

# 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

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

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

## HAHN PLUSWERTFONDS 172 HAHN SB-WARENHAUS WITTEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

### RISIKEN DER BETEILIGUNG

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der HAHN SB-Warenhaus Witten 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 real GmbH. 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. Es 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 dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 17.07.2018 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 Anlegers. 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).

WERBE-  
MITTEILUNG  
STAND: 17.07.2018





Luftbild SB-Warenhaus real Annenstraße 133, 58453 Witten



SB-Warenhaus real, Annenstraße 133, 58453 Witten

### 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 angestiegen<sup>1</sup>
- Stabile Nachfrage und Standorttreue von Mietern und Nutzern<sup>2</sup>
- Verkaufsflächenwachstum: Lebensmittel- und Drogeriemärkte steigern durchschnittliche Filialgrößen<sup>3</sup>
- Verbraucherpräferenz für stationäre Handelsstandorte im Lebensmittelbereich nach wie vor hoch (Online-Umsatzanteil nur 0,9 Prozent bezogen auf den gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland)<sup>4</sup>

### STADT WITTEN: GRÜNE UNIVERSITÄTSSTADT AN DER RUHR

- Stadt in der Metropole Ruhr, die mit 5,05 Mio. Einwohnern als „am besten erschlossene Region Europas“ gilt<sup>5</sup>
- Die Metropole zählt zu den wirtschaftlich wichtigen Zentren Europas<sup>5</sup>
- Stärkster Industriezweig: Metallerzeugung und -verarbeitung<sup>6</sup>
- Witten: rd. 97.000 Einwohner<sup>7</sup>, gilt seitens der Landesplanung als Mittelzentrum<sup>8</sup>
- Witten grenzt nordwestlich an Bochum und nordöstlich an Dortmund an<sup>9</sup>



### REAL SB-WARENHAUS WITTEN IM STADTTEILZENTRUM ANNEN

- Etablierter Lebensmittel-Versorgungsstandort seit über 20 Jahren<sup>10</sup>
- Stadtteil Annen ist nach der Innenstadt der größte zentrale Bereich Wittens mit einem vielseitigen Einzelhandelsangebot<sup>11</sup>
- SB-Warenhaus mit guter Anbindung in integrierter Lage<sup>10</sup>
- Synergie- und Kopplungseffekte durch Magnetbetriebe: Lidl, Dänisches Bettenlager, Küchentreff und weitere<sup>12</sup>
- Als größter Betrieb im Lebensmitteleinzelhandel nimmt das real SB-Warenhaus innerhalb der Stadt Witten eine dominierende Position ein<sup>13</sup>
- Hauptmieter real (real GmbH) mit „sehr guter Bonität“ bewertet – Creditreformauskunft \*196\* vom 06.07.2018 (auf einer Skala von 100 für ausgezeichnete Bonität bis 600 für ungenügende Bonität)<sup>14</sup>
- Festmietvertrag mit einer Laufzeit bis 30.09.2029 sowie 2 x Verlängerungsoption (1 x 8 Jahre und 1 x 7 Jahre)<sup>14</sup>

### OBJEKT-ECKDATEN UND BETEILIGUNG

INVESTMENT-TYP	SB-Warenhaus
BAUJAHR	1996 / 1997
ANSCHRIFT	Annenstraße 133, 58453 Witten
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	24.327 m <sup>2</sup>
MIETFLÄCHE / PKW-STELLPLÄTZE	8.710 m <sup>2</sup> / 420 Stück
GESAMTINVESTITION / FONDSVOLUMEN	24.356.250 Euro (ohne Ausgabeaufschlag)
EIGENKAPITAL	13 Mio. Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag
FREMDKAPITAL	11.356.250 Euro (entspricht einer Quote von 45,41 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinssatz 1,98 Prozent p. a. (effektiv)</li> <li>• Zinsfestschreibung bis zum 30.09.2029</li> <li>• Anfänglicher Tilgungssatz 2,5 Prozent p. a.</li> </ul> Restverschuldung 2029 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: rd. 5-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 4. Quartal 2018 zum 31.12.2018)
RECHTSFORM / EINKUNFTSART <sup>2</sup>	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG / Vermietung & Verpachtung
HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag
MINDESBETEILIGUNG <sup>3</sup>	20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
DAUER DER BETEILIGUNG	geplant bis zum 31.12.2032
FONDSSTYP	Nicht risikogemischter Publikums-AIF

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) <http://www.metropol Ruhr.de>  
6) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse Februar 2018, real SB-Warenhaus, S. 5 und 6  
7) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse Februar 2018, real SB-Warenhaus, S. 7

8) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse Februar 2018, real SB-Warenhaus, S. 5 und 7  
9) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse Februar 2018, real SB-Warenhaus, S. 3  
10) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse Februar 2018, real SB-Warenhaus, S. 36  
11) vgl. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Witten 2016 (Fortschreibung), S. 71  
12) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, real SB-Warenhaus, S. 21 und 36  
13) vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, real SB-Warenhaus, S. 38  
14) Verkaufsprospekt HAHN Pluswertfonds 172 – SB-Warenhaus Witten, S. 42

<sup>1)</sup> 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 ff. findet sich eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten Prognoseparametern abbildet.  
<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 ggf. weitere Gebühren für den Anleger an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.