

IHRE ANSPRECHPARTNER

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

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

Raffaella Aimola
Telefon: 02204 9490-105
raimola@de-wert.de

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

HAHN PLUSWERTFONDS 171 HAHN SB-WARENHAUS DELMENHORST GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

RISIKEN DER BETEILIGUNG

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der SB-Warenhaus Delmenhorst 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.

- **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 vom Mieter Kaufland. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken.
- **Eingeschränkte Fungibilität:** Da es keinen geregelten Zweitmarkt für Kommanditanteile gibt, ist die Handelbarkeit eingeschränkt und es kann unter Umständen kein fairer Veräußerungspreis erzielt werden. Aufgrund der festen Laufzeit 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 Einzelhandelsflächen am Standort aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. in Folge von einer Ausweitung des Internethandels oder 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 Insol-

venzrisiken, 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 Anlagentitels 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 13.03.2018 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 Investors. 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 Angaben mit den 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.

WERBE-
MITTEILUNG
STAND: 13.03.2018





Luftbild SB-Warenhaus Kaufland,
Reinersweg 2, 27751 Delmenhorst



Innenansicht SB-Warenhaus,
Reinersweg 2,
27751 Delmenhorst

IMMOBILIENMARKT MIT PERSPEKTIVEN: STANDORTE FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL WEITERHIN BEGEHRT

- Umsatz im Einzelhandel 2017 in Deutschland gegenüber 2016 um rd. 2,6 Prozent auf 512,8 Mrd. Euro angestiegen¹
- Stabile Nachfrage – Standorttreue von Mietern und Nutzern²
- Verkaufsflächenwachstum: Lebensmittel- und Drogeriemärkte steigern durchschnittliche Filialgrößen³
- Verbraucherpräferenz für stationäre Handelsstandorte im Lebensmittelbereich nach wie vor hoch (Online-Umsatzanteil nur 0,8 Prozent bezogen auf den gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland)⁴

STADT DELMENHORST: IM HERZEN DER METROPOLREGION NORDWEST⁵

- Metropolregion Nordwest mit rd. 2,72 Mio. Einwohnern⁶
- Die Region gilt als Technologiestandort für Automotive, Energiewirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Logistik und maritime Wirtschaft sowie Luft- und Raumfahrt⁷
- Delmenhorst – 76.300 Einwohner und eine perspektivische Bevölkerungsentwicklung von rd. + 2,1 Prozent im Zeitraum von 2015 bis 2030⁸
- Gute Erreichbarkeit auf dem Land-, Luft- und Seeweg, unmittelbar westlich an Bremen angrenzend und 35 km von Oldenburg entfernt⁹

OBJEKT-ECKDATEN:

INVESTMENT-TYP	SB-Warenhaus
BAUJAHR	1972 – ab 2018 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen i. H. v. mind. 7,5 Mio. Euro durch Betreiber beabsichtigt (Durchführung bis spätestens Ende 2022)
ANSCHRIFT	Reinersweg 2, 27751 Delmenhorst
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	28.343 m ²
MIETFLÄCHE / PKW-STELLPLÄTZE	8.485 m ² / 425

BETEILIGUNG:

GESAMTINVESTITION / FONDSVOLUMEN	17 Mio. Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
EIGENKAPITAL	10 Mio. Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag
FREMDKAPITAL	7 Mio. Euro (entspricht einer Quote von 40 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> • Zinssatz durchschnittlich 2,15 Prozent p. a. (effektiv) • Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2028 • Anfänglicher Tilgungssatz 2 Prozent p. a. Restverschuldung 2028 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 5,81-fach
PROGNOSTIZIERTE LAUFENDE AUSSCHÜTTUNG ¹	Beginnend mit 5 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag (quartalsweise geplante Ausschüttung; erstmals vorgesehen zeitanteilig für das 3. Quartal 2018 zum 30.09.2018)
RECHTSFORM / EINKUNFTSART ²	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG / Vermietung & Verpachtung
HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
MINDESBETEILIGUNG ³	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
DAUER DER BETEILIGUNG	geplant bis zum 31.12.2032
FONDSSTYP	Nicht risikogemischter Publikums-AIF



KAUFLAND SB-WARENHAUS DELMENHORST IM GEWERBEGBIET REINERSWEG

- Etablierter, dominierender Lebensmittel-Versorgungsstandort seit über 45 Jahren¹⁰
- Gute Verkehrsanbindung und Visibilität¹¹
- Synergie- und Kopplungseffekte durch Magnetbetriebe: OBI, Siemes Schuhcenter, Fitnesscenter und weitere¹²
- Überörtliche Kaufkraftbindung¹³
- Hauptmieter Kaufland (Kaufland Vertrieb KDSH GmbH & Co. KG – mit „ausgezeichneter Bonität“ bewertet – Creditreformauskunft *139* vom 08.01.2018, auf einer Skala von 100 (ausgezeichnete Bonität) bis 600 (ungenügende Bonität)¹⁴
- Triple-net-Festmietvertrag¹⁵ mit einer Laufzeit bis 31.01.2034 sowie 2 x Verlängerungsoption (1 x 8 Jahre und 1 x 7 Jahre)¹⁶
- Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter Kaufland mit rd. 7,5 Mio. Euro beabsichtigt – u. a. Umsetzung des neuen Kaufland-Ladenbaukonzeptes, Neugestaltung Vorkassenzone, Überarbeitung der Parkplatzanlage etc.

1) vgl. HDE – Handelsverband Deutschland; Jahrespressekonferenz (Berlin, 31.01.2018)

2) vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2017/2018, S. 3 ff.

3) vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2017/2018, S. 3 ff.

4) vgl. Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2017/2018, S. 19

5) Seit 2005 ist die Europäische Metropolregion Nordwest als eine von elf Metropolregionen in Deutschland anerkannt. Der Kooperationsraum umfasst das Land Bremen mit Bremen und Bremerhaven, elf Landkreise sowie drei kreisfreie Städte aus Niedersachsen.

6) vgl. www.metropolregion-nordwest.de/region/wirtschaft, eingesehen am 08.03.2018

7) vgl. www.metropolregion-nordwest.de/region/wirtschaft, eingesehen am 08.03.2018

8) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Oktober 2017, S. 8

9) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Oktober 2017, S. 4

10) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Oktober 2017, S. 23 und/oder 38

11) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Oktober 2017, S. 15 f.

12) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Oktober 2017, S. 14

13) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, Oktober 2017, S. 11 und S. 33 ff.

14) Verkaufsprospekt HAHN Pluswertfonds 171 – SB-Warenhaus Delmenhorst, S. 43

15) Von einem Triple-net-Mietvertrag wird gesprochen, wenn der Mieter neben den Betriebskosten auch die Instandhaltungskosten an Dach und Fach übernimmt. Dies bezieht sich auf Instandhaltungsmaßnahmen am Dach, an der Fassade, an Fenstern und Außentüren. Siehe hierzu auch Verkaufsprospekt S. 44.

16) Verkaufsprospekt HAHN Pluswertfonds 171 – SB-Warenhaus Delmenhorst, S. 43

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 auf den Seiten 56 – 65 findet sich eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten 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 weitere Gebühren an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.