

## IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER

Bernd Wrobel Leiter Vertrieb Nord Telefon: 02204 9490-128 Mobil: 0151 15144128 bwrobel@de-wert.de	Christian Huber Leiter Vertrieb Süd Telefon: 02204 9490-208 Mobil: 0151 15144208 chuber@de-wert.de	Raffaella Aimola Vertriebsassistentin Telefon: 02204 9490-105 raimola@de-wert.de
---	--	---

## RISIKEN DER BETEILIGUNG:

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Fondsgesellschaft) ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend erfolgt eine unvollständige und stark verkürzte Darstellung wesentlicher Risiken. Eine ausführliche Darstellung der Risiken kann dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 18.05.2017 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden.

- **Geschäftsrisiko:** Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligungssumme zzgl. Agio. 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 von dem Mieter. 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 Werbemittlung 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 Werbemittlung im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 18.05.2017 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Werbemittlung 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 168 – SB-WARENHAUS KITZINGEN



Außenansicht Kaufland SB-Warenhaus, Am Dreistock 12, 97318 Kitzingen



## IMMOBILIENMARKT MIT PERSPEKTIVEN: STANDORTE FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL BEGEHRT

- Restriktive Flächenausweitung für Großhandelsflächen erschwert Expansion (Angebotsverknappung)<sup>1</sup>
- Standortsicherung für bestehende Handelsobjekte wird für Mieter immer wichtiger<sup>2</sup>
- Der größte Anteil der Pro-Kopf-Einzelhandelskaufkraft entfällt mit 40,8 Prozent auf den Lebensmitteleinkauf<sup>3</sup>
- Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel 2016 in Deutschland gegenüber 2015 erneut um rd. 2 Prozent auf 176 Mrd. Euro angestiegen<sup>4</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>5</sup>

## GROSSE KREISSTADT KITZINGEN: VERSORGUNGSFUNKTION

- Fungiert als Bindeglied zwischen der Deutschen Metropolregion Nürnberg und den Technologie-, Universitäts- und Fachhochschulstandorten Würzburg und Schweinfurt<sup>6</sup>
- Mittelzentrum in günstiger Verkehrslage mit rd. 20.500 Einwohnern, langfristig leichter Bevölkerungsanstieg prognostiziert<sup>7</sup>
- Regional bedeutsamer Arbeitsplatzstandort mit Einpendlerüberschuss – solide Wirtschaftsstruktur<sup>8</sup>
- Versorgungsfunktion für den gesamten Landkreis mit Einzugsmarktgebiet von bis zu rd. 85.400 Einwohnern<sup>9</sup>
- Im Bereich Lebensmittelhandel grundsätzlich kein weiterer Ansiedlungsspielraum seitens der Stadt geplant<sup>10</sup>

## MIKROSTANDORT MIT GUTER VERKEHRSANBINDUNG UND ERREICHBARKEIT

- Seit 1999 ununterbrochene Betreiberkontinuität des SB-Warenhauses durch Großflächendiscounter Kaufland
- Flächengrößter Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in Kitzingen und auch im Landkreis<sup>11</sup>
- Kaufland – hinsichtlich Umsatz auf Platz 1 der Lebensmittelgroßflächenbetreiber in Deutschland<sup>12</sup>
- Mieter „Kaufland SIGMA GmbH & Co. KG“ mit „ausgezeichneter Bonität“ bewertet (Creditreform-Auskunft \*148\* vom 29.11.2016; auf einer Skala von 100 (ausgezeichnete Bonität) bis 600 (ungenügende Bonität))
- Qualitätsbestätigung des Standortes durch Abschluss langfristigen Folgemietvertrages bis 30.09.2029 und zwei weiteren Verlängerungsoptionen für den Mieter (1 x 8 Jahre, 1 x 7 Jahre)

<sup>1</sup> vgl. Lebensmittelzeitung vom 24.10.2014 „Häuserkampf um die Großfläche“

<sup>2</sup> vgl. Lebensmittelzeitung vom 24.10.2014 „Häuserkampf um die Großfläche“

<sup>3</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>4</sup> vgl. <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/161986/umfrage/umsatz-im-lebensmittelhandel-seit-1998/>

<sup>5</sup> vgl. Hahn Gruppe, „Retail Real Estate Report Germany 2016/2017“, S. 19

<sup>6</sup> vgl. <http://www.kitzingen.de/wirtschaft-verkehr/wirtschaft/landkreis-kitzingen-knotenpunkt-in-europa/>

<sup>7</sup> vgl. L3CON, Standort-, Markt- und Objektanalyse, November 2016, S. 3

<sup>8</sup> vgl. L3CON, a. a. O., S. 8

<sup>9</sup> vgl. Kreisstadt Kitzingen, Bauamt, „In Bewegung bleiben und seinen Platz finden – Kommunales Einzelhandelskonzept für Kitzingen“, S. 4

<sup>10</sup> vgl. L3CON, a. a. O., S. 28

<sup>11</sup> vgl. L3CON, a. a. O., S. 20, 28

<sup>12</sup> <http://www.lebensmittelzeitung.net/handel/Top-10-Grossflaechen-Betreiber-Deutschland-2015-119184?crefresh=1>; zit. nach Trade Dimensions, 20.01.2015



Kommissionärsfläche Kaufland SB-Warenhaus, Am Dreistock 12, 97318 Kitzingen



Innenbereich Kaufland SB-Warenhaus, Am Dreistock 12, 97318 Kitzingen

## ECKDATEN: OBJEKT

- Investment-Typ SB-Warenhaus
- Baujahr, Anschrift 1998 / 1999, Am Dreistock 12, 97318 Kitzingen
- Grundstücksfläche rd. 26.270 m<sup>2</sup>
- Mietfläche / Pkw-Stellplätze rd. 6.695 m<sup>2</sup> / rd. 500

## BETEILIGUNG

- Gesamtinvestition / Fondsvolumen 17,0 Mio. Euro
- Eigenkapital 10,5 Mio. Euro zzgl. 5 Prozent Aufgeld
- Fremdkapital 6,5 Mio. Euro (entspricht einer Quote von 37,1 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestitionskosten inkl. 5 Prozent Aufgeld)  
Zinssatz: 1,98/2,00 Prozent p. a. (nominal/effektiv)  
Zinsbindung: bis 30.09.2029  
Tilgung: 2 Prozent p. a. ab 01.01.2018 (zzgl. ersparter Zinsen)  
Restverschuldung 2029 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 4,32-fach
- Prognostizierte laufende Ausschüttung<sup>1</sup> 5,25 Prozent p. a. (ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Aufgeld; quartalsweise geplante Ausschüttung; erstmals zeitanteilig zum 30.09.2017)
- Haftungsbeschränkung auf 0,1 Prozent des Zeichnungsbetrages ohne Aufgeld
- Rechtsform / Einkunftsart<sup>2</sup> GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG / Vermietung & Verpachtung
- Mindestbeteiligung<sup>3</sup> 20.000 Euro (zzgl. 5 Prozent Aufgeld)
- Dauer der Beteiligung geplant bis zum 31.12.2032
- Fondstyp Nicht risikogemischter Publikums-AIF

<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 Aufgeld fallen weitere Gebühren an, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.