

## WESENTLICHE ANLEGERINFORMATIONEN (wAI)

Gegenstand dieses Dokumentes sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokumentes, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

### HAHN SB-WARENHAUS KITZINGEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG (im Folgenden „AIF“)

Bei der Kapitalanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen, der Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG mit Sitz in Bergisch Gladbach. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat der AIF für die Anlage und Verwaltung seines Kommanditanlagevermögens die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach (im Folgenden „DeWert“) bestellt. Die DeWert ist ein Konzernunternehmen der in Bergisch Gladbach ansässigen Hahn Unternehmensgruppe. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt, ist die für das Investmentvermögen zuständige Behörde.

### ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Der AIF folgt einer festgelegten Anlagestrategie. Diese besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie in kontinuierlichem Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von dem AIF gehalten wird („Anlageziel“). Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens soll dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht, liegen („Anlagepolitik“).

In diesem Rahmen darf der AIF unter Einhaltung der in den Anlagebedingungen des AIF festgeschriebenen Anlagegrenzen in in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Einzelhandelsimmobilien, insbesondere in große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Baumärkte, Fachmarktzentren, Geschäftshäuser, Nahversorgungszentren oder Einkaufszentren investieren. Andere Nutzungen sind bei den jeweiligen Immobilien zulässig, soweit ein Schwerpunkt der vorgenannten Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist. Die DeWert muss für den AIF hierbei grundsätzlich mindestens 80 Prozent des Kommanditanlagevermögens in die vorgenannten Einzelhandelsimmobilien investieren.

Der AIF hält im Einklang mit den Anlagegrundsätzen den Grundbesitz am Dreistock 12 in 97318 Kitzingen, den er mit Grundstückskaufvertrag vom 04.03.1999 erworben hat und der mit einem SB-Warenhaus sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Das SB-Warenhaus verfügt über eine Gesamtmietsfläche von rund 6.695 m<sup>2</sup>, die vollständig an den Mieter Kaufland Vertrieb SIGMA GmbH & Co. KG, Neckarsulm, vermietet ist.

Ein weiterer Erwerb von Immobilien ist grundsätzlich möglich, jedoch derzeit nicht geplant. Somit wird der AIF gemäß seiner derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht erfüllen, womit aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB nicht gegeben ist. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens auf nur eine Assetklasse an einem Standort eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Somit können im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden.

Die langfristige Kreditaufnahme zur anteiligen Finanzierung der Immobilieninvestition soll gemäß dem Investitionskonzept anfänglich 42,9 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie betragen. Dies entspricht gemäß den Berechnungsgrundlagen des § 3 der Anlagebedingungen rd. 72 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF. Gemäß den Anlagebedingungen des AIF dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen aufgenommen werden bzw. bestehen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Immobilien beziehen, sind bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF zulässig. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung müssen spätestens nach 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs eingehalten werden. Der AIF darf Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von ihm gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Die verfügbare Liquidität des AIF soll grundsätzlich an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des AIF bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Vermögensgegenstände des AIF benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Anleger beteiligen sich an dem AIF mittelbar als Treugeber über die Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, als Treuhandkommanditist. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte wie z. B. bei Änderungen der Anlagebedingungen) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 20.000 Euro. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von der Höhe des gesamten gezeichneten Kommanditkapitals und der daraus resultierenden Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.

Die Laufzeit des AIF ist grundsätzlich befristet bis zum 31.12.2032. Der AIF wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Anleger beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Der Anleger hat kein Recht, seine Beteiligung zurückzugeben. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

Empfehlung: Dieser Fonds ist für Anleger nicht geeignet, die über ihren Beteiligungsbetrag vor Ende der Laufzeit des Fonds vollständig oder teilweise verfügen wollen.

## RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Die im Folgenden beschriebenen Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Diese Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Konzeptionsgemäß ist der AIF nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung.

- Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände: Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder die DeWert noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienwertes und des Immobilienmarktes, der Vermietungssituation, der Bewirtschaftungskosten (z. B. Instandhaltungskosten). Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den AIF/Anleger haben.
- Fremdfinanzierung: Die Investitionen des AIF werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Krediten finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation des AIF zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf führt der im Rahmen der Kredite zu leistende Kapaldienst dazu, dass das Eigenkapital des AIF schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sogenannter Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.
- Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung: Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- Allgemeines Haftungsrisiko: Die Haftung ist auf die Eigenkapitaleinlage beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht. Dritten gegenüber ist die Haftung der Anleger ausgeschlossen, soweit die Hafteinlage geleistet ist. Das Verhältnis der Hafteinlage zur Pflichteinlage (Eigenkapitaleinlage) ist so bestimmt, dass eine Pflichteinlage von 1.000 Euro eine Hafteinlage von 1 Euro einschließt.
- Keine Rücknahme von Anteilen/eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit: Eine Rücknahme von Anteilen durch den AIF oder die DeWert als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an AIF sind keine Wertpapiere und es existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über so genannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und daher in keiner Weise sichergestellt.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ zu entnehmen.

## KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Kapitalanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Kosten und Vergütungen ist dem Verkaufsprospekt, Kapitel 10 im Abschnitt „Angaben zu den Kosten“ zu entnehmen.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag (Agio)	5 Prozent der Kommanditeinlage
Rücknahmeabschläge	Eine Rücknahme oder der Umtausch von Anteilen durch die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nicht vorgesehen.
Initialkosten	Während der Emissionsphase fallen, bezogen auf den Ausgabepreis (Summe aus Kommanditeinlagen und Ausgabeaufschlag), Initialkosten i. H. v. bis zu 18,6 Prozent inkl. Umsatzsteuer an.

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage abgezogen bzw. dem AIF einmalig belastet wird.

### Kosten, die vom AIF im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten	für 2017 werden laufende Kosten von 0,40 Prozent und für 2018 von 0,99 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes kalkuliert.* Die Summe der laufenden Kosten kann jährlich insgesamt bis zu 2,60 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.
-----------------	--

### Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Transaktionskosten	bis zu 6 Prozent des Verkaufspreises für den Verkauf von Vermögensgegenständen
An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren	bis zu 15 Prozent des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,25 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes**

\* Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um Kostenschätzungen. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien sowie Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen. Die laufenden Kosten können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

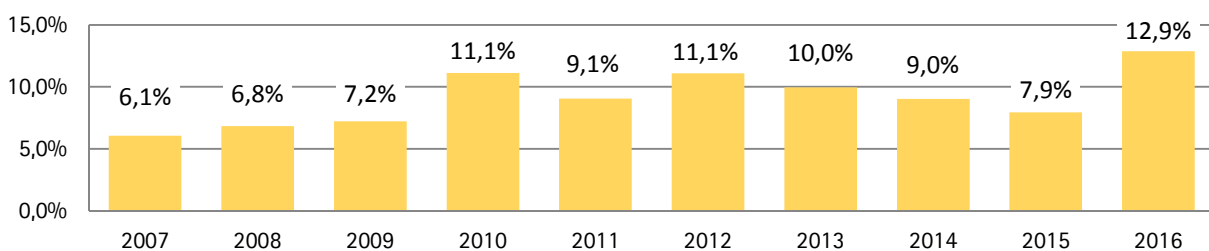
\*\* Einmalig zu zahlende erfolgsabhängige Vergütung, die ggf. zum Ende der Abrechnungsperiode (Zeitraum zwischen Auflage des Investmentvermögens und Veräußerung der Vermögensgegenstände) dem Fondsvermögen belastet wird.

Mit den vorstehend dargestellten Kosten und Vergütungen werden die Anlage und Verwaltung bzw. Verwahrung des Vermögens des AIF sowie der Vertrieb der Anteile am AIF finanziert. Diese Kosten und Vergütungen beschränken das potenzielle Anlagewachstum und verringern die Ertragschancen des Anlegers.

## WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT UND AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Die Fondsgesellschaft/der Vorgängerfonds wurde im Zuge des Ankaufs des Grundstücks am 04.03.1999 als Gesellschaft bürgerlichen Rechts, firmierend unter SB-Warenhaus Kitzingen GbR, gegründet. Nach der Gründung wurden die Gesellschaftsanteile an Privatanleger im Rahmen des geschlossenen Publikumsfonds Pluswertfonds 114 – SB-Warenhaus Kitzingen platziert. Im Geschäftsjahr 2016 wurden sämtliche Anteile an dem Pluswertfonds 114 – SB-Warenhaus Kitzingen durch Rückkauf der Anteile der Anleger durch die Hahn Gruppe erworben. In Vorbereitung der Neuplatzierung der Anteile wurde der Fonds in eine Kommanditgesellschaft umgewandelt, die am 28.12.2016 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Köln unter HRA 32430 eingetragen wurde. Ferner erfolgte die Eintragung der Änderung der Firmierung in eine geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft am 08.03.2017. Die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens in den letzten zehn Jahren ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die dargestellte vergangenheitsbezogene Wertentwicklung kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Investments ist. Insbesondere aufgrund des mit der Neuaufgabe verbundenen Strategiewechsels, wie beispielsweise hinsichtlich einer wesentlichen Veränderung der Fremdkapitalquoten (Leverage), wird aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft die künftige Wertentwicklung deutlich hinter der bisherigen Wertentwicklung liegen. Zu den prognostizierten Renditeerwartungen und die mit der Anlage verbundenen Risiken wird daher auf die ausführlichen Darstellungen im Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ sowie Kapitel 3 „Risiken der Beteiligung“ des Verkaufsprospektes verwiesen. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH berichtet darüber hinaus regelmäßig im Jahresbericht des AIF über die Wertentwicklung des Investmentvermögens.

Jährliche Wertentwicklung  
des AIF in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016)



Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt nach der MIRR-Methode (bei einer durchschnittlichen Finance Rate von 4,9 Prozent p. a. und Reinvest Rate von 8,5 Prozent p.a.). Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2016 betrug 7,4 Mio. Euro. Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Die Investmentgesellschaft hat im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2016 bis zum Ende des Kalenderjahres 2016 Erträge in Höhe von 3,2 Mio. Euro ausgeschüttet. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals. **Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft ([www.hahnag.de/kvg/publikationen](http://www.hahnag.de/kvg/publikationen)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt. Zu den auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik gehören auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen und soweit ein Vergütungsausschuss besteht, Angaben über seine Zusammensetzung.

### PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, mit Sitz in München.
- Der Anleger erhält in der jeweils geltenden Fassung den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) zu dieser Kapitalanlage und evtl. Nachträge hierzu, die „wesentlichen Anlegerinformationen“ und den letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie weitere praktische Informationen zum AIF kostenlos in deutscher Sprache zu üblichen Geschäftszeiten, nach seiner Wahl auf einem dauerhaften Datenträger, bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach oder als pdf-Download auf der Internetseite der DeWert unter [www.deutsche-wertinvestment.de](http://www.deutsche-wertinvestment.de).
- Der Anleger erzielt im Rahmen einer Beteiligung konzeptgemäß im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Die dem Anleger anteilig zugerechneten Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen der individuellen Steuerbelastung des Anlegers. Auf Ebene des AIF anfallende Zinsen, z. B. aus der Anlage von Liquiditätsüberschüssen, sind grundsätzlich durch den Anleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu versteuern. Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind im Kapitel 11 „Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ des Verkaufsprospektes dargestellt. Im Übrigen können die Steuervorschriften in Deutschland als Herkunftsmitgliedstaat des AIF die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
- Erklärung über Haftungsumfang: Die DeWert kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.
- Der Anleger kann sich stets über die aktuellen Ausgabeaufschläge von seinem Finanzberater oder der für ihn zuständigen Stelle informieren lassen.

Der Fonds sowie auch die DeWert sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 18.05.2017.