

34 JAHRE HAHN INVESTMENT MANAGEMENT FÜR EINE STABILE VERMÖGENSENTWICKLUNG

Unsere Segmente

Neugeschäft

Akquisition, Platzierung,
Revitalisierung und Projekt-
entwicklung

Bestandsmanagement

Portfolio Management,
Fonds, Asset und Property
Management, Risikomanagement

Beteiligungen

Beteiligungen an aufgelegten
Immobilienfonds und Joint-
Venture-Portfolios

KENNZAHLEN

2,45 Mrd. Euro

verwaltetes Immobilienvermögen

150.000 m²

Vermietungsleistung

224 Mio. Euro

neu investiert

360 Mio. Euro

Immobilien-Transaktionsvolumen

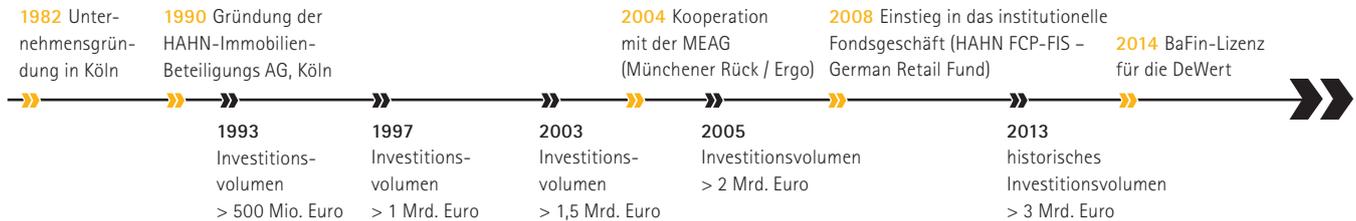
174

bis Ende 2015 aufgelegte Immobilienfonds für
Privatanleger

487 Mio. Euro kum.

geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds
an Privatanleger

FÜR DEN EILIGEN LESER



Kennzahlen der Hahn Gruppe

	2015
Aufgelegte Sachwertinvestmentvermögen:	176
davon für Privatanleger:	174
Anzahl Kunden/Privatanleger:	3.787
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen von Privatanlegern zum Stichtag:	7.475
Anzahl Standorte mit verwalteten Objekten in Deutschland:	154
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 3,0 Mrd. Euro
Assets under Management:	2,45 Mrd. Euro
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2015:	486,9 Mio. Euro
Erfüllungsquote aller prospektierten Ausschüttungen (Publikumsfonds):	90,12 Prozent
Verwaltete Fläche kumuliert:	1,57 Mio. m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management (insgesamt):	96,5 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen (insgesamt):	166,1 Mio. Euro p. a.
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	86
Aufgelöste Publikumsfonds:	77
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	14,0 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	830,6 Mio. Euro
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	346 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene ¹⁾ :	614,6 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das Eigenkapital:	177,6 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern ^{1) 2)} :	5,9 Prozent

Stand: 31.12.2015

¹⁾ Bei angenommenem Spitzensteuersatz von 50 Prozent

²⁾ Summe aller Ausschüttungen zzgl. Schlussauszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung

STABILE ERFOLGSBAUSTEINE

Spezialisierung

Die Hahn Gruppe setzt auf Spezialisierung, schon seit über 30 Jahren. Wir fokussieren unsere Immobilienkompetenz auf den Einzelhandel und folgen damit den Bedürfnissen nationaler und internationaler Investoren, die eine hohe regionale und fachliche Expertise ihres Immobilienmanagers einfordern.

Maximale Wertschöpfung

Mit unseren Managementdienstleistungen decken wir die komplette Wertschöpfungskette im Lebenszyklus der Immobilie ab. Von der umfassenden Standortbewertung über die Ankaufsentscheidung, das Asset und Property Management während der Betriebsphase bis hin zur Revitalisierung – die wiederum einen neuen Lebenszyklus einleitet – werden alle Managementbausteine aus einer Hand abgebildet.

Full Service im Fondsgeschäft

Die Hahn Gruppe ist ein Full-Service-Fonds-Manager für private und institutionelle Investoren. Hahn bietet fonds-basierte Investmentprodukte aus dem Segment der Einzelhandelsimmobilien an, die nicht nur professionell konzipiert, sondern nach der Platzierung auch wertmaximierend gemangelt werden.

Konsequente Qualitätsorientierung

Die Hahn Gruppe hat den Anspruch, alle von ihr erbrachten Dienstleistungen in einer Qualität zu erbringen, die deutlich über den Branchenstandards liegt. Nur so lässt sich die Positionierung als Marktführer im Asset und Investment Management großflächiger Handelsimmobilien nachhaltig sichern.

INHALT

- 3 Für den eiligen Leser
- 4 Stabile Erfolgsbausteine der Hahn Gruppe
- 5 Inhalt
- 6 Vorwort des Vorstands
- 10 Die Hahn Gruppe in Zahlen
- 12 Der Vorstand der Hahn Gruppe
- 13 Das gesamtwirtschaftliche Umfeld und der Markt der Einzelhandelsinvestments
- 14 Wo wir investieren
- 16 Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger
- 18 Verwaltetes Immobilienvermögen
- 20 Bestandsmanagement
- 21 Neugeschäft
- 22 Die KVG der Hahn Gruppe – DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
- 23 DeWert – Partner der Anleger und Investoren
- 24 Die Performancezahlen
- 28 Laufende Pluswertfonds – Übersichtsblatt 1
- 36 Verkaufte Pluswertfonds – Übersichtsblatt 2
- 42 Allgemeine Hinweise, Disclaimer
- 43 Impressum

VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Geschäftspartner,*

einer langjährigen Tradition folgend, legen wir Ihnen auch in diesem Jahr den aktuellen Performancebericht 2015 vor.

Die Hahn Gruppe mit ihrer 100-prozentigen Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ist Vollmitglied des bsi Bundesverband für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (bsi) und legt diesen Leistungsbericht gemäß dem vom Verband beschlossenen Standard vor. Er gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über unsere Leistungsfähigkeit als Anbieter strukturierter Beteiligungen aus der Anlageklasse der „Großflächigen Handelsimmobilien“ und als Asset und Fonds Manager dieser Sachwertinvestments. Neben Kennzahlen zu unserem Unternehmen enthält er eine Gesamtergebnisdarstellung sowie eine über den Branchenstandard hinausgehende spezifizierte, tabellarisch aufbereitete Betrachtung auf Ebene der einzelnen Investments.

Die Berichtszahlen beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2015.

Seit dem 2. April 2014 hat die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH – eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG) – von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnisbescheinigung für die Tätigkeit als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

Geschäftszweck der bereits in 2013 gegründeten Gesellschaft mit Sitz in Bergisch Gladbach ist die Konzeption und der Vertrieb von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs (Alternative Investmentvermögen). Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio- und Risikomanagement dieser Investmentvermögen zuständig. Die immobiliennahen Tätigkeiten der DeWert reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien der Nutzungsart Einzelhandel. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten ab. Die Produktangebote sind in vollem Umfang reguliert und richten sich sowohl an Privatanleger wie auch an professionelle Investoren.

Die Hahn Gruppe hat die freundlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt, um im Geschäftsjahr 2015 weiterhin profitabel zu operieren. Der Konzern hat in allen drei Segmenten Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen seine selbst gesteckten Ziele übertreffen können.



Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes

Unabhängig hiervon bleibt es unvermindert wichtig, die Basis für eine auch zukünftig positive und stabile Geschäftsentwicklung sicherzustellen. Zu den organisatorischen Initiativen, die im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich gestartet wurden, zählten u. a. die Optimierung der Effizienz und Servicequalität im Immobilien- und Fonds-Management sowie eine Innovationsoffensive, um die Wettbewerbsfähigkeit der gemanagten Handelsimmobilien zu verbessern.

Das Geschäftsjahr 2015 war geprägt durch eine rege Investitionstätigkeit. Das Immobilien-Transaktionsvolumen lag insgesamt bei rund 360 Mio. Euro (Vorjahr: 243 Mio. Euro). Über 40 Prozent dieser Transaktionen sind auf Verkäufe zurückzuführen.

Im Privatkundengeschäft wurden zwei neue Fonds (Publikums-AIF PWF 163 und 164) aufgelegt. Das Investitionsvolumen beider Publikumsfonds belief sich auf insgesamt rund 50 Mio. Euro (Eigenkapital: 32 Mio. Euro zzgl. Agio).

Im institutionellen Fondsgeschäft wurden große Teile der bereits im Vorjahr zugesagten Zeichnungssummen planmäßig abgerufen und ermöglichten so neue Investitionen in den HAHN FCP und zwei Spezial-AIFs in Höhe von rund 174 Mio. Euro.

Insgesamt wurden rund 224 Mio. Euro im Fondsgeschäft neu investiert. Die Anzahl der betreuten Privatanleger erhöhte sich im Jahresverlauf von 3.676 auf 3.787 Kunden, darunter viele Mehrfachzeichner.

Das Asset Management der Hahn Gruppe konnte in 2015 Neuverträge und Nachträge über eine Fläche von rund 150.000 m² abschließen (Vorjahr: 193.000 m²). Einen bedeutenden Anteil an dieser überdurchschnittlich guten Vermietungsleistung hatte die vorzeitige und langfristige Verlängerung von fünf Kaufland-Mietverträgen über rund 45.000 m² Mietfläche. Das gute Vermietungsergebnis spiegelt die sehr stabile Flächennachfrage des großflächigen Einzelhandels wider. Zum Ausdruck kommt dies auch in der Vermietungsquote: Zum Jahresende 2015 erreichte unser Asset Management stabile 96,5 Prozent und damit fast punktgenau den Prozentanteil des Vorjahres.

Das verwaltete Vermögen erhöhte sich um 4,3 Prozent auf 2,45 Mrd. Euro.

Weiterer Markstein in der Hahn-Unternehmensgeschichte

Im Februar 2016 erhielt die DeWert von der BaFin die Erlaubnisweiterung zur Auflage von „Allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF“. Damit ist die Voraussetzung erfüllt, um professionellen Investoren ein weiteres Kapitalanlageprodukt anbieten zu können.

Mit hoher Dialogbereitschaft und Verlässlichkeit wollen wir den Kontakt mit unseren Anlegern auch weiterhin partnerschaftlich pflegen. Unsere Anleger können darauf vertrauen, dass die Hahn Gruppe auch in möglichen Fällen von Planabweichungen diese mit den beteiligten Fachleuten aus dem Fonds, Asset und Property Management engagiert angeht und möglichst zeitnah bewältigt.

In 2016 beabsichtigen wir, das stetige Unternehmenswachstum fortzusetzen. So planen wir, einen großen institutionellen Fonds und zwei weitere Privatkunden-Publikums-AIFs aufzulegen. Die Neuinvestitionen im Fondsgeschäft sollen bei bis zu 240 Mio. Euro liegen. Dabei wollen wir auch in Zukunft auf unser Marktsegment, den großflächigen Einzelhandel, fokussiert bleiben. Die in diesem Segment vertretenen Objekttypen Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte oder auch Baumärkte bieten uns exzellente Investitionschancen. Durch unsere ausgeprägte Spezialisierung sichern wir uns einen einzigartigen Marktzugang, von dem unsere Anleger und Investoren auch in Zukunft nachhaltig profitieren werden. Jeden Tag aufs Neue wollen wir der Verantwortung für das uns anvertraute Kapital gerecht werden und uns gegenüber unseren Anlegern als führender Spezialist für Einzelhandelsinvestments bewähren.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns seit vielen Jahren entgegenbringen, und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.



Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes



DIE HAHN GRUPPE IN ZAHLEN

Name der berichtenden Gesellschaft:	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Postanschrift:	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach Telefon: +49 (0) 2204 9490-0 Telefax: +49 (0) 2204 9490-117 E-Mail: info@hahnag.de Internet: www.hahnag.de
Unternehmensgründung:	08.04.1982
Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG:	07.12.1990
Rechtsform:	AG
Handelsregister:	HRB 46697, Köln
Grundkapital:	13,001 Mio. Euro
Anteilseigner:	65,68 % Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH); 25,51 % Felicitas Hamm und Götzen Vermögensverwaltungs GbR (Poolvertrag); 8,81 % Streubesitz (31.12.2015)
Aufsichtsrat:	Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk (Vorsitzender), Dr. Eckart John von Freyend (Stellvertreter), Wolfgang Erbach, Robert Löer, Joachim Loh und Bärbel Schomberg
Vorstand:	Michael Hahn (Vorsitzender), Thomas Kuhlmann
Anzahl der Mitarbeiter:	79
Immobiliensegment:	Großflächiger Einzelhandel
Emittiertes historisches Gesamtinvestitionsvolumen: ¹⁾	über 3,0 Mrd. Euro
Assets under Management: ¹⁾	rund 2,45 Mrd. Euro

Stand: 31.12.2015

¹⁾Für private und institutionelle Investoren

Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,17 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	1,02 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	55,34 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der AIFs):	rund 13,8 Jahre
Betreute Privatanleger:	3.787
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	7.475
Barausschüttungen bis 2015: ¹⁾	486,9 Mio. Euro

Asset-Management-Leistungen

Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	154
Verwaltete Flächen (insgesamt):	rund 1,57 Mio. m ²
Neu- und Nachvermietungen 2015:	rund 150.000 m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	96,5 %
Verwaltetes Mietvolumen:	rund 166,1 Mio. € p. a.
Anzahl laufender Mietverträge:	779
Gesamtfinanzierungsvolumen 2015:	225,7 Mio. €
davon Neufinanzierungsgeschäft:	rund 86,2 Mio. €
davon Prolongationen:	rund 139,4 Mio. €

Stand: 31.12.2015

¹⁾Nur Pluswertfonds (ohne Private Placements)

DER VORSTAND DER HAHN GRUPPE



Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender

Michael Hahn

Vorstandsvorsitzender seit 04.01.2011

Verantwortlich für Strategie, Investor Relations, Controlling, Fonds Management für private Anleger

- 2006–2011 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Aufsichtsratsvorsitzender
- 1990–2006 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Vorstandsvorsitzender
- 1982–1990 Administra Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH (und weitere Vorläufergesellschaften der heutigen HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG), geschäftsführender Gesellschafter
- 1975–1982 freier Vermögensberater
- 1971–1974 staatlich geprüfter Betriebswirt
- 1948 geboren in Stendal



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes

Thomas Kuhlmann

Mitglied des Vorstands seit 01.08.2009

Verantwortlich für Immobilien Management, Recht, IT, Fonds Management für institutionelle Investoren, Vertrieb, Rechnungswesen und Finanzierung

- 2006–2009 HAHN Fonds Management GmbH, Geschäftsführer
- 2005–2006 HAHN Fonds Management GmbH, Leiter Vertrieb
- 2001–2005 CommerzLeasing und Immobilien AG (heute CommerzReal), Prokurist
- 1998–2001 CommerzLeasing und Immobilien AG (heute CommerzReal), Verkaufsleiter
- 1996–1998 CommerzLeasing und Immobilien AG (heute CommerzReal), Projektleiter
- 1992–1996 FH Düsseldorf, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Betriebswirt
- 1970 geboren in Wuppertal

DAS GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UMFELD UND DER MARKT DER EINZELHANDELSINVESTMENTS

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im vergangenen Jahr durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts um 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent). Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre (1,3 Prozent) wurde damit erneut übertroffen. Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft waren die Konsumausgaben. Der private Konsum legte um 1,9 Prozent zu. Gestützt wurde die Kaufkraft der Verbraucher durch eine gestiegene Beschäftigung sowie höhere Löhne und Gehälter.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich in 2015 robust. Die Wirtschaftsleistung wurde erstmals von mehr als 43 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im Jahr 2015 rund 329.000 Personen bzw. 0,8 Prozent mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2015 mit 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Diese positiven Zahlen spiegeln sich auch im GfK-Konsumklimaindex wider, der auf Jahressicht weiter zulegen konnte. Insbesondere die Einkommenserwartungen der Befragten erhöhten sich deutlich gegenüber dem Vorjahr.

Der deutsche Einzelhandel profitierte von der guten Verbraucherstimmung und den höheren Konsumausgaben. So setzte der Einzelhandel preisbereinigt 2,7 Prozent mehr um als in der Vorjahresperiode (nominal 2,8 Prozent) und erreichte ein Umsatzvolumen in Höhe von rd. 472,4 Mrd. Euro. Damit konnte der deutsche Einzelhandel das sechste Jahr in Folge Umsatzsteigerungen verbuchen. In 2015 war der preisbereinigte Umsatzzuwachs so hoch wie seit 12 Jahren nicht mehr.

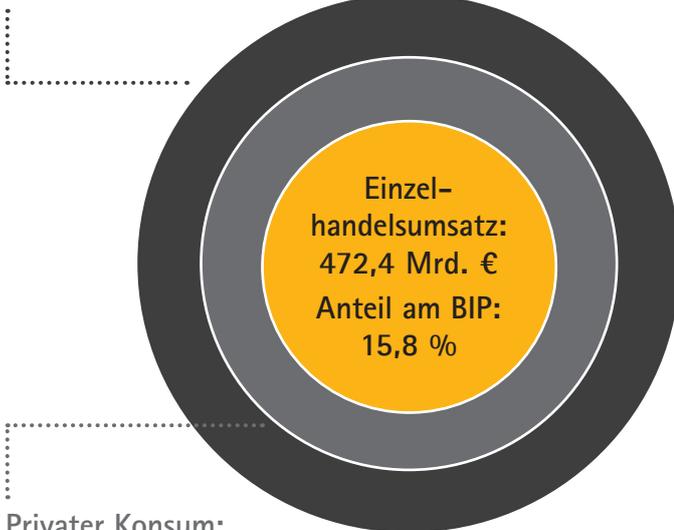
Der Einzelhandelsimmobilienmarkt

Auch der Einzelhandelsvermietungsmarkt in Deutschlands Innenstädten zeigte sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL in 2015 weiterhin sehr robust. Die vermittelte Mietfläche lag mit 524.700 m² rund 10 Prozent unter dem Vorjahreswert, allerdings konnte die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse um rund 8 Prozent auf den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre gesteigert werden.

In 2015 wurden gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE insgesamt Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 55,2 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt getätigt (Vorjahr: 39,8 Mrd. Euro). Dies ist bereits das sechste Jahr in Folge, in dem es zu einem Anstieg kam. Besonders stark zog das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien an. Im Verlauf des Jahres 2015 wurden insgesamt rund 18,1 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert (Vorjahr: 9,2 Mrd. Euro). Damit wurde im Jahr 2015 ein neues Rekordergebnis im deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt erreicht und das bisherige Allzeithoch des Jahres 2006 von 18 Mrd. Euro nochmals leicht übertroffen.

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, in die im Jahr 2015 insgesamt rund 6,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,8 Mrd. Euro) oder 34 Prozent des Gesamtvolumens investiert worden sind.

BIP:
2.903,8 Mrd. €



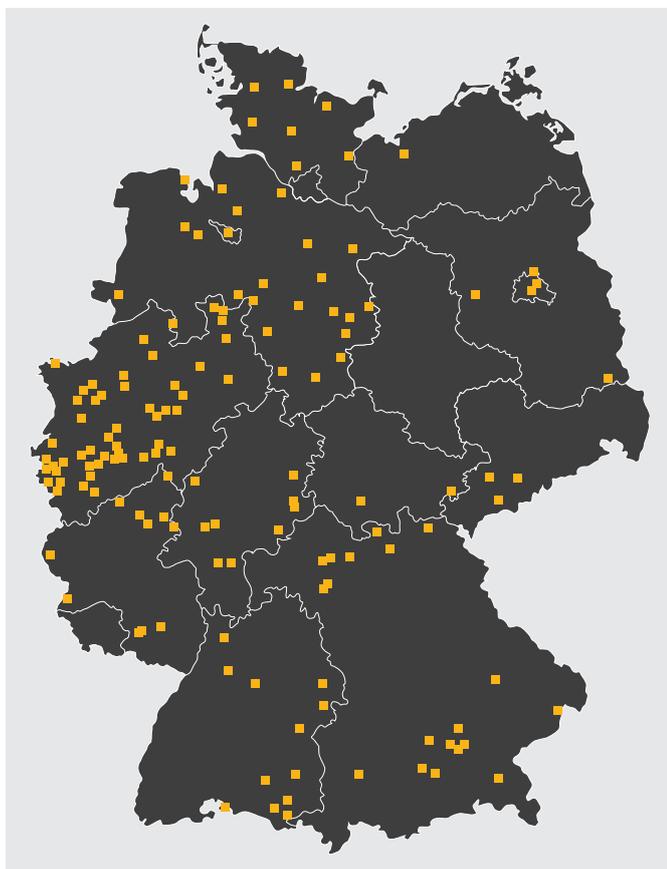
Privater Konsum:
1.604,3 Mrd. €
Anteil am BIP: 55,3 %

WO WIR INVESTIEREN

Einzelhandelsimmobilien sind eine der beliebtesten Nutzungsarten im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern und ein planungsrechtlich reguliertes Marktumfeld stellen insbesondere langfristig orientierten Investoren eine werthaltige Anlage mit stabilen und nachhaltig gesicherten Ausschüttungen in Aussicht.



Standorte mit verwalteten Objekten 2015 insgesamt: 154



Einzelhandelsimmobilien sind eine beliebte Nutzungsart im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Das hat gute Gründe. Insbesondere langfristig orientierte Investoren versprechen sich davon eine werthaltige Anlage mit stabilen und langfristig gesicherten Ausschüttungen.

- 12 Baden-Württemberg
- 19 Bayern
- 2 Berlin
- 3 Brandenburg
- 1 Bremen
- 0 Hamburg
- 9 Hessen
- 1 Mecklenburg-Vorpommern
- 22 Niedersachsen
- 54 Nordrhein-Westfalen
- 10 Rheinland-Pfalz
- 0 Saarland
- 3 Sachsen
- 0 Sachsen-Anhalt
- 7 Schleswig-Holstein
- 2 Thüringen



Das Marktumfeld für Investments in Einzelhandelsimmobilien ist weiterhin günstig. Steigende Realeinkommen, eine hohe Erwerbstätigenquote und ein positives Konsumklima sind gut für den Einzelhandel und damit auch gut für eine stabile Mieternachfrage nach attraktiven Flächen in Einzelhandelsimmobilien. Doch bedarf es stets einer genauen Analyse, um die richtigen Assets für ein ertragsstabiles und renditestarkes Investment zu identifizieren. Bei Neuinvestitionen stützen wir uns auf feststehende Auswahlkriterien, die mit individuellen Standort- und Marktanalysen verzahnt werden.

Marktdominanz als Investmentkriterium

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Kleine Supermarktstandorte oder Fachmarkttagglomerationen bieten dieses Potenzial in der Regel nicht. Die Mindestgröße für ein Handelsimmobilieninvestment setzt die Hahn Gruppe für einen Verbrauchermarkt bei ca. 1.500 m² an. Fachmarkt-, Baumarkt- oder SB-Warenhaus-Investments liegen deutlich darüber. Im innerstädtischen Bereich bietet sich zusätzliche Sicherheit durch den Fokus auf 1A-Lagen oder zentrale, belebte Stadtteillagen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

Güter des täglichen Bedarfs bieten robuste Nachfrage

Bei den durchschnittlichen privaten Konsumausgaben pro Person hat auch 2015 die Sortimentsgruppe „Nahrungsmittel und Getränke“ den dritten Platz hinter den Ausgaben für „Wohnung“ (1) und „Verkehr“ (2) eingenommen. Diese bedeutsame Stellung dokumentiert die Versorgungsfunktion des Einzelhandels und ist damit auch das treibende Motiv der Hahn Gruppe bei der Objektauswahl, Immobilien mit einer starken Versorgungsorientierung zu präferieren.

Dies sind beispielsweise Fachmarktzentren mit einem großen Anteil an Waren des täglichen Bedarfs, d. h. Lebensmittel und Drogerieartikel. Dieser Bereich der Konsumnachfrage ist sehr stabil und unterliegt auch nur geringen Schwankungen. Darüber hinaus werden in diesen Branchen nur zu einem geringen Anteil Waren online verkauft: Gemäß den Zahlen des Einzelhandelsverbandes HDE belief sich der Anteil 2015 gerade einmal auf 0,8 Prozent des Gesamtumsatzes. Branchenriesen wie EDEKA, REWE oder Kaufland setzen aufgrund der einfacheren Logistikkette und der Kunden-Convenience nach wie vor weitgehend auf den stationären Einzelhandel als Absatzform.

Bonitätsstarke Mieter

Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, die Schwarz-Gruppe, METRO, REWE oder OBI. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Fonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

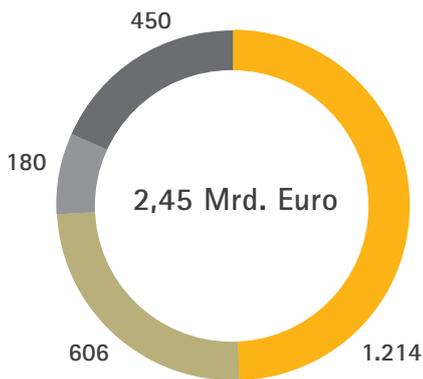
Baunutzungsverordnung schützt im außerörtlichen Bereich

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert. Entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung dürfen diese nur auf speziell ausgewiesenen Sonderflächen errichtet werden. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt in der Realität einen wirksamen Wettbewerbsschutz für existierende und gut gemanagte Standorte dar.

INVESTMENTVERMÖGEN FÜR PRIVATE UND INSTITUTIONELLE ANLEGER

Die Hahn Gruppe konzipiert und managt Immobilien-Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger. Die vermögenden Privatkunden der Hahn Gruppe investieren seit über drei Jahrzehnten in Publikumsfonds der Marke „Pluswertfonds“. Seit rund zehn Jahren bietet die Hahn Gruppe zudem auch Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices und weiteren semi-professionellen bzw. institutionellen Investoren die Möglichkeit, in Immobilienfonds oder Sondervermögen der Hahn Gruppe zu investieren. Hierfür steht eine Vielzahl von Beteiligungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Investorengruppen
(Aufteilung nach Investitionsvolumen)



- Privatanleger
- HAHN FCP
- Spezial-AIF
- MEAG und weitere Dritte

Regulierte Anlageprodukte mit hoher Transparenz

Im Jahr 2013 wurde mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAG) ein gesetzlicher Rahmen für die Auflage und das Management von Investmentvermögen geschaffen. Das Ziel dieser Regulierung bestand darin, den Anlegern eine größere Transparenz und mehr Anlegerschutz zu bieten. Dieses Ziel wurde ohne Zweifel erreicht, weshalb die Hahn Gruppe bei der Einführung neuer Investmentprodukte konsequent auf die neuen regulierten Alternativen Investmentfonds (AIF) setzt.

Die eigene AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ist seit 2014 BaFin-lizenziert und verfügt über die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von geschlossenen Publikums- und Spezial-Alternativen Investmentfonds (AIF). Im Februar 2016 hat die BaFin einer Erlaubniserweiterung auf offene inländische Spezial-AIFs zugestimmt.



Kompetent in der Strukturierung und Konzeption

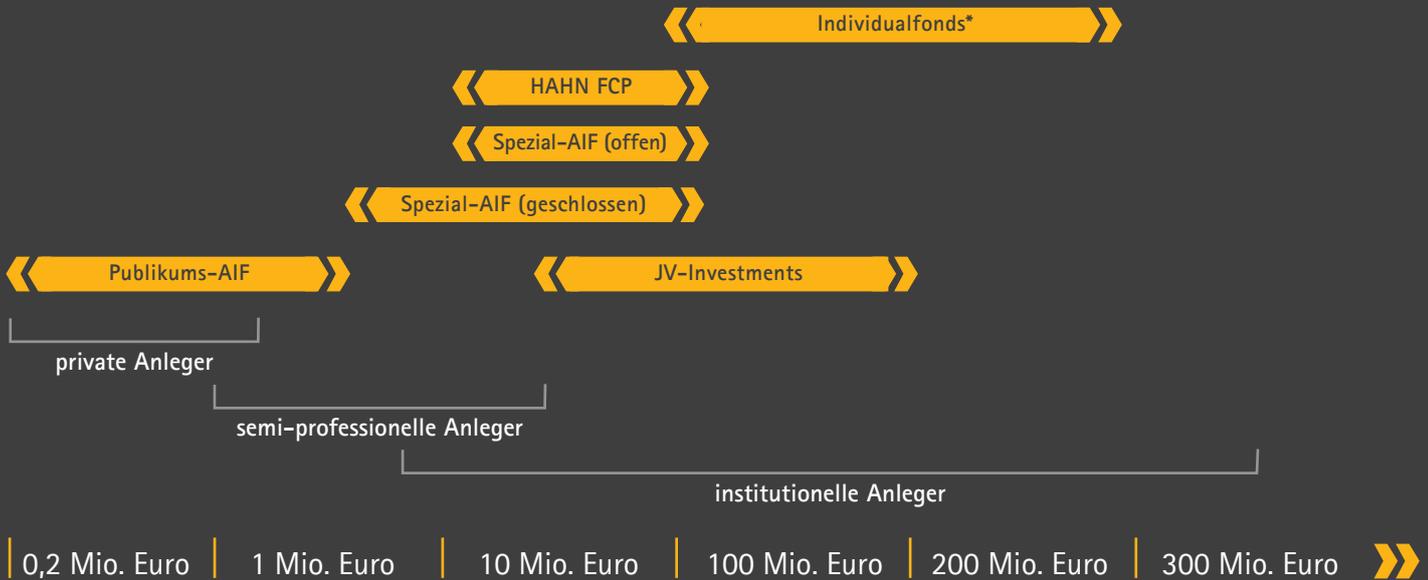
Die Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren, sind vielfältig. Die Hahn Gruppe verfügt wie kaum ein zweiter Investment Manager über die erforderlichen Kompetenzen, um für ihre Investoren nachhaltig ertragsstarke Investments zu konzipieren – vom großen Fonds mit mehreren hundert Zeichnern über den Individualfonds bis hin zum Joint-Venture-Investment. Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der Investorenzielgruppe ab.

Werthaltig investieren

Im Mittelpunkt der Investmententscheidung steht immer das Asset, die Immobilie. Die ausschließliche Spezialisierung der Hahn Gruppe ist die Handelsimmobilie. Wir sind von ihrer langfristigen Investmentqualität sowie ihrem attraktiven Rendite-Risiko-Verhältnis überzeugt und fühlen uns durch die historische Wertentwicklung dieser Assetklasse bestätigt. Unsere Investoren profitieren davon und wissen einen Asset Manager an ihrer Seite, der durch seine fokussierte Kompetenz die Performance ihrer Anlage optimiert.

Investmentvermögen der Hahn Gruppe

Anlagevehikel



Bandbreite der Einzelzeichnungen

* aufgelegt als Spezial-AIF

VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Hahn Gruppe verwaltete zum Jahresende 2015 an 154 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 2,45 Mrd. Euro für ihre Investoren.

Leistungsbausteine der Hahn Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften

- Research und Portfolio Management
Standort-, Markt- und Objektanalyse
Zielgruppenanalyse
Betreiberanalyse
Marktentwicklungsanalyse
- Akquisition von Grundstücken und Gebäuden sowie von Immobilienobjektgesellschaften
- Projektentwicklung im Partnerschaftsmodell
- Vermittlung von Immobilien
- Fondskonzeption
- Beschaffung von Eigenkapital
- Beschaffung von Fremdkapital
- Fonds Management, Anlegerbetreuung
- Bestandshaltung von Immobilien
- Asset Management
Bestandsentwicklung
Revitalisierung, Neupositionierung
Standortoptimierung
Vermietungskonzepte und deren Realisierung
Neu- und Nachvermietung
- Center Management
- Property Management (kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
- Neuplatzierung, Verkauf von Immobilien

Rund 1,6 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von rd. 166 Mio. Euro. Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese großen Konzerne verfügen grundsätzlich über eine gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über zehn Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2015 bei hohen 96,5 Prozent.

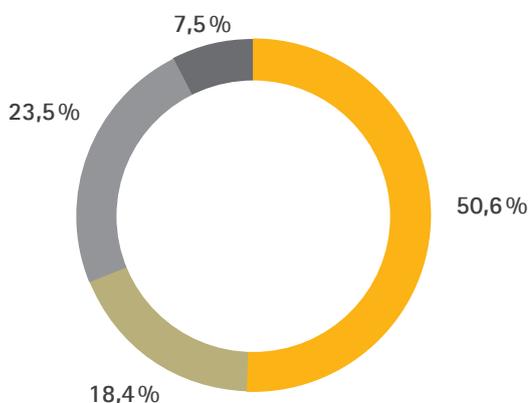
2,45 Mrd. Euro

verwaltetes Immobilienvermögen

Immobilien in der Verwaltung

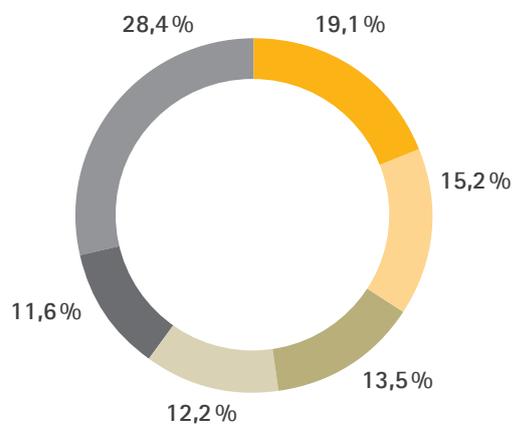
	2015	2014	2013	2012
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,568	1,491	1,528	1,451
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. € (bezieht sich auf die Objekte im Asset Management)	166,1	157,3	164,9	159,2
Immobilienstandorte	154	144	154	150
Assets under Management in Mrd. €	2,45	2,35	2,40	2,30
Vermietungsquote* in %	96,5	96,7	97,7	98,4
Vermietungsleistung in m ²	150.000	193.000	169.000	136.000

Branchenaufteilung Mieter (Basis Mieterträge)



- Lebensmittel
- Baumärkte
- Fachmärkte/ Einzelhandel
- Rest

Mieterportfolio (Basis Mietfläche)



- Edeka
- Schwarz-Gruppe
- REWE Group
- Tengelmann-Gruppe
- Metro-Gruppe
- Sonstige

Bedeutende Immobilienstandorte der Hahn-Anlageobjekte – Auszug

Objektname	Objekttyp	Mietfläche (m²)	Vermietungsquote	Baujahr / letztes Refurbishment	Investitionsvolumen in Mio. €
Friedrichshafen Bodensee-Center	Fachmarktzentrum	40.000	100 %	2003	50-60
Fulda Kaiserwiesen	Fachmarktzentrum	36.000	100 %	2004	50-60
Nordhorn Rawe-Ring-Center	Fachmarktzentrum	24.000	99 %	2007	40-50
Dietzenbach Rathaus Center	Fachmarktzentrum	22.000	98 %	2007	50-60
Regensburg ALEX-Center	Fachmarktzentrum	22.000	100 %	2007	40-50
Oberhausen Sterkrader Tor	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2007	30-40
München Life	Fachmarktzentrum	8.000	100 %	2009	30-40
Fürth Phönix Center	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2000 / 2011	30-40
Wedel Welau Arcaden	Fachmarktzentrum	10.000	100 %	2007 / 2010	25-35

BESTANDSMANAGEMENT

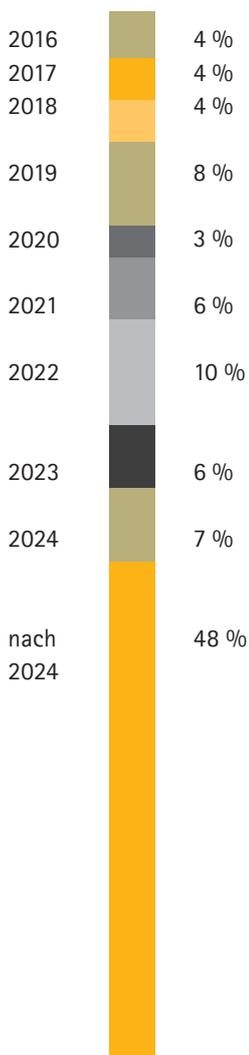
Unter dem Dach des Bestands-/Portfolio Managements werden die Dienstleistungsfelder Fonds, Property und Asset Management gebündelt.

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.12.2015 auf ein Volumen von 2,45 Mrd. Euro. Der Ausbau des für private und institutionelle Anleger verwalteten Immobilienvermögens führte auch zu einer deutlich positiven Entwicklung der wiederkehrenden Managementenerlöse. An insgesamt 154 Standorten in Deutschland werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich betreut.

Zum Stichtag 31.12.2015 betreut die Fondsverwaltung 3.787 Anleger, die mit 7.475 Zeichnungen beteiligt sind. Insbesondere die hohe Quote der Mehrfachbeteiligten (rd. 37 Prozent) ist weiterhin Ausdruck der Zufriedenheit mit den gezeichneten Investments.

Insgesamt betreut das Bestandsmanagement 921 Mieteinheiten (diese repräsentieren in der Summe eine Vermietungsfläche von rund 1,568 Mio. m²) mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von rund 166,1 Mio. Euro.

Mietauslauf Immobilienportfolio 2015 (Basis Mietvolumen)



Mit deutlichem Abstand ist die EDEKA-Gruppe flächenmäßig der größte Mieter, gefolgt von der Schwarz-Gruppe auf Platz 2 und der REWE Group auf Platz 3. Diese drei bonitätsstarken Mietergruppen repräsentieren in ihrer Größenordnung 44,6 Prozent der gesamten von der Hahn Gruppe betreuten Mietflächen. Im Übrigen sind sie ein gutes Spiegelbild der Umsatzrelevanz dieser Unternehmen im deutschen Einzelhandel.

Die Vermietungsleistung belief sich auf insgesamt rd. 150.000 m². Damit konnte zum Jahresende 2015 eine hohe Gesamtvermietungsquote von 96,5 Prozent erreicht werden. Einen bedeutenden Anteil an dieser hohen Vermietungsleistung hatte die vorzeitige und langfristige Verlängerung von fünf Kaufland-Mietverträgen über rd. 45.000 m² Mietfläche. Der überwiegende Teil der Vermietungen basiert auf Prolongationen bestehender Mietverhältnisse am Standort (rund 88 Prozent), woraus die große Standorttreue von Mietern für großflächige Handelsimmobilien abgeleitet werden kann. Einmal identifizierte Handelsplätze werden von den Mietern, insbesondere aus dem typischen Segment der Ankermieter (Lebensmittel-Vollsortimenter), nur in den seltensten Fällen aufgegeben. Nahezu jeder zweite Mietvertrag (ohne Mieteroptionen) hat eine Restlaufzeit von mehr als acht Jahren.

Auf Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge sind in den nächsten Jahren die aufgeführten Mietausläufe (Basis Mietvolumen des Immobilienportfolios) zu erwarten. Die Mieter der zugrunde liegenden Flächen werden frühzeitig angesprochen, um ihre Disposition hinsichtlich beabsichtigter Vertragsprolongationen zu eruieren. Soweit Mieter beabsichtigen, Standorte ggf. aufzugeben, ergeben sich aus der frühzeitigen Ansprache deutlich verbesserte Chancen hinsichtlich einer Neuvermietung.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge – bezogen auf das Gesamtportfolio – beträgt ca. 5,5 Jahre; für die Pluswertfonds (inkl. der Private Placements) beträgt sie ebenfalls ca. 5,5 Jahre.

NEUGESCHÄFT

Das Segment Neugeschäft bildet die Abwicklung (im Wesentlichen Konzeption und Vertrieb) von neu zu platzierenden Investmentvermögen (AIF) ab.

Das Segment Neugeschäft bildet die Akquisition neuer Immobilien und die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.

Das Geschäftsjahr 2015 wurde stark durch die Immobilienakquisition für bereits etablierte Investmentvermögen und den Abruf von bereits eingeworbenem Eigenkapital geprägt. Die Investitionsvolumina mit Einzelhandelsimmobilien in diesem Bereich erhöhten sich um rund 14 Mio. Euro auf 174 Mio. Euro (Vorjahr: 160 Mio. Euro) und blieben damit auf einem konstant hohen Niveau.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Investmentvermögen für den Publikumsbereich konzipiert und vollständig platziert. Das Investitionsvolumen belief sich auf 34 Mio. Euro bzw. 16 Mio. Euro. Die Jahresprognose von 60 Mio. Euro Investmentvolumen wurde demnach um 10 Mio. Euro unterschritten. Die Gründe liegen in der bereits aufgeführten Produktverfügbarkeit sowie dem langen zeitlichen Vorlauf, der mit den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen bei der Auflage neuer Investmentprodukte einhergeht. Insgesamt hat die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2015 rund 32 Mio. Euro (Vorjahr: 0 Mio. Euro) Eigenkapital bei Privatanlegern eingeworben.

Im institutionellen Fondsgeschäft wurden vier Akquisitionen für den von der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP getätigt. Das Investitionsvolumen der vier Immobilienobjekte belief sich auf rund 95 Mio. Euro. Das Brutto-Fondsvermögen lag zum Jahresende bei rd. 636 Mio. Euro, womit der HAHN FCP voll investiert ist. Das von Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren gezeichnete Eigenkapital des institutionellen Vehikels belief sich per Ende Dezember 2015 auf 358,5 Mio. Euro.

Für den in 2014 aufgelegten Spezial-AIF HAHN PRIMUS konnten drei Immobilienobjekte akquiriert werden. Der HAHN PRIMUS hat bei einem abgerufenen Eigenkapital zum Stichtag in Höhe von 55,7 Mio. Euro ein Immobilieninvestitionsvermögen von rund 114 Mio. Euro erreicht. Mit den bereits vorliegenden Zeichnungszusagen in Höhe von 60 Mio. Euro und der Erhöhung um weitere 20 Mio. Euro wird ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 160 Mio. Euro angestrebt.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr zwei Objekte für einen im Jahr 2015 für ein Versorgungswerk aufgelegten Spezial-AIF angebunden. Von den zugesagten Eigenmitteln in Höhe von 100 Mio. Euro wurden zum Stichtag 42,2 Mio. Euro abgerufen und investiert. Das Zielvolumen der Investitionen des Vehikels liegt bei 200 Mio. Euro.

Strategische Beteiligungen

Die dritte Säule des Geschäftsmodells der Hahn Gruppe repräsentiert das Segment „Strategische Beteiligungen“. Diese Beteiligungsformen umfassen Co-Investments an gemanagten Fondsvehikeln und Joint-Venture-Portfolios. Die Summe der von der Hahn Gruppe gehaltenen Anteile am Brutto-Fondsvermögen der wesentlichen Beteiligungen mit insgesamt 43 Immobilien beläuft sich auf 31,5 Mio. Euro.



DIE KVG DER HAHN GRUPPE

DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann
Aufsichtsratsvorsitzender,
Dipl.-Betriebswirt,
Vorstand der Hahn Gruppe

Dr. Peter Arnhold
Rechtsanwalt/Steuerberater
bei der Dr. Breidenbach und
Partner GmbH & Co. KG

Klaus Dieter Schmidt
Dipl.-Betriebswirt,
Dipl.-Informatiker,
Geschäftsführer bei der
TAURAM GmbH

Management



Jörn Burghardt
DeWert Deutsche
Wertinvestment GmbH

Geschäftsführer
Markt

Verantwortlich für Vertrieb, Konzeption, Portfolio Management

- Seit 2009 HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Leiter Fonds, Asset und Property Management, Geschäftsführer
- 1998–2009 Zürich Vertriebs GmbH, Bereichsleiter Immobilien/Beteiligungen, Prokurist
- 2000 European Business School Oestrich-Winkel, Studium Immobilienökonomie, Abschluss: Immobilienökonom (ebs)
- 1996–1998 CR, Duerr & Partner GmbH, Management-Koordinator Immobilien
- 1991–1996 Universität Köln, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann
- 1969 geboren in Lank-Latum



Uwe de Vries
DeWert Deutsche
Wertinvestment GmbH

Geschäftsführer
Marktfolge

Verantwortlich für Risiko Management, Auslagerungscontrolling

- Seit 2009 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, kaufmännischer Leiter, Prokurist
- 2002–2009 SachsenFonds Holding GmbH, kaufmännischer Leiter, Geschäftsführer
- 2000–2002 WashTec AG, Leitung Konzernrechnungswesen
- 1999 erfolgreicher Abschluss des Steuerberaterexamens
- 1988–1993 Universität Mannheim, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann
- 1966 geboren in Leer/Ostfriesland

DEWERT – PARTNER DER ANLEGER UND INVESTOREN

Die Hahn Gruppe hat sich auf die neuen regulatorischen Anforderungen des seit dem 22. Juli 2013 in Deutschland geltenden Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) mit der am 26. Juni 2013 gegründeten eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) eingestellt.

Die DeWert ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft innerhalb des Konzernverbundes der Hahn Gruppe. Die Lizenzierung und damit die Genehmigung zum Betrieb als KVG gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wurde am 2. April 2014 erteilt. Damit erfüllt sie alle Voraussetzungen, um sowohl für private und semi-professionelle als auch professionelle Anleger geschlossene Investmentvermögen im Sinne des KAGB anbieten zu können.

Im Februar 2016 erhielt die DeWert von der BaFin die Erlaubnisweiterung zur Auflage von „Allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF“. Mit dieser zusätzlichen Lizenz und der damit verbundenen Ausweitung des Produktspektrums eröffnet sich die Möglichkeit der Erschließung weiterer neuer Kunden- und Anlegergruppen. Sie stellt für die Hahn Gruppe eine konsequente Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe dar und stärkt die strategische Markt- und Markenpositionierung als fairer, kundenorientierter Dienstleister und Partner.

Die DeWert verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs sowie ab 2016 auch offenen Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio- und Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig.

Langjährige Erfahrung in der Projektierung, dem Vertrieb und insbesondere dem Management von Immobilienvermögen bilden die profunde Plattform zur Abbildung aller notwendigen Leistungsbau- steine und gleichfalls der regulatorischen Prozesse auf Grundlage des KAGB. Die geschäftspolitische Verbindung zur Hahn Gruppe ermöglicht den Zugriff auf das umfassende Leistungsspektrum im Rahmen eines ganzheitlichen Geschäftsmodells.

Die Geschäftsfelder der DeWert

Die Leistungsmodule der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH erstrecken sich über zwei operative Bereichsfelder:

1. Neugeschäft

- Produkt Management mit Konzeption
- Vertrieb

2. Bestandsmanagement

- Portfolioverwaltung
- Risikomanagement

Unsere Konzernstruktur

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

HAHN Fonds und Asset Management GmbH

HAHN Fonds Invest GmbH

HAHN Beteiligungs- holding GmbH

German Retail Property Management GmbH

HAHN Beteiligungs- holding II GmbH

DIE PERFORMANCEZAHLEN

Aktuelle und kumulierte Ergebnisse der Investmentvermögen

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31. Dezember 2015 insgesamt 176 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 145 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 27 Private Placements, 2 § 6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds sowie 2 Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine. Das historisch emittierte Investitionsvolumen der Hahn Gruppe mit Pluswertfonds und Private Placements beträgt ca. 2,17 Mrd. Euro.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Investmentvermögen für den Publikumsbereich konzipiert und vollständig platziert. An dem Publikums-AIF „Pluswertfonds (PWF) 163“ beteiligten sich insgesamt 277 qualifizierte Privatanleger mit 22 Mio. Euro Eigenkapital an einem Nahversorgungscenter in Wedel. Beim „PWF 164“ handelte es sich um einen HORNBACH Bau- und Heimwerkermarkt in Trier mit einem Eigenkapital von rund 10 Mio. Euro, das von 157 Privatanlegern gezeichnet wurde. In beiden Fällen wurden überdurchschnittlich hohe Beteiligungssummen pro Anleger gezeichnet (PWF 163: rd. 80.000 Euro, PWF 164: rd. 64.000 Euro), was u. a. auch einen Rückschluss auf die ausgezeichnete Qualität und Bonität des Investorenklientels erlaubt. Das Investitionsvolumen beider Publikumsfonds belief sich bei einem platzierten Eigenkapitalvolumen von 32 Mio. Euro auf insgesamt rd. 50 Mio. Euro.

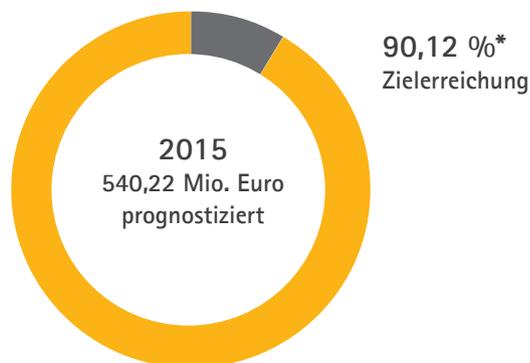
Ausschüttungen

Bis zum 31. Dezember 2015 wurden für alle Publikumsfonds Ausschüttungen in Höhe von 540,22 Mio. Euro prognostiziert. Die geleisteten Ausschüttungen beliefen sich auf rund 486,86 Mio. Euro. Über alle Fonds gerechnet ergaben die Ausschüttungen damit einen Zielerreichungsgrad von 90,12 Prozent*.

Gesamtanzahl Beteiligungen (Pluswertfonds):	69
Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:	1.042,3 Mio. €
Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:	515,8 Mio. €
Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr ¹⁾ :	15,73 Mio. €
Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:	310,2 Mio. €

¹⁾ Ohne Berücksichtigung der Fonds, bei denen das Prognoseende bereits erreicht wurde.

Zielerreichung bei den Pluswertfonds



* Die operative Entwicklung unserer Fondsimmobilen ist besser, als es der Zielerreichungsgrad widerspiegelt, da in Letzterem negative Währungseffekte enthalten sind. Die Hahn Gruppe hat bei 23 Pluswertfonds die Fremdfinanzierungen teilweise in SFR-Darlehen abgeschlossen. Nach Aufkommen der extremen Euro-Schwäche gegenüber dem Schweizer Franken sind bei den betroffenen Fonds Währungsverluste entstanden, die zu reduzierten bzw. vorübergehend ausgesetzten Ausschüttungen führten. Würden diese Währungsverluste als Sondereffekt herausgerechnet werden, läge der Zielerreichungsgrad der gesamten Pluswertfonds noch deutlich höher als die angeführten 90,12 Prozent. Mittlerweile sind von den ursprünglich 185 Mio. Euro SFR-Darlehensvolumen rund 90 Prozent erfolgreich abgesichert bzw. umgeschuldet worden, da Lösungen mit den Anlegern erarbeitet wurden.

Aktive Beteiligungen in der laufenden Bewirtschaftungsphase

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 87 Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2015 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind 18 Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 28 ff. – nicht berücksichtigt wurden. Demzufolge wurden in der zusammenfassenden Betrachtung 69 Investmentvermögen zugrunde gelegt.

Aktive Spezial-AIFs

Im Berichtsjahr 2015 wurden für zwei in 2014 aufgelegte und platzierte Spezial-AIFs für professionelle Investoren insgesamt fünf weitere Objekte akquiriert. Beide Investmentvermögen wurden ursprünglich als Blindpool-Konstrukte konzipiert, für die zwischenzeitlich bis zum Stichtag 31.12.2015 somit insgesamt zehn Objektakquisitionen erfolgreich realisiert werden konnten.

Stand: 31.12.2015	HAHN SPEZIAL-AIF I	HAHN SPEZIAL-AIF II	Summe
Ziel-Bruttovermögen in Mio. € ¹⁾	150,03	200,02	350,05
Zielvolumen Eigenkapital in Mio. €	60,010	100,010	160,020
Anzahl Zeichnungen	4	2	6
Derzeit verwaltetes Eigenkapital in Mio. €	59,984	42,228	66,482
Anzahl verwalteter Investments (Objekte)	7	4	11
Durchschnittsalter der verwalteten Objekte	21	25	23
Anzahl Mieter insgesamt	45	24	69
Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt	6,4	6	6,2
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre) der Mietverträge (ohne Mieteroption)	10,8	12,4	11,6
Insgesamt vermietbare Fläche in m ²	69.837	40.130	109.967
Vermietungsquote in v. H.	99,7	100	99,85
Regionale Verteilung der Objekte nach Bundesländern	Schleswig-Holstein: 2 Hessen: 3 Niedersachsen: 1 Nordrhein-Westfalen: 1	Niedersachsen: 1 Nordrhein-Westfalen: 2	
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in v. H. (Basis: Immobilienvermögen)	48,6	46,8	47,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge (Jahre)	9,43	12,67	11,05
Auszahlungen für das Berichtsjahr absolut in Mio. €	0,00	1,193	1,193
Auszahlungen für das Berichtsjahr in v. H. bezogen auf das Eigenkapital	0,00	1,19	1,19
Summe der Liquiditätsreserve in Mio. €	3,412	0,228	3,548
Anteilswert in €	999,56	422,24	710,9

¹⁾ Bruttovermögen entspricht der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände inkl. Liquiditätsreserve.

Verkaufte/aufgelöste Fonds

Insgesamt wurden 86 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2015 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 9 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 36 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

Anzahl verkaufte Publikumsfonds:	77
Gesamtaufwand:	830,6 Mio. €
Gesamteigenkapital:	346 Mio. €
Durchschnittliche Laufzeit:	14 Jahre
Gesamtrückfluss nach Steuern ¹⁾ :	614,6 Mio. €
Durchschnittliche Rendite vor Steuern ²⁾ :	2,94 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern ¹⁾²⁾ :	6,89 % p. a.
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern ¹⁾³⁾ :	5,9 % p. a.

¹⁾ Unterstellt wurde ein Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

²⁾ Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind. Der zeitliche Verlauf des gebundenen Eigenkapitals unterscheidet sich bei verschiedenen Investitionen. Daher sollte die Verzinsung nach der internen Zinsfußmethode nicht als einziges Kriterium für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden, sondern die Investition muss immer im Gesamtzusammenhang (insbesondere der damit verbundenen Risiken) betrachtet werden.

³⁾ Summen aller Ausschüttungen zzgl. Schlussauszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung.



LAUFENDE PLUSWERTFONDS

ÜBERSICHTSBLATT 1

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamt- aufwand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
3	Depotcenter Waldkraiburg Stadtplatz GbR	1988	3.348	1.471
6	Hahn SB-Warenhaus Heiligenroth GmbH & Co. KG	1984	7.030	6.775
8	Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	1985	12.791	4.457
11	Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	1986	10.149	4.602
12	C + C Großmarkt Neuwied GmbH & Co. KG	1986	12.527	6.711
20	Hahn SB-Warenhaus Rheda-Wiedenbrück GmbH & Co. KG	1988	8.487	4.198
31	IBR SB-Warenhaus Lübbecke	1990	8.641	3.835
37	Baumarkt Kiel GbR ²⁾	1991	8.104	3.835
44	SB-Markt Wuppertal GbR ³⁾	1992	5.599	2.301
49	Geschäftshaus Meinerzhagen GbR	1992	5.967	2.812
57	SB-Warenhaus Delmenhorst GbR	1993	14.649	5.113
58	Einkaufszentrum Weinheim GbR	1993	24.031	10.226
67	Baumarkt Hannover-Garbsen GbR	1994	15.340	6.392
74	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR ⁴⁾	1995	16.361	6.136
77	Einkaufszentrum Stemwede-Levern GbR	1995	5.164	2.147
81	Zentral Invest Objekt Stolzenau GbR ⁵⁾	1995	2.045	614
83	Baumarkt Euskirchen GbR	1996	14.214	5.369
85	Baumarkt Remagen GbR	1996	7.567	3.323
91	Baumarkt Suhl GbR	1997	12.143	5.880

Stand: 31.12.2015

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2015 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

²⁾ Zugunsten einer erhöhten Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten wurde die Ausschüttung angepasst.

³⁾ Aufgrund der Revitalisierung des Standortes sowie der damit verbundenen langfristigen Neuvermietung und Sicherung der zukünftigen Mieteinnahmen wurde zur Finanzierung der Revitalisierung die Ausschüttung ausgesetzt.

Ausschüttungen in 2015 ¹⁾	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkung
	in %	SOLL	IST	SOLL	
0,00	65,00	67,70	43,05	47,59	Datenbasis bis Prospektende 1997
0,00	130,00	118,50	66,61	2,02	Datenbasis bis Prospektende 2001
0,00	99,50	100,74	1,20	-62,65	Datenbasis bis Prospektende 2000
0,00	114,50	134,11	-23,94	-15,90	Datenbasis bis Prospektende 2004
0,00	108,00	127,75	-3,10	12,25	Datenbasis bis Prospektende 2004
0,00	149,75	160,00	57,52	78,10	Datenbasis bis Prospektende 2008
0,00	111,00	178,34	27,14	4,02	Datenbasis bis Prospektende 2009
0,00	96,25	57,25	-31,13	-26,88	Datenbasis bis Prospektende 2010
0,00	111,75	59,79	-11,56	-39,57	Datenbasis bis Prospektende 2011
0,00	92,50	92,25	-29,33	-20,50	Datenbasis bis Prospektende 2011
0,00	103,00	102,50	-36,13	-8,85	Datenbasis bis Prospektende 2012
0,00	104,50	86,00	-23,75	-23,88	Datenbasis bis Prospektende 2012
0,00	73,50	74,00	-52,03	-33,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2010
0,00	109,00	54,25	26,81	-35,52	Datenbasis bis Prospektende 2014
0,00	98,25	71,55	-17,13	-52,43	Datenbasis bis Prospektende 2014
0,00	75,50	32,50	-37,02	-130,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2009
10,00	98,70	83,95	-32,68	-1,19	
3,38	88,00	87,88	-44,07	-28,67	
0,00	89,00	61,25	-46,86	-37,45	

⁴⁾ Die Handelsflächen der Fondsimmoblie waren an den Mieter Praktiker vermietet. Aufgrund der drohenden Insolvenz des Mieters Praktiker sowie des damit verbundenen drohenden Mietausfalls wurden bereits frühzeitig die Mietüberschüsse zur vorzeitigen Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten zulasten der Ausschüttung verwendet.

⁵⁾ Die höheren steuerlichen Verlustzuweisungen von 93,24 Prozent übersteigen die geringere Ausschüttung infolge des Leerstands der Fondsimmoblie.

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamt- aufwand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
92	Baumarkt Schweinfurt GbR	1997	14.316	5.420
93	City-Center Greiz GbR ¹⁾	1997	20.298	9.715
95	Einkaufszentrum Chemnitz GbR	1997	18.304	8.436
96	Baumarkt Barsinghausen GbR	1997	7.209	2.556
97	Verbrauchermarkt Solingen GbR	1997	3.170	0
98	Baumarkt Schleswig GbR	1997	8.794	3.068
100	SB-Warenhaus Hannover GbR	1998	18.611	7.158
101	Baumarkt Neuwied GbR	1997	11.248	2.147
105	Fachmarktzentrum Soltau GbR	1998	26.587	10.226
107	Baumarkt Kamp-Lintfort GbR	1998	13.549	5.113
108	Baumarkt Lichtenfels GbR	1998	10.187	3.643
109	Einkaufszentrum Langelsheim GbR	1998	8.078	2.965
110	SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR	1998	19.787	7.669
111	Bürohaus Marsdorf GbR ¹⁾	1999	14.444	4.295
113	Kaufpark Uchte GbR	1998	7.056	2.454
114	SB-Warenhaus Kitzingen GbR	1999	13.473	5.113
115	Einkaufszentrum Stuttgart GbR	1999	40.443	15.339
116	SB-Warenhaus Bergneustadt GbR	1999	13.396	5.113
117	H. Köttgen & Cie. KG	1999	18.534	7.158
118	Fachmärkte Diez GbR	1999	3.911	1.432
119	Einkaufszentrum Eberbach GbR	1999	14.827	5.624
120	Baumarkt Elmshorn GbR	2000	12.859	5.113
121	SB-Warenhaus Aalen GbR	2000	15.236	6.391
122	SB-Warenhaus Herford GbR	1999	9.817	3.835

Stand: 31.12.2015

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2015 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

Ausschüttungen in 2015 ¹⁾	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkung
	in %	SOLL	IST	SOLL	
0,00	91,75	74,75	-17,44	-120,74	
0,00	86,00	45,00	-63,17	-108,91	
6,00	81,50	81,00	-55,58	-45,37	
0,00	91,50	70,00	-6,89	-34,91	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds, Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
0,00	90,00	72,50	-40,33	-45,73	
6,00	100,50	100,50	2,56	-13,33	
0,00	82,00	156,41	211,17	239,90	
4,38	93,50	89,38	-22,70	-33,93	
5,00	101,50	69,00	-14,80	-61,42	
2,00	127,00	90,00	5,04	-23,19	
0,00	102,00	80,50	-24,55	-45,57	
0,00	99,50	75,50	4,08	-14,28	
0,00	175,00	39,75	104,41	-133,58	
0,00	102,75	78,00	-5,42	-6,98	
6,00	92,00	100,25	-9,67	-2,71	
0,00	92,00	103,50	61,75	24,54	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
6,00	90,00	92,50	-15,60	-12,39	
6,00	80,00	97,50	-18,03	-31,64	
5,00	80,00	72,00	-26,78	-35,00	
3,00	80,00	74,00	-37,74	-40,08	
0,00	78,75	65,00	-25,81	-46,95	
0,00	87,75	50,75	-12,95	-38,61	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
1,50	80,00	74,50	-5,42	-38,19	

⁶⁾ Zur langfristigen Sicherung der Mieteinnahmen wurden die Mietverträge vorzeitig langfristig verlängert, im Gegenzug mussten aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der neuen Bundesländer Zugeständnisse bei den Mieteinnahmen gemacht werden, die zulasten der Ausschüttung gehen.

⁷⁾ Die Fondsimmoblie ist entgegen der eigentlichen Ausrichtung der Hahn Gruppe vollständig als Büroimmoblie vermietet. Die ursprünglich unterstellten Mietansätze konnten im Rahmen von Anschlussvermietungen nicht erzielt werden.

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamt- aufwand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
125	SB-Warenhaus Herzogenrath GbR	2000	17.997	7.669
127	Hahn SB-Warenhaus Gummersbach GmbH & Co. KG	2001	10.430	4.857
128	Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR	2001	9.919	4.397
129	Hahn & Partner SB-Warenhaus Northeim GmbH & Co. KG	2002	12.800	6.150
130	Hahn Bodensee-Center Friedrichshafen GmbH & Co. KG	2003	30.600	14.000
131	Hahn SB-Warenhaus Bad Kissingen GmbH & Co. KG	2004	9.310	3.440
132	Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	2003	7.800	7.800
133	Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	2004	13.900	5.800
135	Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG	2004	54.000	21.000
136	Hahn SB-Warenhaus Kirchen GmbH & Co. KG	2005	8.750	3.150
137	Hahn SB-Warenhaus Kaiserslautern GmbH & Co. KG	2005	13.200	5.300
138	Hahn Fachmarktzentrum Bad Soden Salmünster GmbH & Co. KG	2005	9.540	3.940
139	Hahn Einkaufszentren Olpe und Neuwied GmbH & Co. KG	2006	8.746	8.746
140	Hahn SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	2006	6.000	6.000
141	Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG	2007	37.588	13.800
142	Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. KG	2006	18.300	7.400
143	Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG	2007	29.000	29.000
144	Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co. KG	2008	10.700	3.700
145	Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG	2008	23.900	9.300
146	Hahn Fachmarktzentrum Eching GmbH & Co. KG	2008	15.674	15.674
147	Hahn SB-Warenhaus Erfstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG	2009	8.800	8.800
148	Hahn Fachmarktzentrum Giengen GmbH & Co. KG	2009	19.800	7.800
149	Hahn Immobilien Portfolio II GmbH & Co. KG	2009	4.700	4.700

Stand: 31.12.2015

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2015 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

Ausschüttungen in 2015 ¹⁾	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkung
	in %	SOLL	IST	SOLL	
6,00	74,00	86,00	-16,62	1,99	
6,25	80,50	81,50	17,30	3,98	
5,75	80,50	84,25	3,70	11,04	
5,04	78,00	73,08	8,61	-3,56	
9,00	86,00	92,00	32,01	30,41	
6,00	73,66	56,41	36,57	49,87	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
3,25	84,00	59,50	20,12	22,16	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
6,00	77,00	56,50	24,70	27,21	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
6,50	77,00	61,00	29,30	31,67	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,50	65,00	65,00	27,75	26,07	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,00	60,13	48,88	17,40	-1,25	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,75	55,80	52,55	12,41	6,85	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2015 noch nicht vor.
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
0,00	48,00	20,78	-2,16	-15,58	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
0,00	31,88	10,64	40,39	12,80	§ 6b-Fonds (Spezialfonds), Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
0,00	43,75	14,00	-12,18	-19,65	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
2,75	27,63	24,63	40,51	24,93	§ 6b Fonds (Spezialfonds), zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2015 noch nicht vor.
0,00	38,50	19,75	-5,86	-7,75	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
-	-	-	-	-	kein Publikumsfonds

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamt- aufwand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
150	Hahn Immobilien Portfolio III GmbH & Co. KG	2010	16.569	16.569
151	Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach	2010	67.540	29.625
152	Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG	2010	8.285	3.250
153	Hahn Fachmarktzentrum Erkrath GmbH & Co. KG	2010	12.634	5.434
154	Hahn Fachmarktzentrum Schwerte GmbH & Co. KG	2011	11.780	4.750
155	Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	2011	9.525	5.250
156	Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	2012	19.144	8.000
157	Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG	2012	11.752	4.750
158	Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	2011	17.564	6.344
159	Hahn Fachmarktzentrum Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	2012	27.793	11.500
160	Hahn Fachmarktzentrum Jever GmbH & Co. KG	2012	23.909	11.376
161	Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG	2013	21.355	21.355
162	Hahn Fachmarktzentrum Bad Hersfeld GmbH & Co. KG	2013	12.801	5.500
163	Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene- Investment-KG	2015	34.700	22.000
164	Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	16.000	10.000
510	Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus, Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG	2004	18.100	4.300
703	Hahn Zweitmarktfonds 3 GmbH & Co. KG	2004	1.500	1.500
704	Hahn Zweitmarktfonds 4 GmbH & Co. KG	2004	1.200	1.200
706	Hahn Zweitmarktfonds 6 GmbH & Co. KG	2005	800	800
707	Hahn Zweitmarktfonds 7 GmbH & Co. KG	2004	3.500	3.500
708	Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	2009	5.000	5.000

Stand: 31.12.2015

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2015 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

VERKAUFTE PLUSWERTFONDS

ÜBERSICHTSBLATT 2

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Eigenkapital in Euro
				IST
001	IBR Köln-Vingst, Ostheimer Straße / Waldstraße	1979	1993	1.252.665
004	SB-Markt Bremervörde GbR	1982	1993	365.062
005	Einkaufszentrum Hamburg-Wandsbeck GbR	1983	1992	3.609.721
007	Baumarkt Fulda GbR	1985	2012	1.227.101
009	Hahn SB-Warenhaus Oberhausen GmbH & Co. KG	1985	2007	3.579.043
013	VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	1987	2007	4.090.335
014	SB-Warenhaus Sobernheim GbR	1987	2005	3.067.751
016	Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	1987	2009	2.395.402
017	Baumarkt Usingen GbR	1987	2003	1.329.359
021	Baumarkt Aachen-Brand GbR	1988	1999	1.278.230
022	Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR	1988	2009	1.278.230
023	Baumarkt Schwäbisch-Gmünd GbR	1988	2006	2.556.459
024	Baumarkt Haltern GbR	1989	2007	2.403.072
025	SB-Markt Kirchheimbolanden GbR	1988	2004	1.278.230
026	SB-Markt Neustadt/Holstein GbR	1989	1996	3.067.751
027	Einkaufszentrum Hessisch Oldendorf GbR	1989	2002	5.700.904
028	SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR	1989	2007	3.067.751
032	Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR	1990	2012	1.789.522
033	Einrichtungshaus Ludwigsburg GbR	1990	2007	12.782.297
034	SB-Warenhaus Selm GbR	1990	2004	2.449.088
035	City-Center Schwerte GbR	1991	1999	4.345.981
038	S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	1991	2007	3.170.010
039	SB-Markt Arnsberg GbR	1991	2010	1.789.522
040	SB-Markt Tettngang GbR	1992	2002	1.278.230

* Für die Fonds 22, 23, 61, 73, 84 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital.

Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32 und 62 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

Gesamtaufwand in €	Steuerliche Ergebnisse gesamt in %		Ausschüttungen gesamt in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	IST	SOLL	IST	SOLL	IST -5 % (ohne Agio)
3.492.124	0,65	-47,62	65,00	42,20	161,01
1.723.054	-281,16	-170,63	0,00	85,44	265,76
7.505.765	0,06	-26,07	51,70	48,65	243,99
2.172.990	10,80	66,75	58,20	155,70	193,03
10.737.130	-82,40	-54,50	92,25	147,38	284,73
8.947.608	-14,43	-14,20	129,00	133,00	277,12
8.052.847	-48,47	-37,64	118,00	124,00	300,94
5.335.331	-24,76	-14,60	120,00	100,70	121,71
2.863.235	-1,82	6,39	96,00	99,00	205,80
3.476.785	-39,17	-35,26	68,00	70,00	194,63
2.745.640	-0,24	47,80	73,50	91,50	62,60
5.624.211	-1,60	-58,36	93,25	77,25	81,88
5.215.177	18,84	6,70	100,50	100,25	225,66
2.658.718	0,58	8,63	87,75	91,75	240,36
6.237.761	-39,92	-42,39	33,00	33,00	154,20
15.517.708	-48,44	-55,57	71,25	68,75	141,03
6.135.503	4,67	18,90	106,50	96,50	249,62
4.216.113	-6,82	-59,95	99,50	71,50	134,68
27.865.408	-49,94	-56,86	82,50	88,25	126,83
5.619.098	-49,65	-0,48	66,00	76,44	163,79
10.941.646	-36,69	-8,79	40,00	40,00	136,90
7.914.798	-36,25	-28,13	82,50	79,75	209,88
4.397.110	-28,27	0,41	96,75	89,25	115,96
2.909.251	-17,84	-74,59	59,50	38,50	120,19

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Eigenkapital in Euro
				IST
041	SB-Warenhaus Lauchhammer GbR	1991	2006	4.159.359
042	SB-Warenhaus Friedrichshafen GbR	1991	2001	3.834.689
043	Einkaufszentrum Traunreut GbR	1991	2000	1.585.005
045	Bau- und Hobbymarkt Pulheim GbR	1992	2012	1.533.876
046	SB-Warenhaus Kreuztal GbR	1992	2006	3.579.043
047	SB-Warenhaus Oschersleben GbR	1992	2006	16.847.067
048	Fachmarktcenter Osnabrück GbR	1992	2007	3.323.397
050	SB-Warenhaus Balingen GbR	1992	2004	5.092.467
051	SB-Warenhaus Münsingen GbR	1992	1995	1.533.876
052	SB-Warenhaus Leipheim GbR	1992	2004	1.278.230
053	SB-Markt Edemissen GbR	1992	2007	1.073.713
054	SB-Warenhaus Olpe GbR	1992	2006	3.323.397
055	SB-Warenhaus Bochum-Langendreer GbR	1992	2006	3.451.220
056	Einkaufszentrum Traunreut II GbR	1993	2006	11.248.421
059	SB-Warenhaus Bergheim GbR	1993	2007	3.374.526
060	SB-Warenhaus Aalen GbR	1993	1998	3.579.043
061	Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	1993	2005	10.225.838
063	SB-Warenhaus Holzminden GbR	1993	2006	4.857.273
064	SB-Warenhaus Erfstadt GbR	1994	2007	8.691.962
065	Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	1994	2007	4.090.335
066	Einkaufszentrum Glauchau GbR	1994	2007	15.850.048
068	SB-Warenhaus Voerde GbR	1994	2007	7.925.024
069	SB-Warenhaus Diez GbR	1994	2007	5.879.857
070	Einkaufszentrum Hameln GbR	1994	2007	5.112.919
071	Einkaufszentrum Uelzen GbR	1994	2007	11.248.421
072	Einkaufszentrum Haßfurt GbR	1995	2007	5.368.565
073	Verbrauchermarkt Peine GbR	1995	2001	1.380.488

* Für die Fonds 22, 23, 61, 73, 84 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital.

Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32 und 62 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

Gesamtaufwand in €	Steuerliche Ergebnisse gesamt in %		Ausschüttungen gesamt in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	IST	SOLL	IST	SOLL	IST -5 % (ohne Agio)
20.796.797	142,49	49,07	441,53	440,30	595,76
8.947.608	-42,09	-43,40	46,10	46,10	122,80
3.962.512	-30,13	-53,28	41,00	41,00	153,05
3.834.689	-28,06	-130,63	101,25	62,75	123,07
9.152.125	-43,94	-53,56	70,00	65,00	188,78
16.847.067	19,34	16,20	78,00	77,68	158,19
8.405.639	-5,59	-16,39	79,25	78,00	196,25
5.092.467	42,82	88,48	77,62	146,26	270,05
3.614.834	-18,44	-18,14	15,00	16,73	118,15
3.527.914	-16,80	-18,06	90,50	98,50	202,81
2.658.718	-41,43	-61,60	65,25	67,25	202,05
8.334.058	-27,94	-43,78	64,46	59,46	173,39
8.569.252	-25,99	-31,77	68,50	68,50	182,30
31.853.484	-72,33	-77,64	62,50	54,50	191,59
9.510.029	-65,27	-72,62	63,50	59,75	191,50
9.714.546	-62,22	-69,91	22,50	22,50	129,96
25.360.077	-66,58	-116,00	60,00	35,00	88,00
12.035.811	-46,26	-51,44	61,00	65,50	236,06
23.900.693	-61,33	-68,61	58,50	54,13	183,74
10.870.374	-71,64	-57,58	56,25	56,25	171,89
36.214.253	-75,00	-95,81	56,25	39,50	128,17
19.429.091	-64,30	-49,89	58,50	59,13	172,21
13.804.881	-31,39	-30,43	60,63	63,18	181,40
13.804.881	-29,51	-153,94	68,50	52,44	236,36
26.893.953	-69,07	-72,74	56,25	54,92	171,94
13.293.589	-32,99	-14,92	59,63	61,13	185,59
3.425.656	-29,96	-40,74	28,50	28,50	71,84

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Eigenkapital in Euro
				IST
075	Baumarkt Wilhelmshaven GbR	1995	2010	204.517
076	Baumarkt Erfstadt GbR	1995	2007	4.345.981
078	Baumarkt Coburg GbR	1995	2007	5.368.565
080	SB-Warenhaus Premnitz GbR	1995	2007	3.834.689
082	SB-Markt Bremen-Lesum GbR	1995	2012	639.115
084	Baumarkt Bad Wörishofen GmbH & Co. KG	1996	2013	2.479.766
086	SB-Markt Münsingen GbR	1996	2007	1.687.263
087	Handelszentrum Naila GbR	1996	2007	2.556.459
088	Einkaufszentrum Espelkamp GbR	1996	2007	9.970.192
089	Baumarkt Aue GbR	1996	2007	5.112.919
090	Baumarkt Nienburg GbR	1996	2007	3.681.302
094	Einkaufszentrum Landstuhl GbR	1997	2008	8.180.670
102	Verbrauchermarkt Wolfsburg GbR	1997	2012	766.938
103	Verbrauchermarkt Bremen GbR	1997	2007	766.938
701	PWF Zweitmarktfonds 1 GbR	2001	2012	971.455
079	Jupiterzentrum Leipzig-Grünau GbR	1995	2014	7.669.378
099	Einkaufszentrum Heide GbR	1997	2014	6.646.794
104	SB-Warenhaus Bremerhaven GbR	1998	2014	5.368.565
106	Hahn Einkaufszentrum Husum GmbH & Co. KG	1998	2014	10.225.838
112	Fachmarktzentrum Straubing GbR	1998	2014	8.180.670
124	SB-Warenhaus Salzgitter GbR	2000	2014	8.998.737
126	SB-Warenhaus Paderborn GbR	2001	2014	7.669.378
062	Haiger-Center GbR	1993	2015	3.476.785
123	Einkaufszentrum Garbsen GbR	2000	2015	13.140.201
134	Hahn SB-Warenhaus Jülich GmbH & Co. KG	2004	2015	4.050.000
705	Hahn Zweitmarktfonds 5 GmbH & Co. KG	2005	2015	1.400.000

* Für die Fonds 22, 23, 61, 73, 84 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital.

Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32 und 62 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

Gesamtaufwand in €	Steuerliche Ergebnisse gesamt in %		Ausschüttungen gesamt in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	IST	SOLL	IST	SOLL	IST -5 % (ohne Agio)
1.815.086	237,10	78,81	412,50	235,00	195,59
11.268.873	-39,84	-64,65	51,75	51,75	174,88
13.293.589	-58,20	-51,92	51,75	49,88	157,52
8.211.348	-94,46	-85,81	51,75	54,50	173,87
1.482.746	46,46	-54,55	100,88	82,05	127,87
6.212.196	-54,37	-62,76	84,50	42,00	68,38
4.039.206	-30,10	-38,14	48,00	45,25	159,51
6.851.311	-51,63	-44,95	52,50	57,75	178,56
26.638.307	-53,70	-40,45	49,88	51,75	167,58
11.759.713	-109,88	-108,37	47,25	47,25	156,74
9.663.417	-28,90	-28,05	55,13	54,68	158,87
22.190.068	-27,55	-25,31	54,25	51,75	175,91
2.172.991	10,22	-49,50	83,00	31,50	58,78
2.326.378	-2,69	-71,60	54,25	31,50	116,80
971.455	4,99	-20,90	63,25	65,74	114,83
16.259.082	4,98	-96,71	101,00	45,00	88,36
15.645.532	-5,46	-26,65	101,00	66,50	167,89
14.674.077	-17,87	21,91	80,00	86,50	206,82
26.893.953	-7,62	-24,77	92,00	87,00	190,70
21.372.001	11,73	-62,21	92,00	83,37	110,70
20.758.450	-21,35	-18,63	86,25	71,25	163,32
17.997.474	-7,65	-13,61	74,75	58,75	96,98
10.225.838	21,69	-75,86	107,00	88,80	244,28
29.910.575	-12,92	1,45	77,44	82,89	203,51
10.450.000	15,77	14,03	77,00	60,00	192,10
1.400.000	33,07	13,00	80,63	75,25	174,75

ALLGEMEINE HINWEISE, DISCLAIMER

Der Performancebericht der Hahn Gruppe wurde auf Basis des geltenden Mindeststandards des Bundesverbands Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) in der Fassung vom 25. April 2014 erstellt. Entsprechend dem Mindeststandard umfasst der Performancebericht alle Beteiligungen, die seit dem 22. Juli 2013 von der KVG (DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) verwaltet werden, sowie die Beteiligungen, die vor dem 22. Juli 2013 als Vermögensanlagen öffentlich angeboten wurden und nach bisherigem VGF-Leistungsbilanzstandard in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. Januar 2009, berichtspflichtig gewesen wären sowie unter eine der KVG-Zulassung entsprechende Anlageklasse fallen, zuzüglich Private Placements, soweit sie unter eine der KVG-Zulassung entsprechende Anlageklasse fallen.

Für alle zum 31. Dezember 2014 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2015.

Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen basieren auf den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2015.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Finanzanalyse dar, sondern geben lediglich die Ansichten der Hahn Gruppe wieder. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung einer Anlage. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen der Hahn Gruppe. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen.

Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Alle hier geäußerten Meinungen beruhen auf heutigen Einschätzungen und können sich ohne Vorankündigung ändern. Es gibt keine Gewähr, dass sich Märkte oder Branchen wie erwartet entwickeln werden bzw. rechtliche Rahmenbedingungen unverändert weiter gelten.

Investitionen in unternehmerische Beteiligungen beinhalten gewisse Risiken. Die Rendite und der Wert der zugrunde liegenden Anlage sind Schwankungen unterworfen. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen. Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Der Performancebericht dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Der Performancebericht ist nicht an die persönlichen Bedürfnisse angepasst. Der Performancebericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis eines Verkaufsprospektes. Der Performancebericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auf Basis des Performanceberichts kann kein Beitritt in eine Beteiligung erfolgen.

Die Verkaufsprospekte zu unseren Fonds sind bei der Hahn Gruppe elektronisch oder als Druckstücke in Deutschland kostenlos erhältlich.

IMPRESSUM

Inhaltlich Verantwortlicher

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Layout, Satz

Friedrich^s | GrafikDesignAgentur, www.friedrichs-grafikdesign.de

Fotos

Hahn Gruppe, 123RF Stockphotos (Seite 27)

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: + 49 (0) 2204 94 90-0
Telefax: + 49 (0) 2204 94 90-119
info@hahnag.de
www.hahnag.de



Mitglied im bsi Bundesverband Sachwerte und
Investmentvermögen