

# HAHN GERMAN RETAIL FUND II

Mit dem HAHN German Retail Fund II (im Folgenden „FONDS“) führt die Hahn Gruppe ihre im Jahr 2004 begonnene Erfolgsgeschichte von Spezialfonds für institutionelle Anleger fort. Die Betreuung eines Objektvolumens im Wert von rd. 3 Mrd. Euro umfasst ein Vermögen in Höhe von 1,6 Mrd. Euro für Versorgungseinrichtungen, Stiftungen, Family Offi-

ces, Pensionskassen, Versicherungen und weitere semiprofessionelle und professionelle Anleger. Der FONDS ist mit dem ersten Mittelabruf am 23. Januar 2017 aufgelegt worden. Das Anlageziel des FONDS ist die Erzielung einer regelmäßig positiven Jahresrendite mit stabilen jährlichen Ausschüttungen bei möglichst geringen Wertschwankungen.

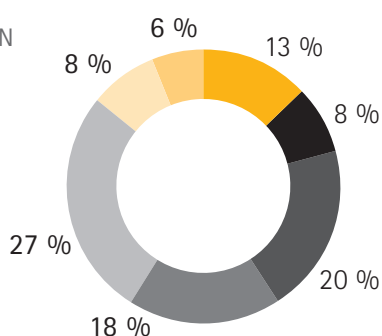
## DAS FONDSPROFIL IM ÜBERBLICK

FONDSTYP:	Offener inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in der Form eines Immobilien-Sondervermögens
WKN/ISIN:	A2AMQP / DE000A2AMQP3
RISIKOKLASSE DES FONDS:	Core-Plus
LAUFZEIT:	unbegrenzt (Businessplan bis zum 30.09.2030)
ZIELRENDITE ANTEILSWERT:	6,0 Prozent p. a. (IRR)
ZIEL-AUSSCHÜTTUNG:	mindestens 4,25 Prozent p. a. auf das jeweils eingesetzte Eigenkapital (erste Ausschüttung für 23.01.2017 bis 30.09.2017: 4,5 Prozent p. a.)
LEVERAGE:	max. 50 Prozent der Verkehrswerte des Immobilien-Portfolios
TILGUNGSRATE:	mindestens 1,5 Prozent p. a.
ZIELVOLUMEN EIGENKAPITAL:	250 Mio. Euro (bei einem geplanten Fondsvolumen von bis zu 500 Mio. Euro), bereits über 130 Mio. Euro Eigenmittel zugesagt
ZIELGRUPPE:	professionelle/semiprofessionelle Investoren im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 32/33 KAGB
INVESTITIONSFOKUS:	Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios mit bis zu 25 großflächigen Handelsimmobilien in der Bundesrepublik Deutschland
MINDESTINVESTMENT:	10 Mio. Euro je Einzelobjekt (im Durchschnitt rd. 18 Mio. Euro)
MISCHUNG:	Unterschiedliche Lagen, Größen und Nutzungsarten in den Segmenten Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser, Fachmarktzentren, Baumärkte
RISIKOSTREUUNG:	Langfristig stabiler Cashflow aus Mieten verschiedener leistungsstarker Ankermieter (überwiegend Konzerne im Lebensmitteleinzelhandel)
STEUERLICHE BEHANDLUNG:	Der FONDS qualifiziert als Spezial-Investmentfonds gem. §§ 25 ff. InvStG
LAUFZEITEN MIETVERTRÄGE:	Restlaufzeiten von Ankermietverträgen bei Erwerb mindestens 7 Jahre (im Durchschnitt aktuell über 10 Jahre)
ZEICHNUNGSSUMME:	ab 10 Mio. Euro (Beträge durch 1 Mio. teilbar)
VERWAHRSTELLE:	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT:	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach („DeWert“) – ein Unternehmen der Hahn Gruppe
PORTFOLIOAUFBAU:	aktuell 10 Einzelhandelsimmobilien (5 SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte, 4 Fachmarktzentren, 1 Baumarkt)

## GEOGRAFISCHE UND SEKTORALE ALLOKATION NACH VERKEHRSWERTEN

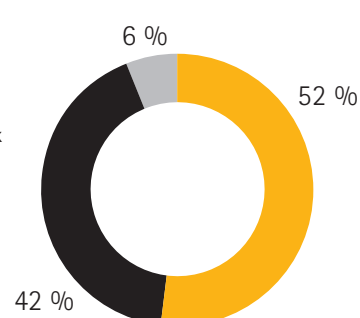
### GEOGRAFISCHE ALLOKATION

- Bayern
- Hamburg
- Mecklenburg-Vorpommern
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Schleswig-Holstein



### SEKTORALE ALLOKATION

- Fachmarktzentrum/Retail Park
- SB-Warenhaus/Verbrauchermarkt
- Baumarkt



## DIE HAHN GRUPPE ALS VERLÄSSLICHER PARTNER DER INVESTOREN

Die Hahn Gruppe mit Sitz in Bergisch Gladbach ist ein auf deutsche Einzelhandelsimmobilien spezialisiertes integriertes Dienstleistungsunternehmen, das die gesamte Wertschöpfungskette aus Portfolio, Risiko und Immobilien Management (Asset, Property und Center Management sowie Research, Akquisition und Entwicklung/Revitalisierung) für Investoren professionell abdeckt.



- Die Hahn Gruppe verfügt über einen 35-jährigen, erfolgreichen Track Record im Management großflächiger Einzelhandelsobjekte mit aktuell rund 160 Standorten im verwalteten Portfolio.
- Die Hahn Gruppe ist seit 2004 für institutionelle Investoren aktiv und betreut ein Vermögen von rd. 3 Mrd. Euro, davon 1,7 Mrd. Euro für semiprofessionelle und professionelle Investoren.
- Die Hahn Gruppe verfügt über langjährige, belastbare Vertragsbeziehungen zu allen relevanten Ankermietern des großflächigen Einzelhandels und erzielt aktuell eine Vermietungsquote von über 98 Prozent im verwalteten Portfolio.
- Ein über Jahrzehnte aufgebautes Netzwerk zu allen Marktteilnehmern ermöglicht den qualitätsgesicherten Zugriff auf Objekte an überdurchschnittlichen Standorten.
- Alle regulatorischen Anforderungen an Ihr Investment sowie das Reporting werden durch die gruppenzugehörige Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH erfüllt.
- Die Hahn Gruppe bietet ihren Investoren professionelle Wertarbeit mit Handelsflächen.

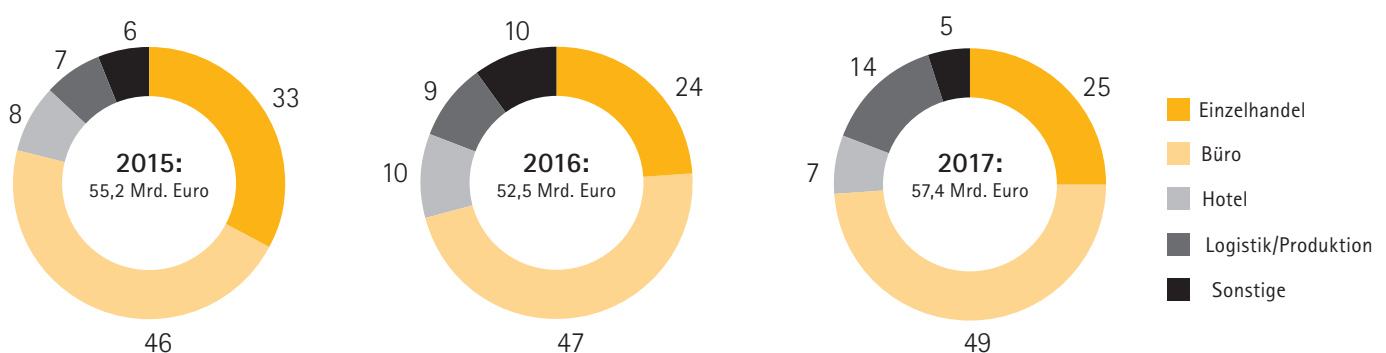
## IHR INVESTMENT IN DEN MARKT FÜR GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Mit einem Anteil von rund 25 Prozent am gesamten Investmentvolumen stellen Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2017 eine der stärksten Assetklassen im Segment der deutschen Gewerbeimmobilien dar.

- Gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist die Ansiedlung von Einkaufszentren sowie großflächigen Einzelhandels- oder Handelsbetrieben außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten und unter besonderen Regelungen zulässig. Die Standorte des großflächigen Einzelhandels unterliegen einem besonderen Genehmigungsprozess und sind nicht beliebig duplizierbar.
- Expansionsorientierte Mieter insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels sind auf die Sicherung von Standorten durch Abschluss langfristiger Mietverträge (bis zu 20 Jahren Laufzeit) bedacht.
- Die langfristig erprobten Standorte liegen in deutschen Mittelzentren mit hoher Zentralität und bieten Planungssicherheit durch ihren Versorgungscharakter.
- Die Dominanz eines Standortes gegenüber dem Wettbewerbsumfeld festigt die Qualität und bietet eine verlässliche Investitionsbasis.
- Langfristige, indexierte Ankermietverträge mit leistungsstarken Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels bieten Investoren einen Inflationsschutz.
- Regelmäßige Refurbishments erhalten die Standortqualität und erfolgen aufgrund der Standorttreue und des Wettbewerbs um die Verkaufsflächen in der Regel durch die Mieter.
- Die Objektrenditen liegen regelmäßig über den Zielgrößen für 1A/B-Handelslagen (Highstreet oder Shopping-Center).
- Die Diversifikation in den großflächigen Einzelhandel bietet den Investoren einen stabilen Cashflow und stellt eine renditeorientierte Ergänzung im illiquiden Anlagesegment eines ausgewogenen Investorenportfolios dar.

## ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS VON GEWERBEIMMOBILIEN NACH NUTZUNGSART IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Angaben in Prozent



## RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL DES HAHN GERMAN RETAIL FUND II

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des FONDS gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den FONDS birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen bzw. Erträge auch Verlustrisiken. Die im Folgenden beschriebenen Chancen und Risiken können die Wertentwicklung des FONDS und damit das Ergebnis des Anlegers beeinflussen. Risiken können zudem 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.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken ist im Abschnitt „B. Risikohinweise“ der jeweils aktuellen Informationen nach § 307 Absatz 1 und 2 KAGB enthalten.

### CHANCEN

- Die Streuung der Investitionen über bis zu 25 Objekte und eine Vielzahl von unterschiedlichen Mietern innerhalb des Anlageportfolios stabilisiert das Ertragspotential gegenüber einer Einzelanlage in Immobilien.
- Ein Investment in den FONDS ermöglicht dem Anleger die mittelbare Teilnahme an den Ertragschancen des deutschen Einzelhandels, der 2017 mit einem Einzelhandelsumsatz von 512,8 Mrd. Euro einen Anteil von 15,7 Prozent am Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland hatte (eigene Berechnungen auf Basis Statistisches Bundesamt 2018 sowie HDE – Handelsverband Deutschland, Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2018).
- Der objektbezogene Portfolioaufbau ermöglicht einen zeitnahen Abruf bereits zugesagter Eigenmittel. Weitere interessante, kurzfristig verfügbare Objekte befinden sich in der Prüfung.
- Flexibilität durch Rücknahme von Fondsanteilen, die grundsätzlich unter Einhaltung einer Rückgabefrist von drei Monaten zum letzten Börsentag (Börse Frankfurt am Main) eines Kalendervierteljahres möglich ist.
- Stimmberechtigte Teilnahme der Anleger am Anlageausschuss ab einer Beteiligung von 10 Mio. Euro.
- Regelmäßiger Cashflow durch jährliche Ausschüttungen der erwirtschafteten Erträge bei transparenter Besteuerung gem. §§ 25 ff. InvStG.
- Die kontinuierliche, konzeptionell eingeplante laufende Tilgung der Fremdfinanzierungen ermöglicht einen sukzessiven Aufbau des Netto-Fondsvermögens und steigert die Resistenz gegen Wertschwankungen.
- Die Spezialisten der Hahn Gruppe bringen ihre Erfahrung und ihr Know-how der gesamten Wertschöpfungskette aus dem Einzelhandelssegment in das Management des FONDS ein.

### RISIKEN

- **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. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des Immobilienwertes und des Immobilienmarktes, der Vermietungssituation, den Bewirtschaftungskosten.
- **Mögliches Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko:** Im Rahmen der vorgegebenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, die die Anlage des Immobilien-Sondervermögens vorwiegend in einzelhandelsgenutzte Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland vorsieht, kann es zu einem Konzentrationsprozess auf spezielle Branchen, Märkte oder Regionen kommen, der sich nachteilig auf den Anteilswert und das vom Anleger investierte Kapital auswirken kann. Um dieses Risiko zu minimieren, wird auf Portfolioebene ein Mieter- und Standortmix über die Immobilien angestrebt.
- **Fremdfinanzierung:** Die Investitionen des FONDS können mit Krediten finanziert werden, die unabhängig von der Einnahmesituation des FONDS zu bedienen sind. Wertschwankungen wirken sich durch den sogenannten Hebeleffekt stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.
- **Risiken aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:** Wenn der FONDS Immobilien indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft erwirbt, können sich zusätzlich Risiken aus Änderungen des Gesellschafts- oder Steuerrechts ergeben.
- **Risiken im Zusammenhang mit der Rücknahme von Anteilen:** Anteile am FONDS können unter Einhaltung einer Rückgabefrist von drei Monaten zum letzten Börsentag (Börse Frankfurt am Main) eines Kalendervierteljahres zurückgegeben werden. Aufgrund von Wertänderungen innerhalb der Rücknahmefrist besteht das Risiko eines niedrigeren Rücknahmepreises als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rücknahmeerklärung. Die Rücknahme von Anteilen kann zudem aus Liquiditätsgründen, wenn die Zahlung des Rücknahmepreises und eine ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung nicht gewährleistet sind, ausgesetzt werden. Zur Beschaffung der für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel hat die AIF-KVG Vermögensgegenstände des FONDS zu angemessenen Bedingungen zu veräußern.



## KOSTEN

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

AUSGABEAUFSCHLAG 2 % (wird aktuell nicht erhoben)

RÜCKNAHMEABSCHLAG 2 % während eines Zeitraums von vier Jahren nach Ausgabe an den Anleger

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der vor der Anlage / vor der Auszahlung abgezogen wird.

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

LAUFENDE KOSTEN 0,58 % im Rumpfgeschäftsjahr vom 23.01.2017 bis zum 30.09.2017

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

ZUSÄTZLICHE VERWALTUNGSVERGÜTUNG Jeweils 1 Prozent des An- bzw. Verkaufspreises für den An- bzw. Verkauf von Immobilien bzw. 1 Prozent der Baukosten bei Umbauten; 3 Prozent Projektsteuerungsgebühr, gerechnet auf die Baukosten des Projekts Erwerbsnebenkosten wie z. B. Makler-, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer sowie Gutachter und Gutachterkosten im Rahmen der Due Diligence; Kosten im Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess, soweit diese nicht vom Käufer getragen werden

ERFOLGSABHÄNGIGE VERWALTUNGSVERGÜTUNG 15 Prozent des Mehrertrages ab einer Steigerung des Anteilswerts von 7 Prozent in der Abrechnungsperiode (max. 0,4 Prozent des Durchschnittswertes des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode)

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers. Die hier angegebenen „laufenden Kosten“ fielen im letzten Geschäftsjahr des FONDS an, das am 30.09.2017 endete. Sie beinhalten nicht die Gebühren bei An- und Verkäufen und auch nicht die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften sowie Aufwendungen für die

Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte zu zahlende Zinsen. Die „laufenden Kosten“ können von Jahr zu Jahr schwanken. Wird der Anleger beim Erwerb von Anteilen durch Dritte beraten oder vermitteln diese den Kauf, weisen ihm diese ggf. Kosten oder Kostenquoten aus, die von den hier beschriebenen Kosten abweichen und diese übersteigen können. Weitere Informationen und Details zu den Kosten finden Sie in den jeweils aktuellen Informationen nach § 307 Absatz 1 und 2 KAGB im Abschnitt „Kosten“.

## WICHTIGER HINWEIS

Dieses Produktblatt ist ausschließlich für professionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 32 bzw. Nr. 33 KAGB vorgesehen. Dieses Dokument ist von der DeWert mit Sorgfalt erstellt worden und enthält ausgewählte Informationen. Die DeWert übernimmt jedoch keine Gewähr für deren Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit. Insbesondere beruhen die Darstellungen und Erläuterungen auf der jeweiligen Einschätzung der DeWert zum Zeitpunkt der Erstellung und beziehen sich insoweit auf die gegenwärtige Rechts- und Steuerlage, die sich jederzeit ändern kann. Dieses Produktblatt soll dem interessierten Anleger nur einen Überblick über die Investmentmöglichkeit verschaffen und bildet keine Handlungsempfehlung oder Grundlage einer Investitionsentscheidung. Es ersetzt weder die individuelle Anlageberatung durch einen Dritten noch die individuelle, qualifizierte Steuerberatung. Die DeWert, deren leitende Angestellte oder Mitarbeiter sowie deren Gesellschafter und deren Tochtergesellschaften, jeweils deren Organe, leitende Angestellte und Mitarbeiter haften nicht für die Richtigkeit der Informationen. Insbesondere haften sie nicht für die in den Informationen enthaltenen Aussagen, Planungen oder sonstigen Angaben, z. B. über deren Strategien, wirtschaftliche Verhältnisse, Markt- und Wettbewerbssituationen, regulatorisches Umfeld usw. Etwaige Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten der Informationen begründen keine Haftung, weder für unmittelbare noch

für mittelbare Schäden. Für eine Beteiligung am HAHN German Retail Fund II sind der Investmentvertrag, die Allgemeinen Anlagebedingungen, die Besonderen Anlagebedingungen, die Geschäftsordnung des Anlageausschusses, das Informationsdokument gem. § 307 KAGB und gegebenenfalls die wesentlichen Anlegerinformationen gem. § 166 KAGB maßgeblich. Eine ausführliche Beschreibung der wesentlichen Risiken einer Beteiligung am HAHN German Retail Fund II findet sich insbesondere im Abschnitt „B. Risikohinweise“ der jeweils aktuellen Informationen nach § 307 Absatz 1 und 2 KAGB. Es besteht keine Verpflichtung der DeWert, dem Empfänger darüber hinausgehende weitere Informationen zugänglich zu machen. Die in diesem Produktblatt enthaltenen Aussagen und die ihnen zugrunde liegenden Tatsachen können ohne Vorankündigung geändert werden. Jeder, dem dieses Dokument überlassen wird, hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche hierin enthaltenen Informationen streng vertraulich behandelt werden. Aus dem Erhalt dieses Dokuments kann der Empfänger keinen Rechtsanspruch herleiten, eine Beteiligung an dem HAHN German Retail Fund II zu erwerben oder Verhandlungen hinsichtlich eines solchen Erwerbs führen zu können. Dieses Dokument stellt kein Angebot zum Erwerb einer Beteiligung an dem Fonds HAHN German Retail Fund II dar, sondern will dazu auffordern, dass der Interessent seinerseits ein Angebot, gerichtet auf den Erwerb einer Beteiligung an dem HAHN German Retail Fund II, abgibt. Die DeWert wird alle eingehenden Angebote sorgfältig verwahren und vertraulich behandeln.

Jörg Thomsen  
Leiter Produktentwicklung  
Institutionelle Kunden  
Telefon: 02204 9490-129  
jthomsen@de-wert.de

Alex Skulener  
Portfolio Manager  
Telefon: 02204 9490-277  
askulener@de-wert.de

DeWert Deutsche  
Wertinvestment GmbH  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach