbasis für den Objektstandort (im Vergleich zu Großstadtlagen)
- das Refinanzierungsrisiko nach elfeinhalb Jahren

Hahn verfügt über einen sehr langen Track Record im Bereich der geschlossenen Fonds mit einem klaren Fokus auf Nahversorgungs- und Fachmarktzentren. Die Management Kompetenz in diesem Bereich wird von Scope positiv eingeschätzt. Ein Scope Asset Management Rating liegt nicht vor.

**Kontakt:**

André Fischer

Scope Ratings AG

Lennéstr. 5

D-10785 Berlin

Tel: +49 (0)30 / 278 91-150

Fax: +49 (0)30 / 278 91-100

[a.fischer@scoperatings.com](mailto:a.fischer@scoperatings.com)

[www.scoperatings.com](http://www.scoperatings.com)

**Über Scope Ratings**

Scope Ratings wurde im Jahre 2002 als unabhängige Ratingagentur mit Sitz in Berlin gegründet und bewertet Finanzinstitutionen, Unternehmen, strukturierte Finanzprodukte und Alternative Investmentfonds. Die Ratingagentur hat den Anspruch, mit ihren Analysen und Ratings zu mehr Transparenz und Meinungsvielfalt auf den europäischen Kapitalmärkten beizutragen. Scope Ratings ist von der ESMA als offiziell registrierte Credit Rating Agency (CRA) in der Europäischen Union zugelassen.

[Scope](#)