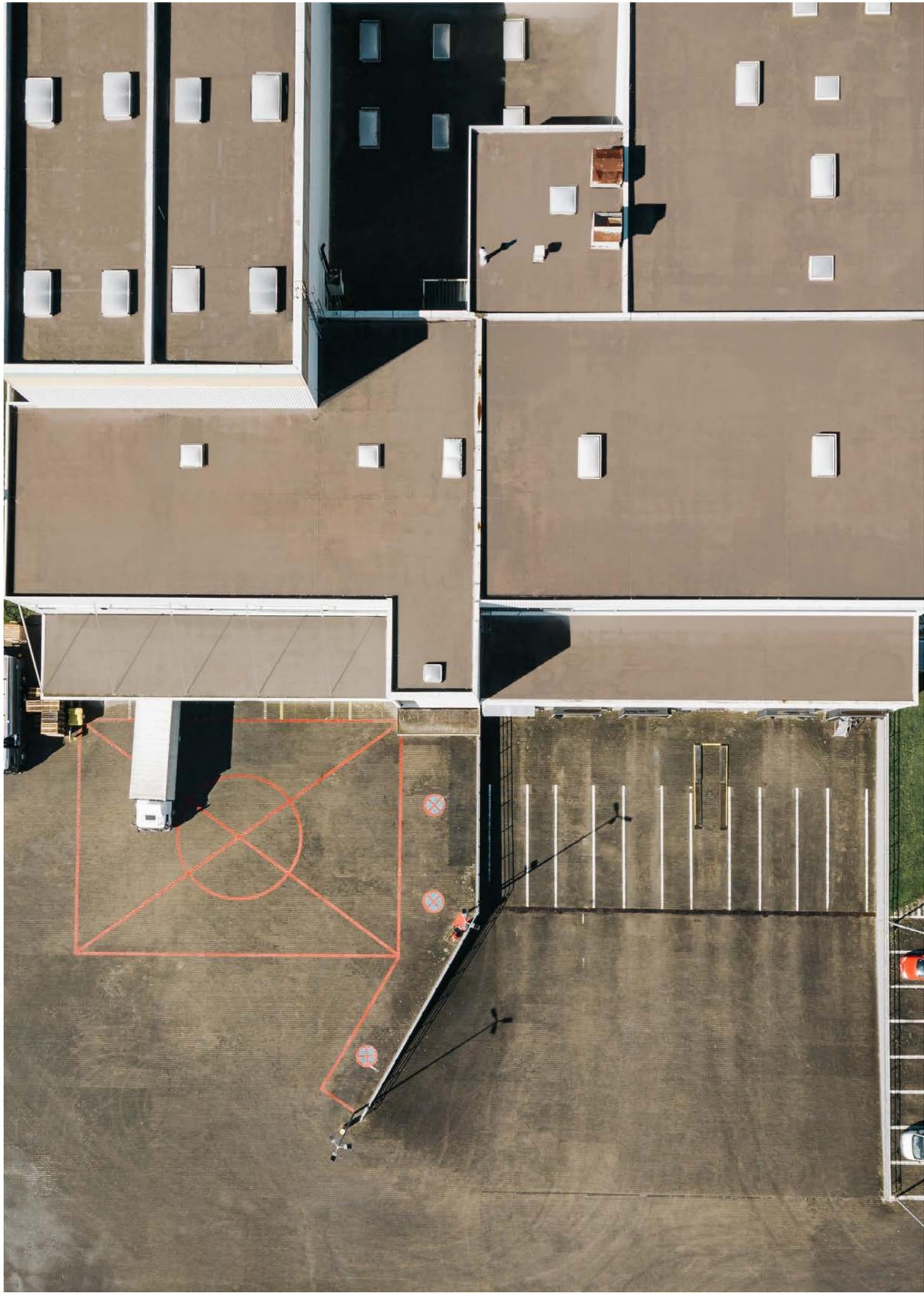




SPEZIAL-LOGISTIK-ZENTRUM HILDEN

www.achtstein-invest.de



SPEZIAL-LOGISTIK-ZENTRUM

HILDEN

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	12
Finanzierung	14
Impressum	16

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.

Projekt-Überblick

Bei diesem Projekt handelt es sich um den Einbau eines Hochregallagers in die bereits im Eigentum des Emittenten stehende Lager- und Logistikimmobilie in der Otto-Hahn-Str. 24 in Hilden. Die Immobilie wurde bereits im Jahr 2020 von dem Emittenten erworben und befindet sich unmittelbar in der Nähe der südöstlichen Stadtgrenze Düsseldorfs.

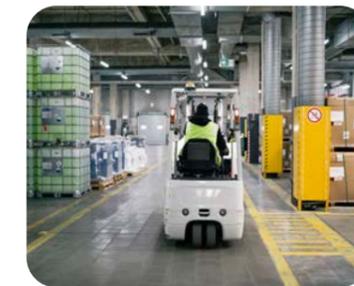
Im Zuge seines Investments kaufte ein zur Gruppe des Emittenten gehörendes Unternehmen auch die Betreibergesellschaft der Immobilie, bei der es sich um ein Service- und Logistikunternehmen für die Chemieindustrie handelt. Die optimale Lage inmitten eines überregional bedeutenden Chemiestandorts in Verbindung mit der Möglichkeit der Nutzung als „Gefahrstofflager“ etwa für Dünge-

oder Pflanzenschutzmittel, Wirkstoffe für Medikamente und Laborbedarf außerhalb eines Chemieparks machen das Objekt einzigartig. Im Zuge der Neuaufstellung wurde die Organisation der Betreibergesellschaft green enso vollständig modernisiert, das Objekt saniert und in neue Infrastruktur investiert.

Die Flexibilität der Immobilie, gepaart mit dem Serviceansatz der Betreibergesellschaft, wird in der Chemieindustrie als zukunftsweisend betrachtet. Wegen hoher Nachfrage nach weiteren Lagerflächen für Gefahrstoffe wird der Emittent mit Hilfe dieses Crowdfundings die Kapazitäten um ca. 25 Prozent in der bestehenden Halle optimieren. Es werden 3.000 zusätzliche Stellplätze geschaffen, welche flexibel genutzt werden können.

Kennzahlen

Fundinglimit 250.000,00 €	Min. Investment 100,00 €	Zins p.a. 8,5 %	Early Bird Zins p.a. 10,5 %
Fundingschwelle 100.000,00 €	Regellaufzeit 30.11.2024	Min. Laufzeit 31.08.2024	Max. Laufzeit 31.08.2025
Emittent Objektgesellschaft Hilden, Otto-Hahn-Str. 24 GmbH & Co. KG	Projektart Bestand	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung halbjährlich



Investment-Highlights

- ✓ Investition in resiliente Logistikinfrastruktur
- ✓ sehr krisenresistente Immobilie aufgrund der Kundenstruktur aus der Chemie- und Medizinbranche
- ✓ halbjährliche Zinsauszahlungen & endfällige Tilgung
- ✓ Potenzial für die Erweiterung der Hallen
- ✓ Gewerbemietvertrag bis 31.07.2035
- ✓ Logistikzentrum im Industriegebiet und mit bester Verkehrsanbindung an die Autobahnen A 3, A 59 & A 46
- ✓ sehr kurze Strecken in die Chemieparks in Leverkusen, Dormagen, Düsseldorf-Reisholz/ Holthausen, im Kölner Süden sowie Marl und Essen.
- ✓ halbjährliche Zinsauszahlungen & endfällige Tilgung
- ✓ attraktive Verzinsung & kurze Laufzeit

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.
Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.



MAKROLAGE

Die Stadt Hilden (rd. 55.000 Einwohner) liegt 10 km westlich der Stadt Solingen und 15 km südöstlich vom Zentrum der Landeshauptstadt Düsseldorf entfernt. Sie ist eine mittlere Stadt des Kreises Mettmann. Der Schwerpunkt der Gewerbeansiedlung liegt bei kleinen und mittelständischen Unternehmen.

Das Stadtgebiet ist über die nahegelegenen Autobahnen A3 und A46 (Hildener Kreuz im Nordosten) sowie über die A59 (im Westen) gut zu erreichen. Zusammen mit der A542 im Süden bilden die Autobahnen ein Karree, das außer Hilden auch die benachbarten Städte Leichlingen und Langenfeld umschließt. Dadurch ist das Logistikzentrum über relativ kurze Wege an die Chemieparcs in Leverkusen, Dormagen, Düsseldorf-Reisholz/Holthausen, im Kölner Süden sowie in Marl und Essen angebunden.

Auch zum großen Binnenhafen und Logistik-Hub ist es nicht weit. Der Hauptbahnhof Düsseldorf mit Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz befindet sich rd. 14 km entfernt. Über die nahegelegenen Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf besteht Anbindung an den internationalen Luftverkehr.

MIKROLAGE

Die Immobilie befindet sich innerhalb des an der südwestlichen Stadtgrenze zu Düsseldorf gelegenen Gewerbe- und Industriegebiets Hilden-West an der Otto-Hahn-Straße. Bei der Otto-Hahn-Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Erschließungsstraße des Gewerbegebietes mit durchschnittlicher Frequentierung,

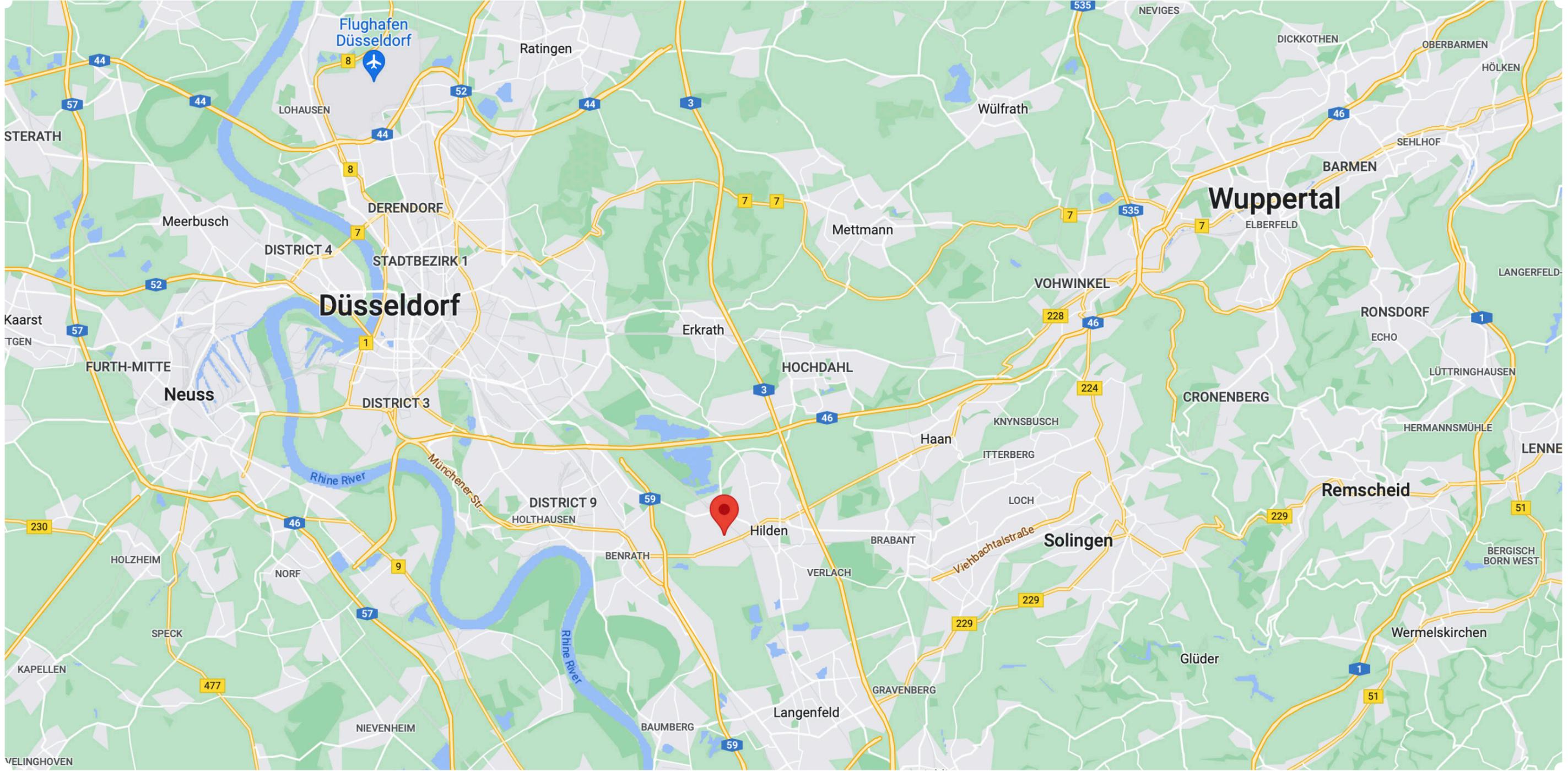
bei der es sich überwiegend um Anliegerverkehr handelt.

Die Nachbarbebauung wird durch großflächige Gewerbebetriebe wie Lager- und Produktionshallen sowie mittelständische Gewerbebetriebe bestimmt. Eine Bushaltestelle mit Anbindung ans Stadtzentrum befindet

det sich ca. 100 m nördlich und der S-Bahnhof von Hilden ca. 600 m östlich von der Immobilie entfernt. Für die gewerbliche Nutzung ergeben sich Lagevorteile durch die umliegenden Autobahnanbindungen. Die genehmigte Nutzung als „Gefahrstofflager“ außerhalb von „Chem-Parks“ ist äußerst selten, neue Genehmigun-

gen sind kaum möglich. Zudem ist die Lage in direkter Nachbarschaft zum Chemiewerk eines Weltkonzerns und auf einer ausgewiesenen Fläche, die nutzbar für den Störfallbetrieb und die Lagerung von Gefahrstoffen ist, äußerst vorteilhaft.





Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen,
liebe Anleger,

seit vielen Jahren sind wir als Familie Lynn in der Immobilienbranche tätig und beschäftigen uns seit einiger Zeit zunehmend mit Spezialimmobilien, insbesondere in der hochinteressanten und zukunftssträchtigen Logistikbranche. Mit dem Spezial-Logistikzentrum Hilden bei Düsseldorf haben wir ein äußerst interessantes Objekt erwerben können, das wir mit Ihrer Hilfe weiter ausbauen und modernisieren wollen.

Es handelt sich um ein Objekt, wie es sie nur äußerst selten am Markt gibt, mit der Möglichkeit, beispielsweise auch dringend benötigte Düng- und Pflanzenschutzmittel auf der Fläche zu lagern – deren Abnehmer teilweise nur wenige Lkw-Minuten entfernt anzutreffen sind.

Wir freuen uns, Ihnen die Gelegenheit bieten zu können, die weitere Entwicklung dieser einzigartigen Immobilie mitfinanzieren und damit ein attraktives Zinspotenzial heben zu können.

Mit freundlichen Grüßen
Familie Lynn



Denis Lynn
Geschäftsführer



Emittent

Objektgesellschaft Hilden, Otto-Hahn-Str. 24 GmbH & Co. KG

Die Familie Lynn ist als Investor, Bauträger und Entwickler in der Immobilienbranche tätig. Pia Rebecca Lynn hat bereits in frühen Jahren in der Bauträgergesellschaft ihrer Familie mitgewirkt. Denis Lynn hat während seiner Tätigkeit als Unternehmensberater nicht nur für Finanzinvestoren und Industrieunternehmen, sondern mit der Zeit immer mehr auch für Immobilienunternehmen gearbeitet. Seit mehr als zehn Jahren ist überwiegend in der Immobilienbranche tätig. Der Track Record weist Projektentwicklungen beispielsweise in München und Bonn (u.a. ein Boutique-Hotel) auf. Seit 2012 sind Pia Rebecca und Denis Lynn miteinander verheiratet.

Nachdem der Schwerpunkt lange auf Wohnimmobilien lag, wird der Fokus der Tätigkeiten zunehmend auf Spezialimmobilien (u.a. Logistik) gerichtet. Dabei erwirbt und entwickelt die Familie Lynn insbesondere Bestandsimmobilien mit Alleinstellungsmerkmalen, um genutzte Immobilien aufzuwerten oder brachliegende Flächen wieder nutzbar zu machen. Das typische Investmentvolumen liegt zwischen 3 und 15 Millionen Euro.

Beim Projekt der Objektgesellschaft Hilden, Otto-Hahn-Str. 24 GmbH & Co. KG konnte nicht nur eine langfristig gut aufgestellte Spezialimmobilie in bester Lage erworben, sondern auch die Betreibergesellschaft gekauft und optimiert werden. Dazu wurde ein Managementteam aus der Chemieindustrie eingestellt, die Organisationsprozesse verbessert und die Außendarstellung angepasst. Derzeit besteht der Kundenstamm der Betreibergesellschaft aus namhaften börsennotierten Unternehmen aus der Chemie- und Medizinbranche mit Sitz in Leverkusen, Köln, Dormagen, Düsseldorf und Hilden. Hinzu kommen mittelständische Unternehmen und ein US-Konzern.

www.ohs24.ch

Finanzierung

Bei diesem Projekt handelt es sich um den Einbau eines Hochregallagers in die bestehende Lager- und Logistikimmobilie in der Otto-Hahn-Straße in Hilden, die sich bereits im Besitz des Emittenten befindet. Der seinerzeitige Ankauf des Anlageobjektes wurde auch über Bankdarlehen finanziert, die mit EUR 5.500.000,00 erstrangiger Grundschuld auf der Immobilie besichert wurden. Für die Finanzierung des Hochregallagers wird dagegen kein weiteres Bankdarlehen benötigt. Die Finanzierungsstruktur der Erweiterung wurde bisher aus Eigenkapital in Höhe von EUR 500.000,00 durch den Emittenten getragen und soll durch die Aufnahme der Anlegergelder von EUR 250.000,00 optimiert werden. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar.

Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für die Nachrangdarlehen sowie die Tilgung der Nachrangdarlehen sollen aus den Mieteinnahmen zurückgeführt werden.

Die Zinsen für den Anleger betragen bis zu 8,5 % p.a. Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 28 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von bis zu 10,5 % p.a. (act/365)(Early-Bird-Bonus) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 30.11.2024. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten vor und 9 Monaten nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen (Rückzahlungsfenster). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von EUR 100.000,00 erreicht wird.

MITTELHERKUNFT

Crowd-Kapital	250.000,00 €
Eigenmittel	250.000,00 €
Gesamt	500.000,00 €



MITTELVERWENDUNG

Kaufpreis des Hochregallagers + Installation	450.000,00 €
Vermarktungs- und Transaktionskosten	50.000,00 €
Gesamt	500.000,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 27966

Registergericht: Amtsgericht Bonn

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO), Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise: Steven Ritzer Photography, Shutterstock, Unsplash



www.achtstein-invest.de