

# 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 Pluswertfonds 179 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 Pluswertfonds 179 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 steht im Einklang mit den Anlagegrundsätzen im Eigentum eines Grundstücks am Nordstern-Park 11 in 52134 Herzogenrath, welcher mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie kleineren Fachmärkten, Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Ferner steht er im Eigentum eines Grundstücks am Landabsatz 10 in Hückelhoven sowie eines Grundstücks am Brunnfeld 6 in 92421 Schwandorf, welche jeweils mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut sind. 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. Aufgrund der Vermietung des überwiegenden Teils der Mietflächen an nur einen Mieter wird der AIF gemäß seiner derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 KAGB nicht erfüllen, da 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 im Wesentlichen auf nur einen Mieter und eine Branche eine hinreichende Diversifikation der 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 Immobilieninvestitionen soll gemäß dem Investitionskonzept anfänglich 40,4 Prozent der Gesamtinvestitionskosten betragen. Dies entspricht gemäß den Berechnungsgrundlagen des § 3 der Anlagebedingungen rd. 94,9 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 als Treugeber an dem AIF mittelbar 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 (insbesondere 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 31.12.2037. 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 der Immobilienwerte 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 Kapitaldienst 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 verrechnen 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 Kommanditeinlage ist so bestimmt, dass eine Kommanditeinlage von 10.000 Euro eine Hafteinlage von 10,00 Euro einschließt.
- **Keine Rücknahme von Anteilen/ingeschränkte 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. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über Anteile durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, jedoch aufgrund des Fehlens eines ausreichend organisierten Markts sehr eingeschränkt.
- **Nachhaltigkeitsrisiken:** Ereignis oder Bedingung in den Bereichen Umwelt (z. B. Veränderungen klimatischer Bedingungen), Soziales (z. B. Auflagen für mehr Energieeinsparungen) oder Unternehmensführung (Reputationsrisiken bei nicht-nachhaltiger Unternehmensführung), dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der vom AIF getätigten Investitionen und damit auf den Wert der Anteile am AIF hat.

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
Rücknahmeabschlüsse:	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 16,34 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: (Gesamtkosten)	Für das Geschäftsjahr 2023 werden laufende Kosten von rd. 0,64 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes kalkuliert* (Gesamtkostenquote). 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 1 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 4,25 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.

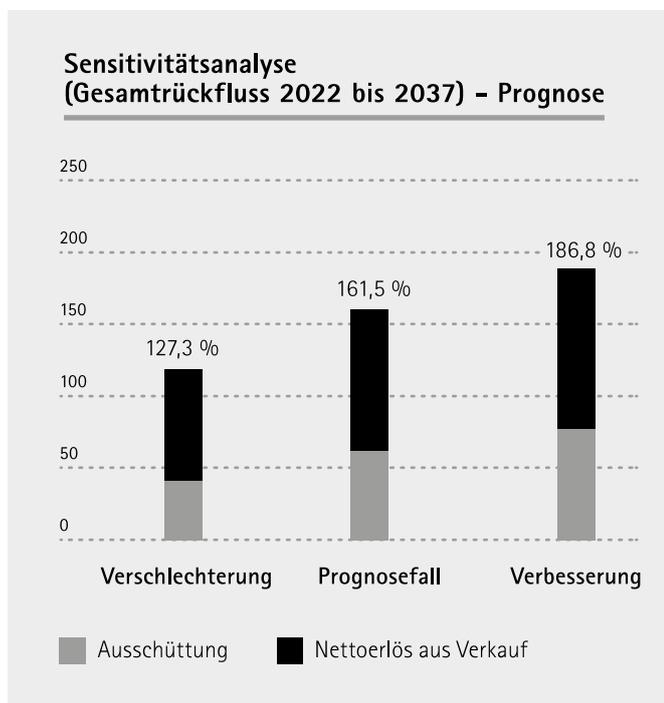
\*\* Einmalig zu zahlende erfolgsabhängige Vergütung, die ggf. zum Ende der Abrechnungsperiode (Zeitraum zwischen Auflage des Investmentvermögens und Veräußerung der Vermögensgegenstände) dem Fondsvermögen belastet wird.

Mit den vorstehend dargestellten Kosten und Vergütungen werden die Anlage und Verwertung 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

Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden, da der AIF erst im Jahre 2021 aufgelegt wurde und noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine Schätzung für die Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potenziellen Wertentwicklung dargelegt. Die Ergebnisse des dargestellten Säulendiagramms basieren auf den im Verkaufsprospekt ausführlich dargestellten und erläuterten Prognoserechnungen der Sensitivitätsanalysen. Eine ausführliche Darstellung der einzelnen Annahmen ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel 9 „Vermögens-, Finanz- und Ertragsprognosen“ zu entnehmen.

Das Säulendiagramm stellt die Auswirkungen auf die Gesamtrückflüsse (vor Steuern, bezogen auf die Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag) an die Anleger bei einer negativen und einer positiven Abweichung vom unterstellten Prognosefall dar. Im Prognosefall wird entsprechend der im Verkaufsprospekt getroffenen Annahmen unterstellt, dass der Bewirtschaftungserfolg des AIF aus der Immobilienverwaltung (a) zu einer Ausschüttung an die Anleger ab dem Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 4,25 Prozent p. a. bzw. in Summe bis einschließlich dem Jahr 2037 zu 60,6 Prozent und (b) am 31.12.2037 zu Nettoerlösen aus Verkauf an die Anleger in Höhe von 100,9 Prozent führen. In der Summe führt dies im Basisszenario zu einem prognostizierten Gesamtrückfluss an die Anleger in Höhe von 161,5 Prozent. Im negativen Szenario wird aufgrund einer unterstellten Verschlechterung von einem Gesamtmittelrückfluss von 127,3 Prozent bzw. im positiven Szenario von 186,8 Prozent ausgegangen. Die einschlägigen Prämissen der einzelnen Szenarien sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.



Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft und sie werden mit fortschreitendem Zeitverlauf zwangsläufig immer unsicherer. Abweichungen hinsichtlich der Ergebnisse der Verkäufe, der Bewirtschaftungsphase und damit der Gesamtrückfluss an die Anleger können erheblich von der Prognose abweichen und auch kumuliert auftreten, sodass sich deutlich nach unten oder oben abweichende Gesamtrückflüsse ergeben können, auch weit über die gezeigte Bandbreite hinaus. ferner ist nicht vorab bestimmt, zu welchen Zeitpunkten Ausschüttungen und Nettoerlöse aus Verkauf oder refinanzierung realisiert werden.

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 Budddestraße 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 Verkaufsprospekts vereinbar ist.
- Der Anleger kann sich stets über die aktuellen Ausgabeaufschläge von seinem Finanzberater oder der für ihn zuständigen Stelle informieren lassen.

Der AIF 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 04.04.2022.