

## IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER

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 15144262  
pchristodoulidis@de-wert.de

## RISIKEN DER BETEILIGUNG:

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der SB-Warenhaus Holzminden 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 Insolvenzrisiken, 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 Anlagetitels 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 13.11.2017 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](http://www.hahnag.de/kvg/publikationen).

# HAHN PLUSWERTFONDS 170- SB-WARENHAUS HOLZMINDEN



Außenansicht Kaufland Holzminden, Bütle 4, 37603 Holzminden



## IMMOBILIENMARKT MIT PERSPEKTIVEN: STANDORTE FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL BEGEHRT

- Der größte Anteil der Pro-Kopf-Einzelhandelskaufkraft entfällt mit 40,8 Prozent auf den Lebensmitteleinkauf<sup>1</sup>
- Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel 2016 in Deutschland gegenüber 2015 erneut um rd. 2 Prozent auf 176 Mrd. Euro angestiegen<sup>2</sup>
- Verbraucherpräferenz für stationäre Handelsstandorte im Lebensmittelbereich nach wie vor hoch (Online-Umsatzanteil nur 0,8 Prozent bezogen auf den gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland)<sup>3</sup>
- Fachmärkte und Fachmarktzentren stehen im Fokus des Investoreninteresses<sup>4</sup>
- Hohe Nachfrage bei knappem Angebot begünstigt steigende Immobilienpreise

## KREISSTADT HOLZMINDEN: MITTELZENTRUM IN DER METROPOLREGION HANNOVER

- Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg mit rd. 3,8 Mio. Einwohnern und Bruttoinlandsprodukt von über 133 Mrd. Euro<sup>5</sup>
- Holzminden - übergemeindliche Versorgungsbedeutung für rd. 75.000 Einwohner<sup>6</sup>
- Wirtschaftsstruktur durch bedeutende produzierende Unternehmen und Vielzahl kleinerer und mittlerer Betriebe geprägt
- Wichtiger Arbeitsplatzstandort mit positiver Entwicklung der Beschäftigungssituation (Anstieg in den letzten fünf Jahren um + 8 Prozent)<sup>7</sup>

## DOMINIERENDER EINZELHANDELSSTANDORT MIT VERSORGFUNKTION

- Langjährig etablierter, dominierender Standort mit hoher Einzelhandelszentralität<sup>8</sup> (135)<sup>9</sup>
- Einzelhandelsstandort in verkehrsgünstiger Lage im Gewerbegebiet Bülte (Fachmarkttagglomeration)<sup>10</sup>
- Kaufland einer der flächengrößten Lebensmittelanbieter in Holzminden seit 2007<sup>11</sup>
- Hauptmieter Kaufland (Kaufland Warenhandel Sachsen-Anhalt-Ost GmbH & Co. KG - mit „ausgezeichneter Bonität“ bewertet (Creditreformauskunft \*140\* vom 08.08.2017, auf einer Skala von 100 (ausgezeichnete Bonität) bis 600 (ungenügende Bonität))<sup>12</sup>
- Festmietvertrag mit Betreiberpflichtung mit einer Laufzeit bis 31.12.2027 sowie 1 x 10 Jahre Verlängerungsoption<sup>13</sup>

<sup>1</sup> vgl. <http://www.baumarktmanager.de/gfk-studie-zur-sortimentskaufkraft-2015/150/35797/>, GfK „Studie zur Sortimentskaufkraft 2015“ vom 21.09.2015, zit. nach GfK Gesellschaft für Konsumforschung

<sup>2</sup> vgl. <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/161986/umfrage/umsatz-im-lebensmittelhandel-seit-1998/>

<sup>3</sup> vgl. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2016/2017, S. 19

<sup>4</sup> vgl. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, 2017/2018, S. 66

<sup>5</sup> vgl. Stadt Braunschweig, Statistik aktuell 2016, S. 2 ff.

<sup>6</sup> vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, April 2017, S. 6

<sup>7</sup> vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, April 2017, S. 8 ff.

<sup>8</sup> Einzelhandelszentralität: Wesentliche Kennzahl zur Untersuchung der Kaufkraftbindung einer Gemeinde ist die Zentralitätskennziffer, die das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft abbildet. Ist dieser Wert größer als 100,0, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland

an. Je größer der Einzelhandelszentralitätswert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die von der Gemeinde ausgeht.

<sup>9</sup> vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, April 2017, S. 11

<sup>10</sup> vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, April 2017, S. 15

<sup>11</sup> vgl. L3CON, Standort- Markt- und Objektanalyse, April 2017, S. 22

<sup>12</sup> Kaufland Warenhandel Sachsen-Anhalt-Ost GmbH & Co. KG (Mithaftender: Kaufland Stiftung & Co. KG; Bonität gemäß Crefo: \*130\*, 08.08.2017)

<sup>13</sup> vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, April 2017, S. 21



Luftbild SB-Warenhaus Holzminden, Bülte 4, 37603 Holzminden



Innenansicht SB-Warenhaus Holzminden, Bülte 4, 37603 Holzminden

## OBJEKTECKDATEN:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| - Investment-Typ               | SB-Warenhaus   |
| - Baujahr, Anschrift           | 1976 - seitdem mehrfach erweitert, Bülte 4, 37603 Holzminden |
| - Grundstücksfläche            | rd. 36.000 m <sup>2</sup>                                    |
| - Mietfläche / Pkw-Stellplätze | rd. 9.840 m <sup>2</sup> / 580                               |

## BETEILIGUNG

- |  |   |
|--|---|
| - Gesamtinvestition / Fondsvolumen                   | 22,2 Mio. Euro (ohne Ausgabeaufschlag)  |
| - Eigenkapital                                       | 14,5 Mio. Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag   |
| - Fremdkapital                                       | 7,7 Mio. Euro (entspricht einer Quote von rd. 33,6 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag)   |
|  | Zinssatz durchschnittlich 2,15 Prozent p. a.  |
|  | Zinsfestschreibung bis zum 31.12.2027   |
|  | Anfänglicher Tilgungssatz rd. 2,76 Prozent p. a.  |
|  | Restverschuldung 2027 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 3,85-fach   |
| - Prognostizierte laufende Ausschüttung <sup>1</sup> | Beginnend mit 5 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag; quartalsweise geplante Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig für das 1. Quartal 2018: 31.03.2018) - Zur Finanzierung der kalkulierten Modernisierungsaufwendungen /-zuschüsse zum Fristablauf der Optionsausübung zur Verlängerung des Mietvertrages erfolgt prospektgemäß in 2024 keine Ausschüttung |
| - Rechtsform / Einkunftsart <sup>2</sup>             | GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG / Vermietung & Verpachtung  |
| - Haftungsbeschränkung                               | auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag  |
| - Mindestbeteiligung <sup>3</sup>                    | 20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)  |

<sup>1</sup> Prognosen und die dafür getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Bezüglich der Prognoseannahmen wird auf den Verkaufsprospekt verwiesen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Neben dem Ausgabeaufschlag fallen weitere Gebühren an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.