

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Abschnitt 1: Produkt

### Name des PRIIP

Pluswertfonds 178, Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (im Folgenden „PRIIP“)

### LEI-Nr.

LEI-Nummer 3912007HF6Q1Y1JV3Y25

### Identität und Kontaktdaten des PRIIP-Herstellers

Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes Investmentvermögen. Es wird von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Konzerntochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach; E-Mail: [kontakt@dewert.de](mailto:kontakt@dewert.de), Telefon: 02204 9490-0, Telefax: 02204 9490-201, Webseite: [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de), verwaltet.

### Zuständige Behörde des PRIIP Herstellers

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Marie-Curie-Str. 24–28, 60439 Frankfurt

### Erstellungsdatum

01.03.2023

### Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

## Abschnitt 2: Um welche Art von Produkt handelt es sich

### Art des PRIIP / Rechtsform

Unternehmerische Beteiligung als Kommanditist an einem geschlossenen Publikums-Investmentvermögen in der Rechtsform einer geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetz („KAGB“)

### Ziele und Anlagepolitik

Das PRIIP folgt einer festgelegten Anlagestrategie. Diese besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie in kontinuierlichem Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von dem PRIIP 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 das PRIIP unter Einhaltung der in den Anlagebedingungen des PRIIP 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 das PRIIP grundsätzlich mindestens 80 Prozent des Kommanditanlagevermögens in die vorgenannten Einzelhandelsimmobilien investieren.

Das PRIIP steht im Einklang mit den Anlagegrundsätzen im Eigentum eines Grundstücks in der Friedrichsfelder Straße / Ecke Alnwicker Ring in 46562

Voerde, das mit einem überwiegend eingeschossigen Nahversorgungszentrum mit angegliederten Büro- und Wohnflächen sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind die Mietflächen überwiegend an nur einen Mieter vermietet.

**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 Anlagensegment ausgeglichen werden.**

Die Rendite des PRIIP setzt sich zum einen aus den laufenden Ausschüttungen der Bewirtschaftungsüberschüsse aus der Immobilienbewirtschaftung sowie zum anderen aus dem zum Ende der Fondslaufzeit erwarteten Veräußerungserlös aus dem Verkauf des Immobilienvermögens zusammen. Während sich die laufenden Ausschüttungen vornehmlich von dem Überschuss der Einnahmen aus der Vermietung gemindert um die mit der Bewirtschaftung verbundenen Kosten (nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungskosten etc.), den mit der Verwaltung des Investmentvermögens verbundenen Kosten (Verwaltungsvergütungen) und den mit der Fremdfinanzierung verbundenen Kapitaldienst (Zins und Tilgung) abhängig sind, wird der Veräußerungserlös vornehmlich von dem Marktwert des Immobilienvermögens gemindert um die Restvaluta der bestehenden Fremdfinanzierung bestimmt. Zu den mit dem Investment verbundenen Risiken vgl. die nachfolgenden Ausführungen.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich aufgrund des unternehmerischen Charakters der Beteiligung grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger, die über Erfahrungen mit Kapitalanlagen verfügen sowie zumindest rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Grundkenntnisse besitzen und die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen, an den laufenden Ergebnissen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 10 Jahre bis zum Laufzeitende haben. Sie müssen einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen.

### Laufzeit des PRIIP

Die Laufzeit des PRIIP ist grundsätzlich befristet bis zum 31.12.2037. Der PRIIP 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.

### Abschnitt 3: Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

#### Risiko

Anleger des PRIIP sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des PRIIP gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen beteiligt. Das PRIIP investiert unter Zuhilfenahme von Fremdkapital in Immobilien womit der Anleger als Mitgesellschafter die typischen Risiken aus solchen Investitionen anteilig trägt. Die Anlage in das PRIIP birgt neben der Chance auf Erträge aber auch Verlustrisiken. Eine ausführliche Darstellung der mit der Anlage verbundenen Risiken findet sich in Kapitel 3 des Verkaufsprospekts.

#### Gesamtrisikoindikator

Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Laufzeitende, d. h. bis zum 31.12.2037, sprich rd. 14,5 Jahren halten.

Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

#### Erläuterungen

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Diese dargestellte Risikoklasse soll den unternehmerischen Charakter der Beteiligung widerspiegeln. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es wahrscheinlich, dass die Fähigkeit des PRIIP beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

#### Performance-Szenario

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

<b>Empfohlene Haltedauer:</b>	Fondslaufzeit rd. 14,5 Jahre bis 31.12.2037	
<b>Anlagebeispiel:</b>	Anlagebetrag 10.000 Euro	
	Wenn Sie nach 14,5 Jahren aussteigen	
<b>Minimum</b>	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
<b>Stress-Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9.971 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	-0,4 %
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	12.615 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,3 %
<b>Mittleres Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	16.727 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,3 %
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	20.940 €
	Jährliche Durchschnittsrendite	4,9 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Die vorstehenden Szenarien basieren auf den im Verkaufsprospekt ausführlich dargestellten und erläuterten Annahmen der Prognoserechnungen der Sensitivitätsanalysen. Prognosen sind jedoch kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft und sie werden mit fortschreitendem Zeitverlauf zwangsläufig immer unsicherer. Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

### Abschnitt 4: Was geschieht, wenn das PRIIP nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf ihre Auszahlung. Sie können aufgrund des Ausfalls der Investmentkommanditgesellschaft einen finanziellen Verlust erleiden. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

### Abschnitt 5: Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

#### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen die Kosten für einen beispielhaften Anlagebetrag über die Dauer der empfohlenen Haltedauer.

## Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Das Produkt entwickelt sich entsprechend der prognostizierten Entwicklung im mittleren Szenario
- Der Anlagebetrag in Höhe von 10.000 Euro wird angelegt

### Wenn Sie nach der empfohlene Haltedauer von rd. 14,5 Jahren zum 31.12.2037 aussteigen

Kosten insgesamt	3.014 €
Jährliche Auswirkungen der Kosten auf die IRR (*)	2,7 %

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 5,1 % vor Kosten und 3,3 % nach Kosten betragen. Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Der Betrag wird Ihnen mitgeteilt.

## Zusammensetzung der Kosten

### Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg

<b>Einstiegskosten</b>	Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % des Anlagebetrages sowie Initialkosten während der Beitrittsphase von 13 %, die bereits im Preis enthalten sind, den Sie zahlen.	bis zu 1.795 €
<b>Ausstiegskosten</b>	Da eine Rückgabe der Fondsanteile ausgeschlossen ist, berechnen wir keine Ausstiegsgebühren für dieses Produkt.	0 €

### Laufende Kosten pro Jahr

<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	Über den Prognosezeitraum wird im mittleren Szenario mit Verwaltungskosten von durchschnittlich rd. 0,7 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts kalkuliert (**). Die Summe der laufenden Kosten kann jährlich insgesamt bis zu 2,60 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.	74 €
<b>Transaktionskosten</b>	Bis zu 1 % des erzielten Verkaufspreises bei Verkauf von Vermögensgegenständen des PRIIP. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen zum Ende der Fondslaufzeit verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, welcher oder ob ein Kaufpreis zum Ende der Fondslaufzeit realisiert werden kann.	10 €
<b>Erfolgsgebühren</b>	Sofern zum Ende der Fondslaufzeit die absolute positive Anteilswertentwicklung eine jährliche Verzinsung von 4,25 Prozent übersteigt, kommt eine Erfolgsvergütung zum Tragen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt.	0 €

(\*\*) 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.

## Abschnitt 6: Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer

Die Laufzeit des PRIIP ist grundsätzlich befristet bis zum 31.12.2037. Das PRIIP wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Anleger beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Eine Rücknahme von Anteilen durch das PRIIP oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über Anteile durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, jedoch aufgrund des Fehlens eines ausreichend organisierten Markts sehr eingeschränkt. Der Anleger trägt insoweit das Risiko, im Falle eines Verkaufsbedürfnisses keinen Käufer zu finden oder aufgrund geringer Nachfrage die Beteiligung nur deutlich unter Wert verkaufen zu können. Der Anleger hat die bei der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen oder Teilen hiervon entstehenden Kosten und Aufwendungen selbst zu tragen, was seinen Verkaufserlös entsprechend mindert.

## Abschnitt 7: Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an Herrn Marcel Schendekehl, DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, E-Mail: [beschwerde@de-wert.de](mailto:beschwerde@de-wert.de), wenden. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

## Abschnitt 8: Sonstige zweckdienliche Angaben

Verwahrstelle des PRIIP 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, das Basisinformationsblatt und den letzten veröffentlichten Jahresbericht sowie weitere praktische Informationen zum PRIIP 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 <https://www.hahnag.de/investment/pluswertfonds/>.