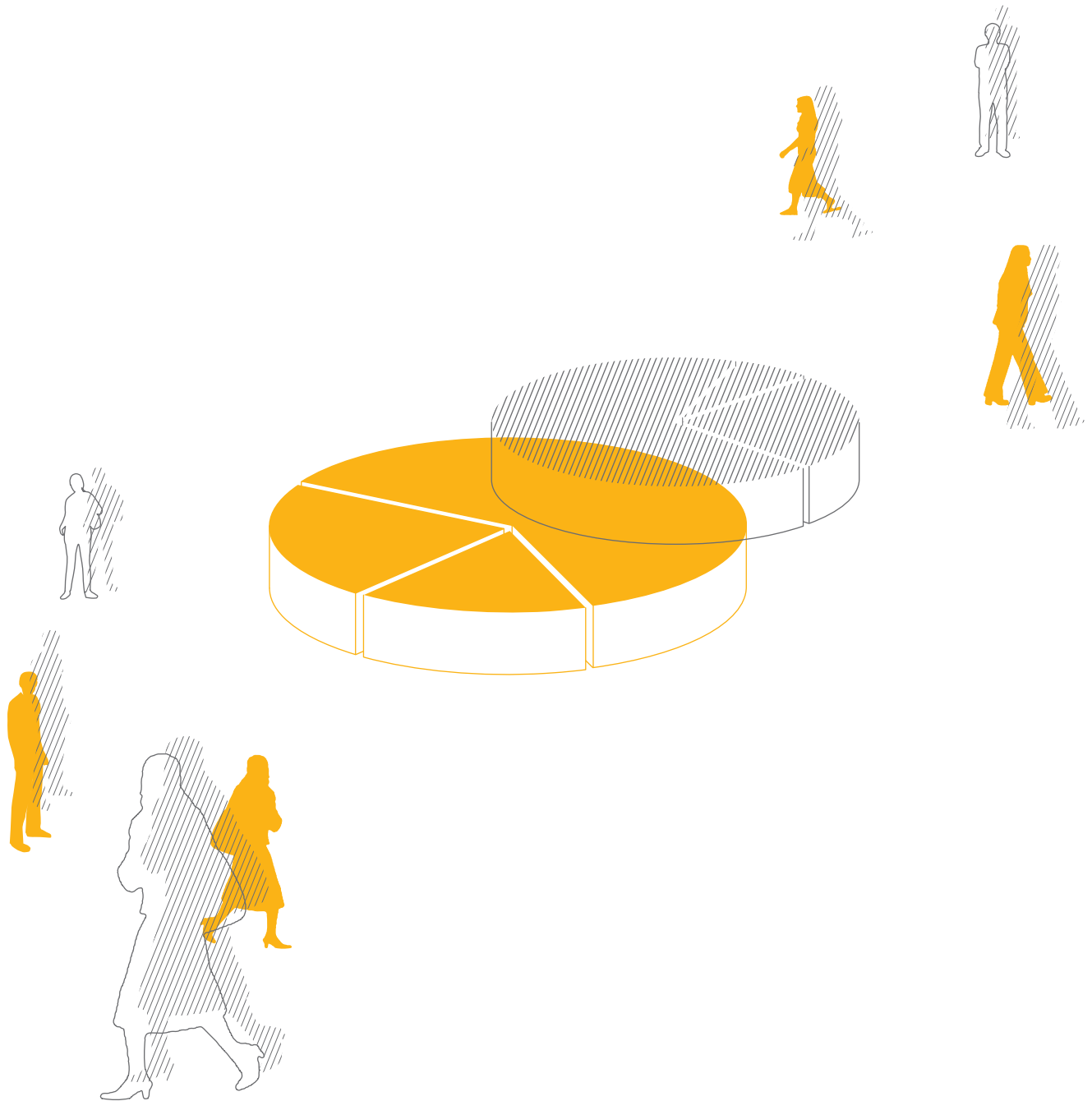


PERFORMANCEBERICHT 2017



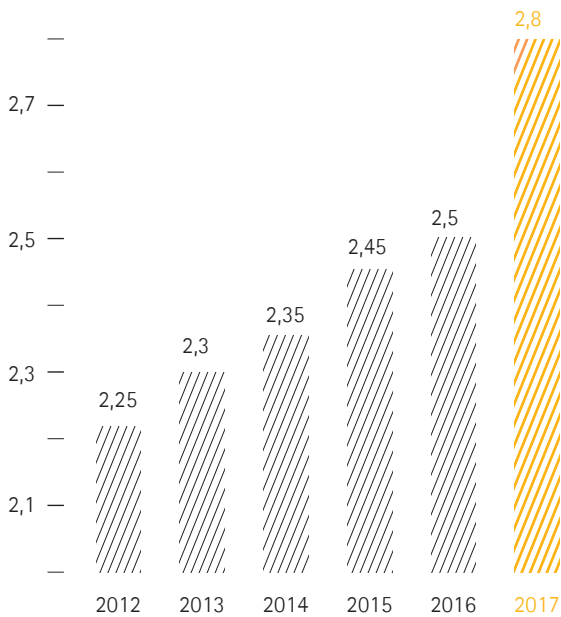
FÜR DEN EILIGEN LESER

180

aufgelegte Immobilienfonds für
Privatanleger seit Gründung

ASSETS UNDER MANAGEMENT

seit 2012 in Mrd. Euro



102 Mio.

Euro eingeworbenes
Eigenkapital in 2017

über

525 Mio.

Euro geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds
an Privatanleger – kumuliert

rund
78.000 m²

Vermietungsleistung
in 2017

KENNZAHLEN DER HAHN GRUPPE	2017
INSGESAMT AUFGELEGTE SACHWERTINVESTMENTVERMÖGEN:	183
DAVON PUBLIKUMSFONDS FÜR PRIVATANLEGER:	180
ANZAHL KUNDEN/PRIVATANLEGER:	3.828
ANZAHL DER AKTIVEN, LAUFENDEN ZEICHNUNGEN VON PRIVATANLEGERN ZUM STICHTAG:	7.475
ANZAHL STANDORTE MIT VERWALTETEN OBJEKTEN IN DEUTSCHLAND:	157
HISTORISCHES GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN:	rund 3,5 Mrd. Euro
ASSETS UNDER MANAGEMENT:	2,8 Mrd. Euro
VERWALTETE FLÄCHE KUMULIERT:	rund 1,7 Mio. m ²
VERMIETUNGSQUOTE ALLER OBJEKTE IM ASSET MANAGEMENT (INSGESAMT):	rund 98 Prozent
VERWALTETES MIETVOLUMEN (INSGESAMT):	rund 183,5 Mio. Euro p. a.
GELEISTETE AUSSCHÜTTUNGEN AUS PUBLIKUMSFONDS KUMULIERT BIS 31.12.2017:	525,3 Mio. Euro
ERFÜLLUNGSQUOTE ALLER PROSPEKTIERTEN AUSSCHÜTTUNGEN (PUBLIKUMSFONDS):	rund 90 Prozent
INSGESAMT AUFGELÖSTE INVESTMENTVERMÖGEN (INKL. PRIVATE PLACEMENTS):	109
AUFGELÖSTE PUBLIKUMSFONDS:	94
DURCHSCHNITTLICHE LAUFZEIT DER AUFGELÖSTEN INVESTMENTVERMÖGEN:	14,8 Jahre
SUMME DER BEREITS AUFGELÖSTEN INVESTMENTVERMÖGEN (BRUTTOVERMÖGEN):	1.044,7 Mio. Euro
SUMME DES URSPRÜNGLICHEN EIGENKAPITALS:	436,9 Mio. Euro
SUMME DER GESAMTRÜCKFLÜSSE INKL. SCHLUSSZAHLUNG NACH STEUERN AUF INVESTORENEBENE:	780 Mio. Euro
SUMME DER GESAMTRÜCKFLÜSSE INKL. SCHLUSSZAHLUNG NACH STEUERN AUF INVESTORENEBENE BEZOGEN AUF DAS EIGENKAPITAL:	178,5 Prozent
DURCHSCHNITTLICHER JÄHRLICHER VERMÖGENSZUWACHS NACH STEUERN: ¹⁾	5,7 Prozent

¹⁾ Summe aller Ausschüttungen zzgl. Schlusszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung; bei angenommenen Spitzensteuersatz von 50 Prozent

INHALT

2	Für den eiligen Leser
4	Inhalt
6	Hahn Gruppe – Asset und Investment Manager seit 1982
8	Vorwort des Vorstands
10	Die Hahn Gruppe in Zahlen
12	Das gesamtwirtschaftliche Umfeld und der Markt der Einzelhandelsinvestments
15	Der Vorstand der Hahn Gruppe
16	Immobilieninvestments entdecken
18	HAHN Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger
20	Immobilienvermögen verwalten
24	Bestandsmanagement
26	Neugeschäft
28	Die KVG der Hahn Gruppe DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
30	DeWert – Partner der Anleger und Investoren
32	Die Performancezahlen
36	Laufende Pluswertfonds – Übersichtsblatt 1
42	Verkaufte Pluswertfonds – Übersichtsblatt 2
50	Allgemeine Hinweise, Disclaimer
51	Impressum

Seit über 35 Jahren bauen wir unsere Erfolge auf Handelsimmobilien auf. Mit unseren Maßstäben generieren wir Werte für unsere Geschäftspartner und unsere Kunden sowie für unser Unternehmen.



Immobilienwerte und Vermögen entwickeln

Der Erfolg unserer Fondsinvestoren hängt unmittelbar mit der Wertentwicklung ihrer Investitionen zusammen. Der Schlüssel liegt in einem guten Immobilien- und Investment-Management. Wir managen unsere Handelsimmobilien aktiv und kontinuierlich, damit diese gut aufgestellt sind und langfristig gesicherte Mieterträge erwirtschaften können.

Nachhaltig und zukunftsorientiert handeln

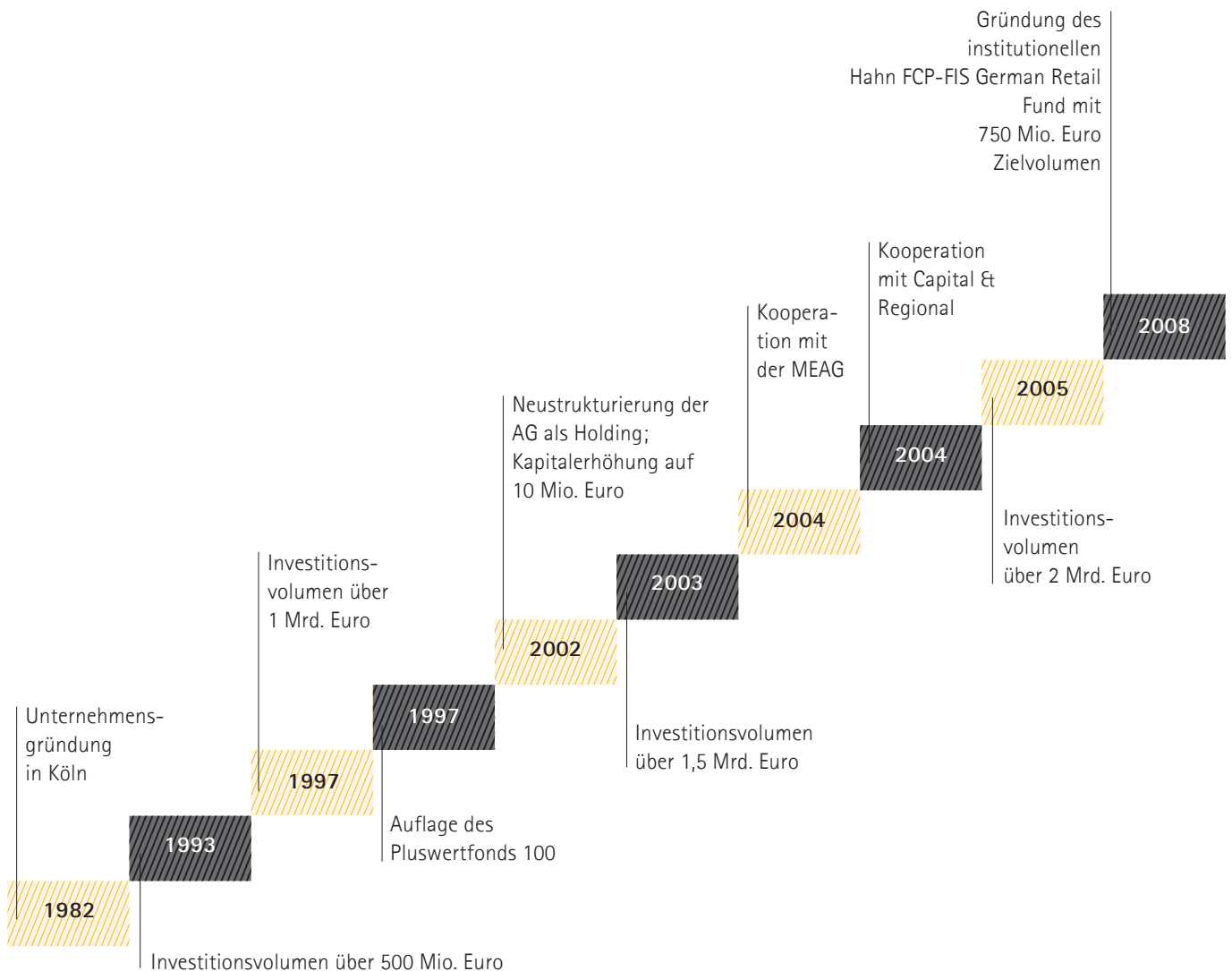
Bereits heute müssen wir uns mit den Fragen der Zukunft ausführlich auseinandersetzen. Die Beschäftigung mit den großen Trends im Einzelhandel und der Immobilienwirtschaft geht über die Laufzeit von Mietverträgen weit hinaus. Wir antizipieren Entwicklungen und setzen auf den Handel der Zukunft, um nachhaltige Erträge für unsere Investoren zu erwirtschaften.

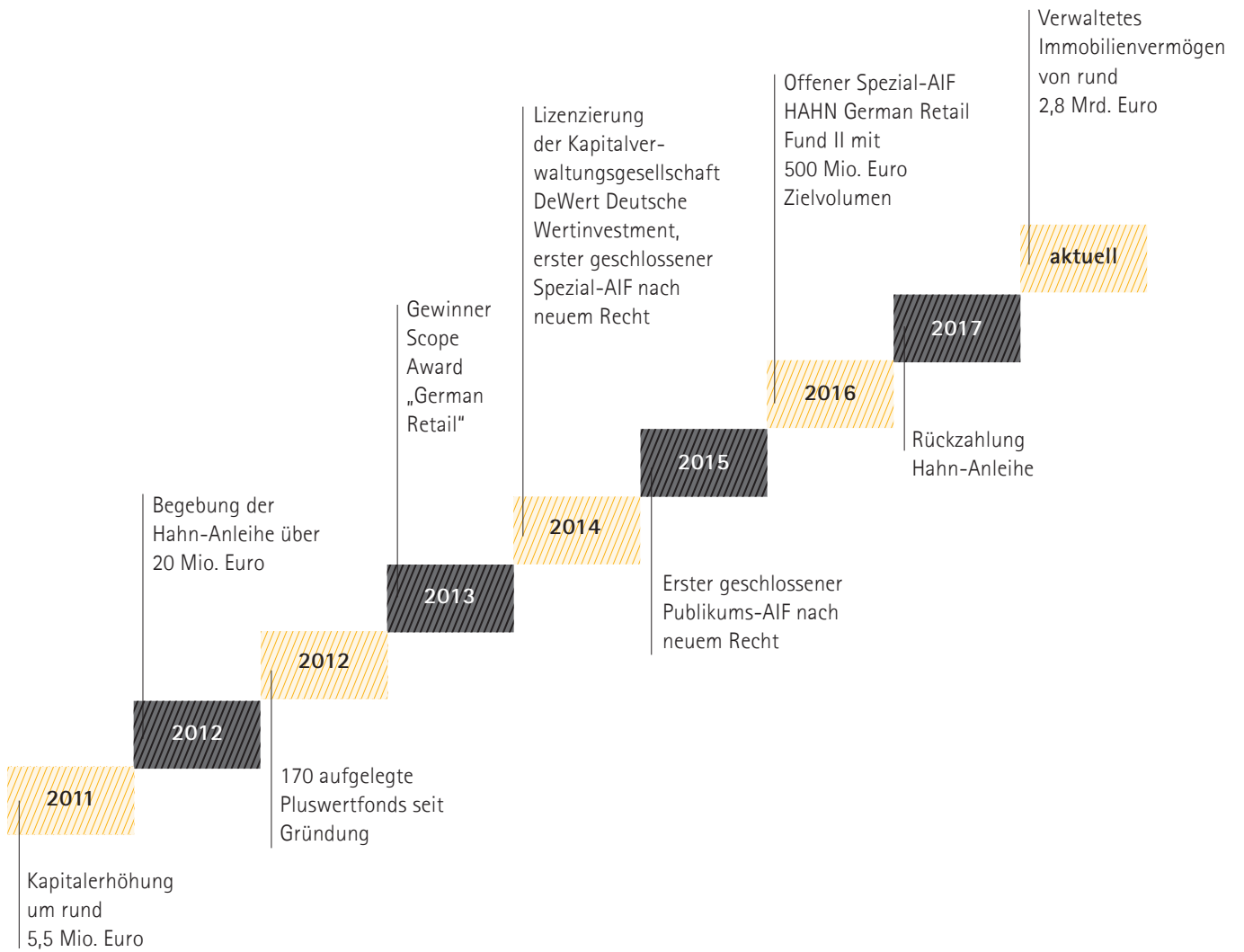
Dialog und Partnerschaft pflegen

Ein offener Dialog ist die Basis einer jeden guten Partnerschaft. Transparenz und Berechenbarkeit sind wichtige Bestandteile unserer Kommunikationspolitik. Wir informieren detailliert über die Performance unserer Fondsprodukte und pflegen einen engen Austausch mit den Mietern unserer Immobilien. So wollen wir Vertrauen aufbauen, um gemeinsam mit unseren Partnern erfolgreich zu sein.

HAHN GRUPPE – ASSET UND INVESTMENT MANAGER SEIT 1982

Meilensteine der Unternehmensentwicklung





VORWORT DES VORSTANDS

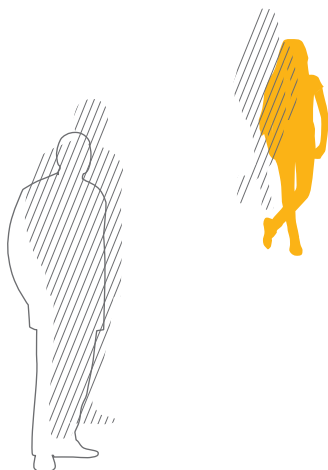
Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

die Hahn Gruppe mit ihrer 100-prozentigen Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH („DeWert“) legt diesen Leistungsbericht gemäß dem vom bsi Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (heute ZIA e.V.) entwickelten Branchenstandard vor. Der Performancebericht gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über unsere Leistungsfähigkeit als Anbieter strukturierter Beteiligungen aus der Anlageklasse der „großflächigen Handelsimmobilien“ sowie als Asset und Fonds Manager dieser Sachwertinvestments. Neben Kennzahlen zu unserem Unternehmen enthält er eine Gesamtergebnisdarstellung sowie eine über den Standard hinausgehende spezifizierte, tabellarisch aufbereitete Betrachtung auf Ebene der einzelnen Investments. Die Berichtszahlen zu den einzelnen Investmentvermögen beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2017.

// Publikums- und Spezialfonds 2017

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben private und institutionelle Investoren rund 102 Mio. Euro Eigenkapital in HAHN-Immobilienfonds angelegt. Davon entfielen rund 36 Mio. Euro auf vermögende Privatanleger, die Anteile an drei neu aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds zeichneten. Vermarktet als Pluswertfonds 168, 169 und 170 investierten die Alternativen Investmentfonds (AIF) das Kapital jeweils in eine Einzelhandelsimmobilie mit einem Ankermieter aus der Lebensmittelbranche.

Weitere Zeichnungen über rund 66 Mio. Euro wurden von institutionellen Anlegern eingeworben, davon 62 Mio. Euro für den Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II. Dieser offene Immobilien-Spezialfonds strebt ein Volumen von 500 Mio. Euro an und richtet sich insbesondere an Stiftungen, Pensionskassen und Sparkassen.





// Handelsimmobilien überzeugen mit Wertstabilität

Im Jahresverlauf steigerte die Hahn Gruppe das verwaltete Immobilienvermögen auf nunmehr rund 2,8 Mrd. Euro. Die Vermietungsquote im Immobilienportfolio lag bei sehr erfreulichen 98 Prozent und konnte damit gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht verbessert werden. Zur guten Vermietungslage haben Neu- und Nachvermietungen des Asset Managements von rund 78.000 m² beigetragen.

Wir erwarten für 2018, dass das große Interesse der institutionellen und privaten Anleger an gemanagten Immobilieninvestments den Kapitalmarkt weiter prägen wird. Die Assetklasse der großflächigen Einzelhandelsimmobilien – überwiegend Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte sowie Bau- und Heimwerkermärkte – nimmt selbst im wertstabilen Immobiliensektor unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten eine positive Sonderstellung ein. Die Gründe dafür sind vielfältig: Der Einzelhandel profitiert vom überproportional zulegenden privaten Konsum in Deutschland, der das Ergebnis einer guten Beschäftigungslage und steigender Erwerbs- und Vermögenseinkommen ist. Unsere Einzelhandelsmieter sind zudem mit ihrem Fokus auf Lebensmittel bzw. Waren des täglichen Bedarfs sowie auf Discount- und Baumarktprodukte stationär weiter auf Wachstumskurs. Das sorgt für tendenziell steigende Mieterträge und werthaltige Immobilienobjekte.

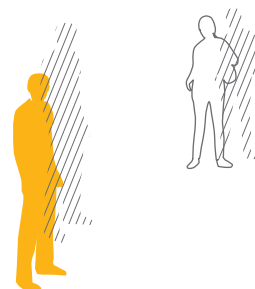
// 2018: Neue Fondsprodukte in der Vermarktung

Mit den zielgruppengerechten HAHN-Investmentfonds und unserem spezialisierten Immobilien Management bieten wir nationalen und internationalen Investoren vielfältige Optionen für die erfolgreiche Vermögensentwicklung an. Unter Beibehaltung unseres hohen Qualitätsanspruchs bei der Investmentauswahl und unterstützt durch eine fortlaufende Verbesserung unserer Prozesse wollen wir unsere führende Marktstellung als Anbieter von Einzelhandelsimmobilien-Investmentfonds in den kommenden Jahren konsequent ausbauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen!

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:	64,71 Prozent Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH); 25,51 Prozent Felicitas Hamm und Götzen Vermögensverwaltung GbR (Poolvertrag); 7,91 Prozent Thomas Kuhlmann; 1,87 Prozent Streubesitz; Stand: 05.07.2018
Aufsichtsrat:	Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender), Joachim Loh (Stellvertreter), Stefan Brendgen, Helmut Zahn
Vorstand:	Michael Hahn (Vorsitzender), Thomas Kuhlmann
Anzahl der Mitarbeiter:	140
Immobiliensegment:	Großflächiger Einzelhandel
Emittiertes historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	rund 3,5 Mrd. Euro
Assets under Management:	rund 2,8 Mrd. Euro

Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,31 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	rund 1,05 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	54,53 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der AIFs):	rund 14,3 Jahre
Betreute Privatanleger:	3.828
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	7.475
Barausschüttungen bis 2017: ¹⁾	525,3 Mio. Euro

Asset-Management-Leistungen

Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	157
Verwaltete Flächen (insgesamt):	rund 1,7 Mio. m ²
Neu- und Nachvermietungen 2017:	rund 78.000 m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	98 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen:	rund 183,5 Mio. Euro p. a.
Anzahl laufender Mietverträge:	914
Gesamtfinanzierungsvolumen 2017:	262,5 Mio. Euro
→ davon Neufinanzierungsgeschäft:	rund 66,3 Mio. Euro
→ davon Prolongationen:	rund 196,2 Mio. Euro

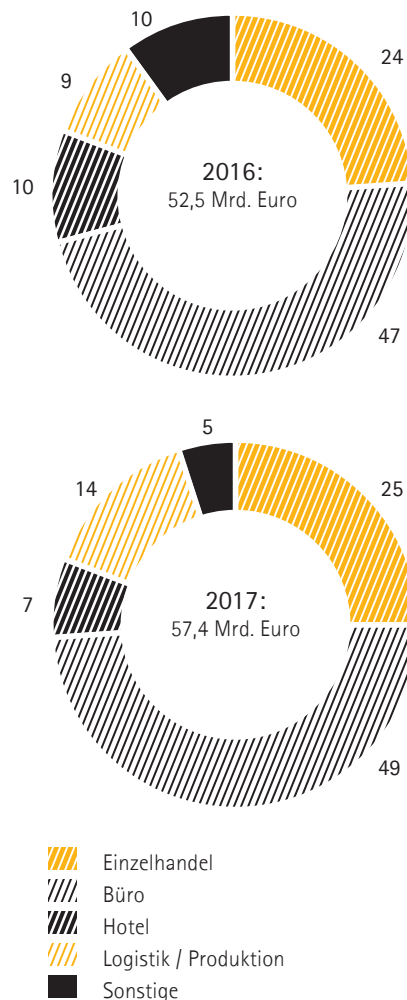
¹⁾ Nur Pluswertfonds (ohne Private Placements)

DAS GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UMFELD UND DIE LAGE DER EINZELHANDELSBRANCHE

Die deutsche Wirtschaft konnte auch im Jahr 2017 kräftig wachsen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 2,2 Prozent gegenüber 2016 (Vorjahr: 1,9 Prozent). Der Anstieg des Bruttosozialproduktes übersteigt somit deutlich den Durchschnitt der letzten 10 Jahre (+ 1,3 Prozent). Die deutsche Wirtschaft konnte das achte Mal in Folge wachsen.

Der bedeutendste Wachstumsmotor dieser positiven konjunkturellen Entwicklung waren insbesondere die inländischen privaten Konsumausgaben. Diese stiegen preisbereinigt um zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr und lagen bei insgesamt 1.735 Mrd. Euro. Steigende Löhne und Gehälter, die anhaltende Niedrigzinspolitik sowie günstige Aussichten auf dem Arbeitsmarkt waren die maßgeblichen Treiber dieser Entwicklung. Zudem konnten nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands beitragen.

Entwicklung des Transaktionsvolumens von Gewerbeimmobilien nach Nutzungsarten in Deutschland



- Da die Verfügbarkeit von Core-Immobilien in Top-Investmentzentren und an B-Standorten begrenzt ist, haben Anleger ihre Risikobereitschaft bezüglich Standort, Objekt und Vermietungssituation erhöht, um ihre Investitionsziele zu erreichen.
- Handelsimmobilien bleiben die zweitstärkste Assetklasse mit rund 25 Prozent am gesamten Investmentvolumen von 57,4 Mrd. Euro.

(Quelle: CBRE, vgl. Marketview Deutschland Investmentmarkt, Q4 2016 / Q4 2017)



WEINHEIM
MULTZENTRUM



TRIER
HORNBACH



LÜBECK
CAMPUS

Bei der Zahl der Erwerbstätigen wurde ein Höchststand im vergangenen Jahr erreicht. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt von rund 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht; dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Die prozentuale Steigerung zum Vorjahr beträgt 1,5 Prozent. Gestützt wurde die positive Entwicklung insbesondere durch die Zuwanderung von Fachkräften aus dem Ausland sowie durch eine höhere Erwerbsbeteiligung. Auch die altersbedingten demographischen Effekte konnten durch die genannten Entwicklungen kompensiert werden. Die daraus resultierende Arbeitslosenquote betrug zum Jahresende 5,7 Prozent und erreichte damit den niedrigsten Wert seit mehr als 25 Jahren.

Im Jahr 2017 erzielte der deutsche Staat einen Überschuss in Höhe von 38,4 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Überschussquote von 1,2 Prozent (im Verhältnis zum Bruttoinlandprodukt).

Nach dem sehr niedrigen Preisauftrieb der Vorjahre gab es erstmals wieder einen spürbaren Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland. Diese erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere die Nahrungsmittelpreise (+3 Prozent) und die Energiepreise (+3,1 Prozent) trugen zur Teuerung bei. Die gute konjunkturelle Lage spiegelt sich auch in der Entwicklung der Nettolöhne und Gehälter wider. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 Prozent. Die Unternehmens- und Vermögenseinkommen verzeichneten einen noch kräftigeren Zuwachs von 3,9 Prozent.

Der Konsumklimaindex der GfK zeigte sich im vergangenen Jahr in Hochstimmung. Dies liegt insbesondere am anhaltenden Optimismus der Verbraucher gegenüber dem deutschen Arbeitsmarkt sowie den Einkommenserwartungen.

Auch der Einzelhandel in Deutschland konnte inzwischen zum achten Mal in Folge positive Wachstumsraten verzeichnen. Getragen durch die Kaufkraft der Verbraucher erreichte der Einzelhandel im vergangenen Jahr einen Umsatz von rund 512,8 Mrd. Euro. Dies entspricht einer preisbereinigten Steigerung von 2,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (nominal 4,1 Prozent). Experten rechnen auch im Jahr 2018 mit einer positiven Entwicklung.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2017 um real 1,5 Prozent bzw. nominal 3,9 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 3,0 Prozent und nominal um 4,3 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trugen alle Non-Food-Wirtschaftszweige bei. Im stationären Handel war bei Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren die höchste Wachstumsrate zu verzeichnen (real + 4,2 Prozent). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 7,7 Prozent.

Der Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt

Die am Transaktionsvolumen gemessene Nachfrage nach deutschen Handelsimmobilien stieg auch im vergangenen Jahr. Laut CBRE wurden insgesamt 14,1 Mrd. Euro investiert; dies entspricht einer Steigerung in Höhe von zehn Prozent (im Vergleich zum Vorjahr). Der zehnjährige Durchschnittswert von 9,7 Mrd. Euro konnte somit wiederholt überschritten werden. Handelsimmobilien bleiben weiterhin die zweitstärkste Assetklasse mit rund 25 Prozent am gesamten gewerblichen Investmentvolumen von rund 57,4 Mrd. Euro. Mit einem Volumen in Höhe von rund 6,2 Mrd. Euro wurden Fachmärkte und Fachmarktzentren am stärksten nachgefragt. Im Vergleich zum Vorjahreswert entspricht das einem Zuwachs von 17 Prozent (906 Millionen Euro). Lebensmittelgeankerte Objekte standen besonders im Fokus. Die Stabilität der Kundenfrequenz sowie der weiterhin nur geringe Online-Umsatz-Anteil in dieser Branche in Höhe von unter einem Prozent sorgen für die hohe Beliebtheit bei Investoren. Nach wie vor erfolgt der ganz überwiegende Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel im stationären Ladengeschäft.

Gemäß CBRE wurde der zweite Platz durch innerstädtische Geschäftshäuser belegt. Mit einem Plus von über 70 Prozent konnte in dieser Anlageklasse der größte Zuwachs erreicht werden. Das Karstadtpaket spielte hierbei eine tragende Rolle. Das Shoppingcenter-Segment konnte im vergangenen Jahr lediglich den dritten Platz erreichen. Das Volumen sank von 3,9 Mrd. Euro auf 2,98 Mrd. Euro.

An das sehr gute Ergebnis aus dem Jahr 2016 hinsichtlich des deutschen Einzelhandelsvermietungsmarktes konnte im vergangenen Jahr nicht angeknüpft werden. Gemäß den Angaben des Immobiliendienstleisters CBRE lag die Anzahl an Anmietungen von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben bei insgesamt 2.724 (Vorjahr: 3.191). Dies spricht für die hohe Zufriedenheit der Betriebe. Insbesondere das letzte Quartal zeigte sich mit lediglich rd. 600 Mietverträgen sehr zurückhaltend. Rund 27 Prozent dieser Verträge verteilten sich auf die Top-7-Standorte in Deutschland. Somit ist weiterhin eine Konzentration auf diese Standorte erkennbar.

Trotz der im letzten Jahr abgenommenen Anzahl an neuen Mietvertragsabschlüssen wurde erneut ein Spitzenwert im Hinblick auf die Anzahl der Neueintritte von Einzelhandels- und Gastronomiekonzepten erreicht. Insgesamt wurden durch CBRE 54 neue Konzepte registriert. Segmentiert nach Branchen präsentierten sich der Lebensmitteleinzelhandel sowie die Drogeriemärkte anhaltend expansiv.

Deutschland zählt auch in 2018 sowohl für nationale als auch für internationale Investoren zu den Top-Zielmärkten. Das weiterhin sehr positive gesamtwirtschaftliche Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die günstige Einkommenssituation sowie auf die gute Konsumstimmung, begünstigt diese Entwicklung entscheidend.

DER VORSTAND DER HAHN GRUPPE



// Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender

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

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



// Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes

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

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

IMMOBILIENINVESTMENTS ENTDECKEN

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. In der aktuellen Marktsituation gilt dies mehr denn je: Steigende Realeinkommen, eine hohe Erwerbstätigenquote und ein positives Konsumklima sind gut für den Einzelhandel und damit 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.



Präferierte Objekttypen bei Neuinvestments

// Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser mit einer Nutzfläche ab 1.500 m²

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an PKW-orientierten Standorten.



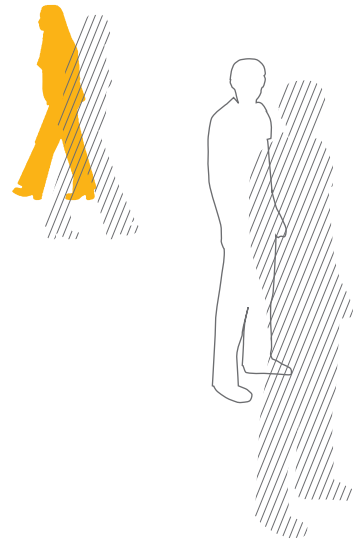
// Fachmarktzentren bzw. Einkaufszentren mit einer Nutzfläche ab 5.000 m²

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.



// Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 m²

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimenten. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.



Die Vorteile unserer Akquisitionsstrategie

// Regionale Marktführer bieten Investitionssicherheit

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-Warenhausinvestments liegen noch deutlich darüber. Im innerstädtischen Bereich bietet sich zusätzliche Sicherheit durch den Fokus auf 1A-Lagen oder zentrale, belebte Stadteillagen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

// Güter des täglichen Bedarfs bieten robuste Nachfrage

Die Hahn Gruppe präferiert Handelsimmobilien mit einer starken Versorgungsorientierung. Dies sind beispielsweise Fachmarktzentren mit einem großen Anteil an Waren des täglichen Bedarfs, d. h. Lebensmittel und Drogerieartikel. Zum einen ist die Konsumnachfrage hier sehr stabil und unterliegt nur geringen Schwankungen. Zum anderen werden in diesen Branchen nur zu einem geringen Anteil Waren online verkauft, aktuell sind dies gerade einmal rund 1 Prozent des Gesamtumsatzes. Branchenriesen wie EDEKA, REWE oder Kaufland setzen aufgrund der einfacheren Logistikkette und der Kunden-Convenience weit überwiegend auf den stationären Einzelhandel als Absatzform.

// Bonitätsstarke Mieter stehen für nachhaltige Mieten

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 die Tengelmann-Gruppe. 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 stabile Einnahmen.

// 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 Praxis einen wirksamen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar. So werden kaum noch neue Immobilienprojekte genehmigt, die in Wettbewerb zu den bestehenden Immobilien treten könnten.



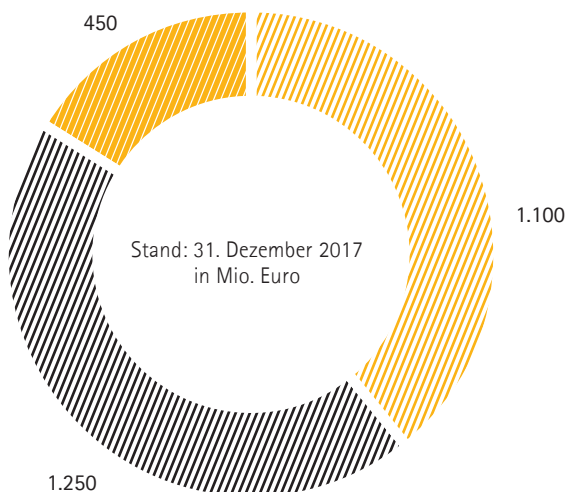
HAHN IMMOBILIENFONDS FÜR INSTITUTIONELLE UND PRIVATE INVESTOREN

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 über 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.

Regulierte Anlageprodukte mit hoher Transparenz

Im Jahr 2013 wurde mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ein gesetzlicher Rahmen für die Auflage und das Management von Investmentvermögen geschaffen, um 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 (AIFs) 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 offenen inländischen Spezial-AIFs.



Investorengruppen

// Aufteilung nach Investitionsvolumen

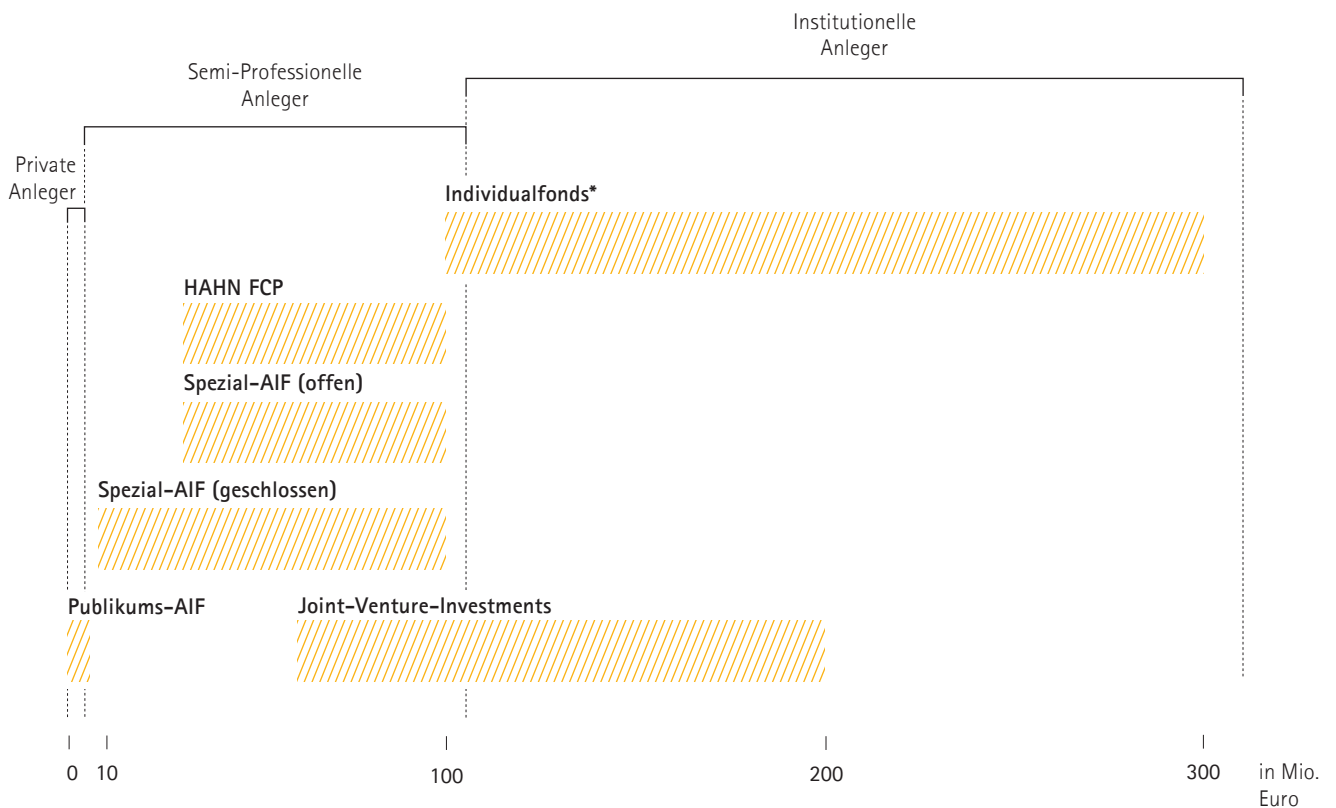
//////
Privatanleger

//////
Institutionelle
Anleger

//////
Mandate für Drittvermögen
(MEAG und weitere)

Investmentvermögen der Hahn Gruppe

// Anlagevehikel



Bandbreite der Einzelzeichnungen

*aufgelegt als Spezial-AIF

Kompetent in der 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.

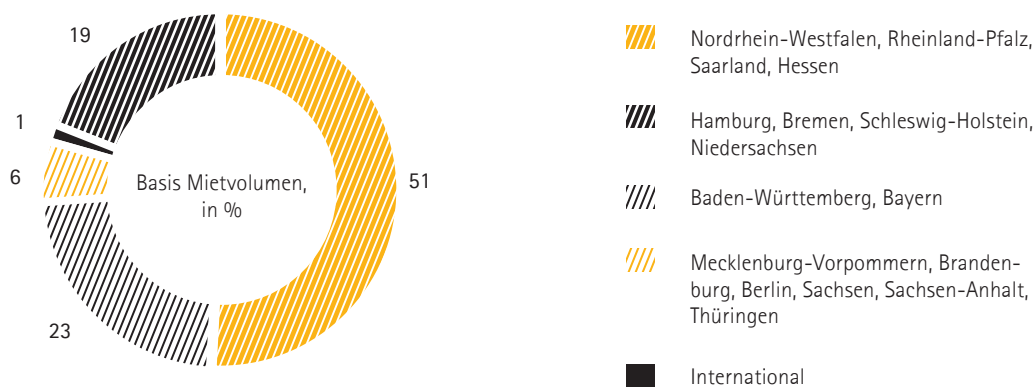
Werthaltige Investitionsobjekte

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.

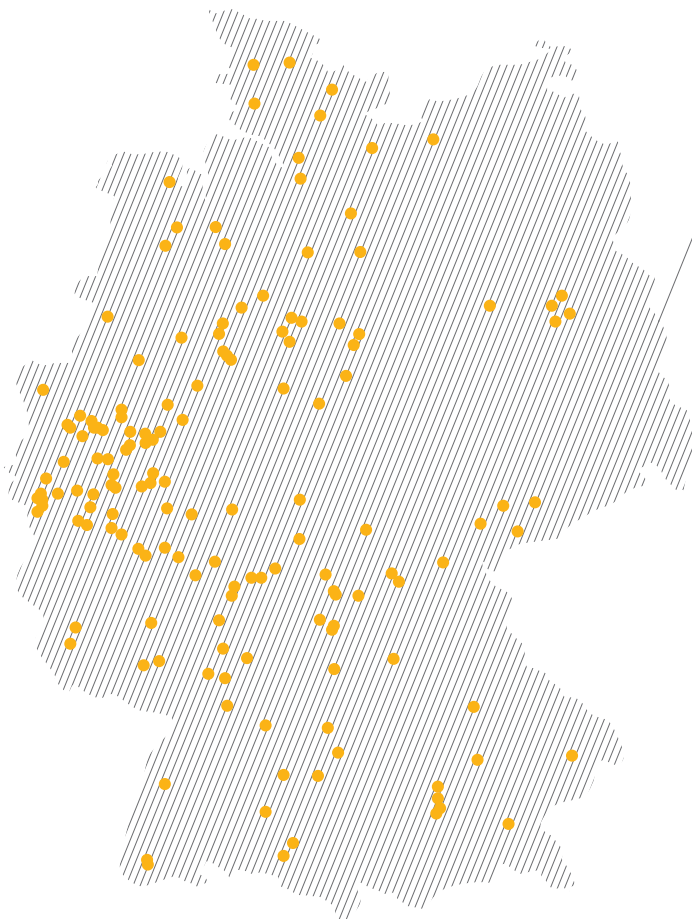
VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Hahn Gruppe verwaltete Ende 2017 an 157 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 2,8 Mrd. Euro für ihre Investoren. Über 1,7 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von mehr als 183 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 sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von in der Regel über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2017 bei rund 98 Prozent.

Unterteilung Immobilienportfolio



KENNZAHLEN IMMOBILIENPORTFOLIO	2017	2016	2015	2014
VERMIETUNGSQUOTE in %	98,0	97,5	96,5	96,7
VERWALTETE MIETFLÄCHE in Mio. m ²	1,679	1,580	1,568	1,491
VERWALTETES JÄHRLICHES MIETVOLUMEN in Mio. €	183,5	170,6	166,1	157,3
IMMOBILIENSTANDORTE	157	156	154	144
ASSETS UNDER MANAGEMENT in Mrd. €	2,80	2,48	2,45	2,35
VERMIETUNGSLEISTUNG in m ²	78.000	93.000	150.000	193.000



2,80

Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende für ihre Investoren.

183,5

Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Standorte jährlich.

55 %

der Mietverträge laufen 8 Jahre oder länger.

157 Verwaltete Objekte

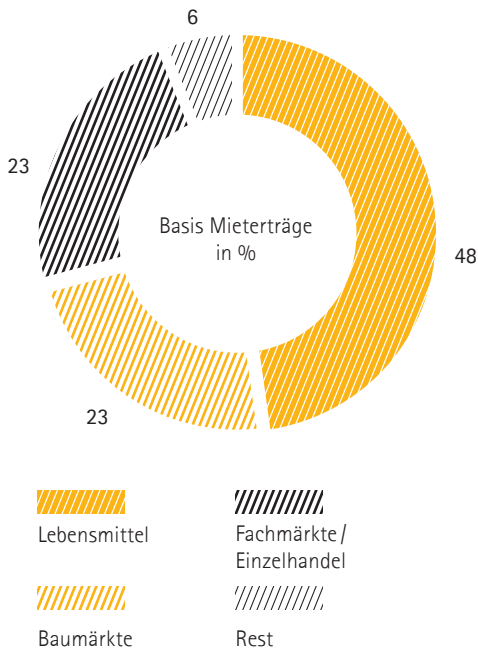
15	Baden-Württemberg	21	Niedersachsen
21	Bayern	57	Nordrhein-Westfalen
3	Berlin	11	Rheinland-Pfalz
2	Brandenburg	0	Saarland
1	Bremen	3	Sachsen
0	Hamburg	0	Sachsen-Anhalt
13	Hessen	8	Schleswig-Holstein
1	Mecklenburg-Vorpommern	1	Thüringen

Standorte

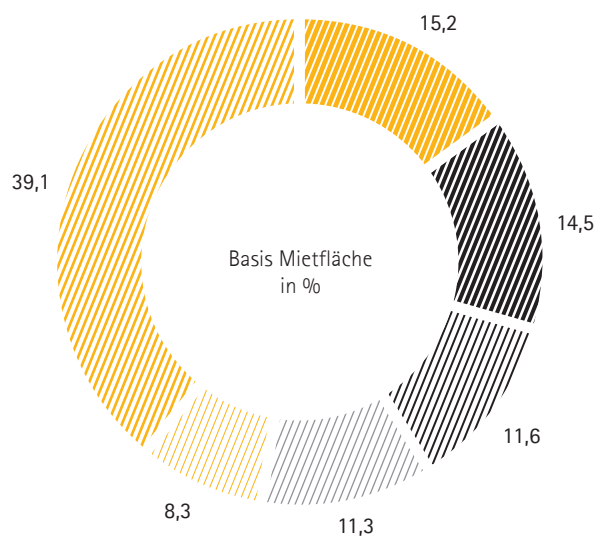
Einzelhandelsimmobilien sind eine beliebte Nutzungsart im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien.

Insbesondere langfristig orientierte Investoren versprechen sich davon eine werthaltige Anlage mit stabilen und langfristig gesicherten Ausschüttungen.

Branchenaufteilung Mieter

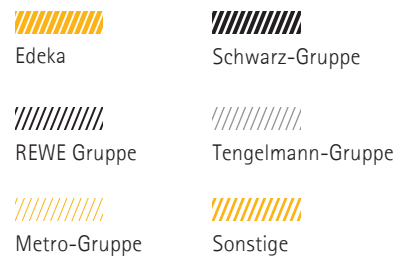
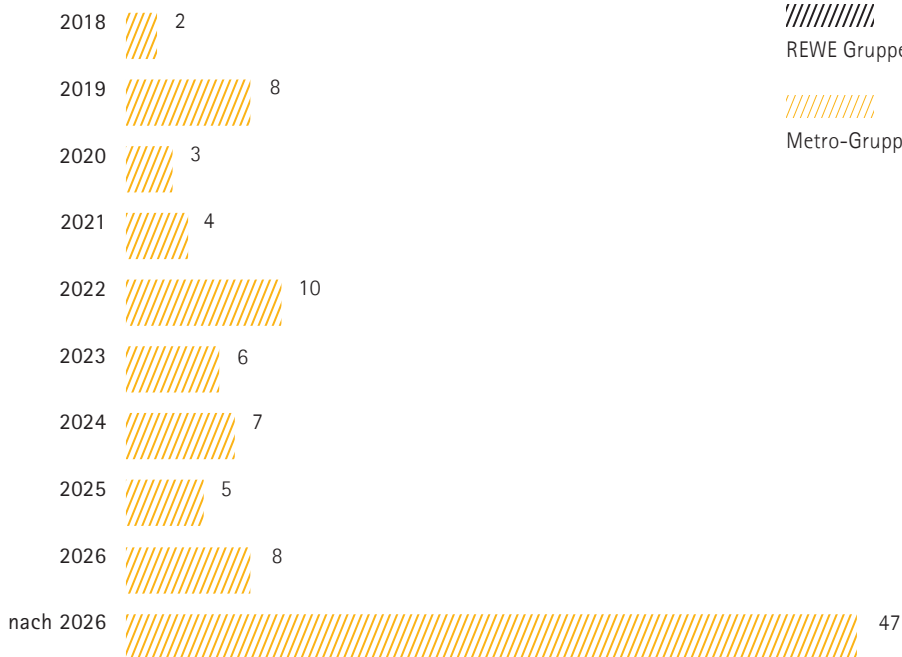


Mieterportfolio



Mietauslauf Immobilienportfolio 2017

Basis Mietvolumen, in Prozent



Bedeutende Immobilienstandorte



FÜRTH
PHÖNIX CENTER



NORDHORN
RAWE-RING-CENTER



FRIEDRICHSHAFEN
BODENSEE-CENTER

OBJEKTNAME	Objekttyp	Mietfläche (m ²)	Vermietungsquote	Baujahr / letztes Refurbishment	Grundstücksfläche (m ²)	Zugang	Investitionsvolumen (Mio. €)
BODENSEE-CENTER FRIEDRICHSHAFEN	Fachmarktzentrum	40.000	100%	2003	64.700	2003	50-60
KAISERWIESEN FULDA	Fachmarktzentrum	36.000	100%	2004	93.900	2004	50-60
RAWE-RING-CENTER NORDHORN	Fachmarktzentrum	24.000	99%	2007	50.000	2008	40-50
RATHAUS CENTER DIETZENBACH	Fachmarktzentrum	22.000	99%	2007	28.000	2008	50-60
ALEX-CENTER REGENSBURG	Fachmarktzentrum	22.000	100%	2007	27.900	2011	40-50
STERKRADER TOR OBERHAUSEN	Fachmarktzentrum	20.000	100%	2007	51.100	2005	30-40
LIFE MÜNCHEN	Fachmarktzentrum	8.000	99%	2009	10.200	2014	30-40
PHÖNIX CENTER FÜRTH	Fachmarktzentrum	20.000	100%	2000/2011	38.000	2015	30-40
KAUFPARK BAMLERSTRASSE ESSEN	Fachmarktzentrum	13.000	100%	1960/2016	36.000	2017	30-40

BESTANDSMANAGEMENT

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

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen belief sich zum 31.12.2017 auf ein Volumen von 2,8 Mrd. Euro. Der Ausbau des für private und institutionelle Anleger verwalteten Immobilienvermögens führte auch zu einer deutlich positiven Entwicklung der wiederkehrenden Managemententgelte. An insgesamt 157 Standorten in Deutschland werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich betreut.

Zum Stichtag 31.01.2018 betreut die Fondsverwaltung 3.828 Anleger, die mit 7.475 Zeichnungen beteiligt sind. Insbesondere die hohe Quote der Mehrfachbeteiligten (rund 37 Prozent) ist Ausdruck der Zufriedenheit mit den gezeichneten Investments.

Insgesamt betreut das Bestandsmanagement 1.230 Mieteinheiten (diese repräsentieren in der Summe eine Vermietungsfläche von rund 1,679 Mio. m²) mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von rund 183,5 Mio. Euro.

Mit deutlichem Abstand ist die EDEKA-Gruppe flächenmäßig der größte Mieter, gefolgt von der Schwarz-Gruppe (Kaufland, Lidl) auf Platz 2 und der REWE Group auf Platz 3. Diese drei bonitätsstarken Mietergruppen repräsentieren in ihrer Größenordnung 41,3 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 in 2017 auf insgesamt rund 78.000 m². Damit konnte eine hohe Gesamtvermietungsquote von 98,0 Prozent erreicht werden. Der überwiegende Teil der Vermietungen basiert auf Prolongationen bestehender Mietverhältnisse am Standort, 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. 55 Prozent der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) haben 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.

Im Finanzierungsbereich wurde im Jahr 2017 ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von 262 Mio. Euro abgeschlossen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um rund 66 Mio. Euro Neufinanzierungsgeschäft (4 Objekte) sowie Prolongation für 26 Bestandsobjekte in einem Umfang von rund 196 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge – bezogen auf das Gesamtportfolio – beträgt ca. 6,1 Jahre; für die Pluswertfonds (inkl. der Private Placements) beträgt sie ca. 6,3 Jahre.

Die Hahn Gruppe verfügt über ein hervorragendes Netzwerk erstklassiger Finanzierungspartner (rund 240 Banken). Dieses Netzwerk ermöglicht die breite Streuung objektbezogener Finanzierungen.



NEUGESCHÄFT

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

Neben der Akquisition wird innerhalb des Segments Neugeschäft die Wertschöpfung durch die Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde von vermögenden Privatanelegern und institutionellen Investoren rund 102 Mio. Euro Eigenkapital für die Anlage in HAHN-Immobilienfonds eingeworben. Das durch die Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich auf rund 2,8 Mrd. Euro. Das Asset Management der Hahn Gruppe konnte in 2017 rund 78.000 m² Einzelhandelsflächen neu- und nachvermieten.

Im Berichtszeitraum wurden drei Investmentvermögen mit Liegenschaften in Kitzingen, Rothenburg sowie Holzminden für den Publikumsbereich konzipiert und nahezu vollständig platziert. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 65,9 Mio. Euro.

Mit einem (anteiligen) Immobilienvermögen von rd. 152 Mio. Euro ist der Spezial-AIF I bereits voll investiert. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 verwaltet dieser AIF elf Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 101.000 m². Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 98,8 Prozent.

Wie bereits im Performancebericht 2016 avisiert wurden mehrere Objekte für den Spezial-AIF II mit wirtschaftlichem Übergang in 2017 angebunden. Es handelte sich hierbei um die Objekte Langenselbold und Essen sowie um ein Portfolio mit insgesamt sieben großflächigen Handelsimmobilien (Berlin, München, Essen, Kiel, Binzen, Remseck, Malmö/Schweden). Damit verwaltet der Spezial-AIF II insgesamt 14 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von über 189.000 m².

Der offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen HAHN German Retail Fund II, der sich mit einem Zieleigenkapitalvolumen von 250 Mio. Euro primär an die berufsständischen Versorgungseinrichtungen, Versorgungskassen, Pensionskassen und Stiftungen richtet, konnte in 2017 sechs Immobilienkäufe realisieren. Mit Eigenkapitalzusagen in Höhe von 102 Mio. Euro wurden bis zum Jahresende Einzelhandelsobjekte in Bad Zwischenahn, Hannover, Kaiserslautern, Rees, Amberg und Schleswig in das Portfolio übernommen.

Das Brutto-Fondsvermögen des von der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP lag zum Jahresende bei rund 658 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 2017 auf 347 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 24 Immobilien beläuft sich auf 24,3 Mio. Euro.



DIE KVG DER HAHN GRUPPE DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH

Der Aufsichtsrat



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



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



Bärbel Schomberg
→ Geschäftsführerin bei der
Kingstone Investment
Management GmbH

Das Management



Jörn Burghardt
→ Geschäftsführer
Portfolio Management
DeWert Deutsche
Wertinvestment GmbH

// 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 bis 1998 CR, Duerr & Partner GmbH, Management Koordinator Immobilien
- 1991 bis 1996 Universität Köln, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann



Uwe de Vries
→ Geschäftsführer
Controlling
DeWert Deutsche
Wertinvestment GmbH

// Verantwortlich für Risiko Manage-
ment, Auslagerungscontrolling

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



Dr. Jan Stoppel
→ Geschäftsführer
Recht/Risiko Management
DeWert Deutsche
Wertinvestment GmbH

// Verantwortlich für Recht,
Risiko Management

- Seit 2014 DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsführer seit 2017
- 2007 bis 2014 Rechtsanwalt in einer internationalen Sozietät
- 1996 bis 2001 Studium der Rechtswissenschaften, Promotion zum Dr. jur.
- 1994 bis 1996 Ausbildung zum Bankkaufmann
- 1974 geboren in Rahden

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) ausgerichtet.

Die DeWert ist eine 100prozentige 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 Erlaubniserweiterung 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 des Fondsgeschäfts dar und stärkt den Marktauftritt als 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 bildet die Plattform zur Abbildung aller notwendigen Leistungsbausteine 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

Die Konzernstruktur



DIE PERFORMANCEZAHLEN

Aktuelle und kumulierte Ergebnisse der Investmentvermögen

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31.12.2017 insgesamt 183 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 151 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 27 Private Placements, 2 § 6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds sowie 3 Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine.

Im Berichtszeitraum wurden drei Investmentvermögen für den Publikumsbereich konzipiert und nahezu vollständig platziert. An dem Publikums-AIF „Pluswertfonds (PWF) 168“ beteiligten sich insgesamt 160 qualifizierte Privatanleger mit 10,5 Mio. Euro Eigenkapital an einem SB-Warenhaus in Kitzingen. Beim „PWF 169“ handelte es sich um ein Fachmarktzentrum in Rothenburg mit einem Eigenkapital von rund 15,5 Mio. Euro, das von 181 Privatanlegern gezeichnet wurde. Das dritte Investmentvermögen für Privatanleger (Pluswertfonds 170) investiert in ein SB-Warenhaus in Holzminden. Diesen Publikums-AIF mit einem Eigenkapitalvolumen in Höhe von 14,5 Mio. Euro haben insgesamt 127 Investoren gezeichnet. Der Ende November 2017 neu aufgelegte Pluswertfonds wurde innerhalb von vier Wochen bereits zu 70 Prozent platziert. Die restlichen Anteile wurden im Laufe des ersten Quartals 2018 vermarktet. In allen drei Fällen wurden überdurchschnittlich hohe Beteiligungssummen pro Anleger gezeichnet (PWF 168: rund 66.000 Euro, PWF 169: rund 81.000 Euro, PWF 170: rund 108.000 Euro). Das Investitionsvolumen aller drei Publikumsfonds belief sich bei einem platzierten Eigenkapitalvolumen von rund 40,5 Mio. Euro (inkl. Agio) auf insgesamt rund 65,9 Mio. Euro.

Ausschüttungen

Bis zum 31. Dezember 2017 wurden für alle Publikumsfonds Ausschüttungen in Höhe von 588,49 Mio. Euro prognostiziert. Die geleisteten Ausschüttungen beliefen sich auf rund 525 Mio. Euro. Über alle Fonds gerechnet ergaben die Ausschüttungen damit einen Zielerreichungsgrad von rund 90 Prozent. Die operative Entwicklung unserer Fondsimmobilien ist besser, als es der Zielerreichungsgrad widerspiegelt, da in Letzterem negative Währungseffekte enthalten sind. Die Hahn Gruppe hat in der Vergangenheit 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, läge der Zielerreichungsgrad der gesamten Pluswertfonds deutlich höher als die angeführten rund 90 Prozent. Nach Umfinanzierung der SFR-Finanzierungen in EUR-Finanzierungen konnten aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten attraktive Anschlussfinanzierungen abgeschlossen werden, die zukünftig wieder zu einer Steigerung der Ausschüttungsquote beitragen können.

Gesamtanzahl aktiver Pluswertfonds:	57
Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:	883,7 Mio. €
Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:	465,2 Mio. €
Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr ¹⁾ :	17,82 Mio. €
Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:	255,3 Mio. €

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

Aktive Beteiligungen in der laufenden Bewirtschaftungsphase

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 69 Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2017 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind 12 Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 36 ff. – nicht berücksichtigt wurden. Demzufolge wurden in der zusammenfassenden Betrachtung 57 Investmentvermögen zugrunde gelegt.

Aktive Spezial-AIFs

Für zwei in 2014 aufgelegte und platzierte Spezial AIFs für professionelle Investoren wurden weitere Objekte akquiriert. Beide Investmentvermögen wurden ursprünglich als Blindpool-Konstrukte konzipiert, für die zwischenzeitlich bis zum Stichtag 31.12.2017 insgesamt 25 Objektakquisitionen realisiert werden konnten.

Stand 31.12.2017	HAHN Spezial-AIF I	HAHN- Spezial-AIF II	Summe/ Mittelwert
Ziel-Bruttovermögen in Mio. € ¹⁾	200,03	500,05	700,08
Zielvolumen Eigenkapital in Mio. €	80,01	250,03	330,04
Anzahl Zeichnungen	4	2	6
Derzeitig verwaltetes Eigenkapital in Mio. €	97,20	184,68	281,88
Anzahl verwalteter Investments (Objekte)	11	14	25
Durchschnittsalter der verwalteten Objekte	27	18	22,5
Anzahl Mieter insgesamt	88	95	183
Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt	8	7	7,5
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre) der Mietverträge (ohne Mieteroption)	9,1	11,7	10,4
Insgesamt vermietbare Fläche in m ²	101.656	189.055	290.711
Vermietungsquote in v. H.	98,8	99,7	99,25
Regionale Verteilung der Objekte nach Bundesländern – gesamt:			
→ Niedersachsen:	1	2	3
→ Nordrhein-Westfalen:	3	4	7
→ Rheinland-Pfalz:	1	0	1
→ Hessen:	4	1	5
→ Baden-Württemberg:	0	3	3
→ Schleswig-Holstein:	2	1	3
→ Berlin:	0	1	1
→ Bayern:	0	1	1
Ausland:	0	1	1
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in v. H. (Basis: Immobilienvermögen)	48,23	44,2	46,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge (Jahre)	8,2	11,3	9,75
Auszahlungen für das Berichtsjahr absolut in Mio. €	0	7,33	7,33
Auszahlungen für das Berichtsjahr in v. H. bezogen auf das Eigenkapital	0	4,0	4,0
Summe der Liquiditätsreserve in Mio. €	2,152	7,392	9,5
Anteilswert in €	1.214,86	1.846,65	

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

Verkaufte/aufgelöste Fonds

Insgesamt wurden 110 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2017 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 16 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 42 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

Anzahl verkaufte Publikumsfonds:	94
Gesamtaufwand:	1.044,7 Mio. €
Gesamteigenkapital:	436,9 Mio. €
Durchschnittliche Laufzeit:	14,8 Jahre
Gesamtrückfluss nach Steuern: ¹⁾	780 Mio. €
Durchschnittliche Rendite vor Steuern: ²⁾	3,10 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern: ^{1) 2)}	6,36 % p. a.
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ^{1) 3)}	5,7 % 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.



Program und Bedingungen - Stand: 01.01.2017 - 10:00 Uhr

Spendenkarte
Jede Einkaufsrechnung enthält spendenkarte, Folienkarte mit 10 Sperrnummern.

Welcher Artikel wird spendenkarte?
In diesem Bereich werden alle Artikel spendenkarte, die eine Mindestmenge von 100 g oder 100 ml aufweisen.
Beispiel: 100 g Marmelade, 100 ml Öl.

Wann wird spendenkarte aktiviert?
Die spendenkarte wird automatisch aktiviert, wenn der Kunde die Sperrnummern in der Sperrkarte einträgt.

Wie wird spendenkarte genutzt?
Die spendenkarte wird genutzt, um den Betrag der Sperrkarte zu spenden. Die Sperrkarte wird dann als Sperrkarte in der Sperrkarte eingetragen.

Was ist die Sperrkarte?
Die Sperrkarte ist eine Karte, die die Sperrnummern der Artikel enthält, die spendenkarte werden sollen.

Wie kann ich spendenkarte spenden?
Die spendenkarte wird automatisch aktiviert, wenn der Kunde die Sperrnummern in der Sperrkarte einträgt.

LAUFENDE PLUSWERTFONDS

ÜBERSICHTSBLATT 1

PWF	Name	Emmissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
003	Depotcenter Waldkraiburg Stadtplatz GbR	1988	3.348	1.471
006	Hahn SB-Warenhaus Heiligenroth GmbH & Co. KG	1984	7.030	6.775
008	Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	1985	12.791	4.457
011	Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	1986	10.149	4.602
012	C + C Großmarkt Neuwied GmbH & Co. KG	1986	12.527	6.711
020	Hahn SB-Warenhaus Rheda-Wiedenbrück GmbH & Co. KG	1988	8.487	4.198
031	Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	1990	8.641	3.835
044	SB-Markt Wuppertal GbR	1992	5.599	2.301
049	Hahn Geschäftshaus Meinerzhagen GmbH & Co. KG	1992	5.967	2.812
067	Baumarkt Hannover-Garbsen GbR	1994	15.340	6.392
074	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR	1995	16.361	6.136
081	Zentral Invest Objekt Stolzenau GbR	1995	2.045	614
083	Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	1996	14.214	5.369
085	Hahn Baumarkt Remagen GmbH & Co. KG	1996	7.567	3.323
093	City-Center Greiz GbR	1997	20.298	9.715
095	Hahn Einkaufszentrum Chemnitz GmbH & Co. KG	1997	18.304	8.436
096	Baumarkt Barsinghausen GbR	1997	7.209	2.556
097	Verbrauchermarkt Solingen GbR	1997	3.170	0
105	Fachmarktzentrum Soltau GbR	1998	26.587	10.226
107	Hahn Baumarkt Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	1998	13.549	5.113
108	Hahn Baumarkt Lichtenfels GmbH & Co. KG	1998	10.187	3.643
109	Einkaufszentrum Langelsheim GbR	1998	8.078	2.965
111	Bürohaus Marsdorf GbR	1999	14.444	4.295
113	Kaufpark Uchte GbR	1998	7.056	2.454
115	Einkaufszentrum Stuttgart GbR	1999	40.443	15.339

Ausschüttungen 2017 in %	Ausschüttung in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
	65,00	67,70	43,05	47,59	Datenbasis bis Prospektende 1997
	130,00	118,50	66,61	2,02	Datenbasis bis Prospektende 2001
	99,50	100,74	1,20	-62,65	Datenbasis bis Prospektende 2000
	114,50	134,11	-23,94	-15,90	Datenbasis bis Prospektende 2004
	108,00	127,75	-3,10	12,25	Datenbasis bis Prospektende 2004
	149,75	160,00	57,52	78,10	Datenbasis bis Prospektende 2008
	111,00	178,34	27,14	4,02	Datenbasis bis Prospektende 2009
	111,75	59,79	-11,56	-39,57	Datenbasis bis Prospektende 2011
	92,50	92,25	-29,33	-20,50	Datenbasis bis Prospektende 2011
	73,50	74,00	-52,03	-33,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2010
	109,00	54,25	26,81	-35,52	Datenbasis bis Prospektende 2014
	75,50	32,50	-37,02	-130,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2009
	98,70	83,95	-32,68	-1,19	Datenbasis bis Prospektende 2015
	88,00	87,88	-44,07	-28,67	Datenbasis bis Prospektende 2015
	91,00	45,00	-57,68	-107,61	Datenbasis bis Prospektende 2016
	86,50	87,00	-50,84	-45,36	Datenbasis bis Prospektende 2016
	97,50	70,00	-1,40	-38,41	Datenbasis bis Prospektende 2016
	- - -	- - -	- - -	- - -	kein Publikumsfonds
0,00	104,75	89,38	-19,72	-28,13	
5,00	115,00	80,00	-6,97	-56,96	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
0,00	137,00	92,00	11,03	-24,67	
0,00	114,00	80,50	-18,08	-44,53	
0,00	199,00	39,75	122,63	-134,00	
0,00	115,50	78,00	4,23	-4,71	
	106,00	103,50	74,57	24,55	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014

PWF	Name	Emmissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
116	Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG	1999	13.398	5.115
117	H. Köttgen & Cie. KG	1999	18.534	7.158
118	Hahn Fachmärkte Diez GmbH & Co. KG	1999	3.911	1.432
119	Hahn Einkaufszentrum Eberbach GmbH & Co. KG	1999	14.827	5.624
121	Hahn SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG	2000	15.236	6.391
122	Hahn SB-Warenhaus Herford GmbH & Co. KG	1999	9.817	3.835
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
135	Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG	2004	54.000	21.000
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
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
150	Hahn Immobilien Portfolio III GmbH & Co. KG	2010	16.569	16.569
151	Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach	2010	67.540	29.625

Ausschüttungen 2017 in %	Ausschüttung in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
4,50	102,00	103,00	-14,44	9,62	
4,50	90,00	108,00	-14,30	-22,44	
5,00	90,00	82,00	-28,65	-20,10	
2,00	90,00	79,00	-36,66	-40,54	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
0,00	99,75	50,75	-10,51	-41,68	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
2,00	90,00	78,00	-0,97	-32,80	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
5,04	90,00	83,16	14,21	-1,59	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
9,00	100,00	110,00	40,58	35,51	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
6,00	86,66	68,41	45,58	51,24	
3,41	98,00	105,61	33,31	27,66	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
7,50	91,00	75,00	36,41	49,09	
3,75	73,13	55,38	23,88	-3,04	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,25	66,30	62,55	14,70	10,69	
10,86	60,00	33,39	1,40	-18,22	
0,00	40,38	10,64	53,75	17,72	\$6b-Fonds (Spezialfonds)
1,00	56,25	16,00	-10,10	-29,78	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,25	36,13	31,63	56,40	37,21	\$6b-Fonds (Spezialfonds)
0,00	50,50	19,75	-2,86	6,51	
6,00	48,00	48,00	2,73	5,81	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
6,00	42,00	42,00	4,61	6,49	Die Gesellschafter sind mit 37,04 % des Eigenkapitals an der HAHN EKZ Offenbach GmbH & Co. KG und mit 62,96 % an der Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn GmbH & Co. KG beteiligt.

PWF	Name	Emmissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
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
165	Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	21.240	13.500
166	Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	17.300	10.000
167	Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	30.600	15.000
168	Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	17.000	10.500
169	Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	26.700	15.500
170	Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	22.200	14.500
704	Hahn Zweitmarktfonds 4 GmbH & Co. KG	2004	1.200	1.200
706	Hahn Zweitmarktfonds 6 GmbH & Co. KG	2005	800	800
708	Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	2009	5.000	5.000

Ausschüttungen 2017 in %	Ausschüttung in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,00	36,00	34,40	-0,82	-6,32	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
6,00	36,00	36,37	4,89	8,05	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,00	34,50	32,50	2,55	0,82	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,00	30,00	28,00	6,16	1,98	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,00	27,00	27,00	9,17	7,45	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2017 noch nicht vor.
6,00	27,00	27,00	1,37	2,85	
5,25	13,12	13,12	6,73	6,52	
5,25	10,50	10,50	7,24	7,41	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,25	5,25	5,25	3,56	4,07	
2,50	2,50	2,50	-2,74	0,37	
2,19	2,19	2,19	1,48	2,14	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

VERKAUFTE PLUSWERTFONDS

ÜBERSICHTSBLATT 2

PWF	Name	Emmissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
001	IBR Köln-Vingst, Ostheimer Straße/Waldstraße	1979	1993	3.492.124
004	SB-Markt Bremervörde GbR	1982	1993	1.723.054
005	Einkaufszentrum Hamburg-Wandsbeck GbR	1983	1992	7.505.765
007	Baumarkt Fulda GbR	1985	2012	2.172.990
009	Hahn SB-Warenhaus Oberhausen GmbH & Co. KG	1985	2007	10.737.130
013	VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	1987	2007	8.947.608
014	SB-Warenhaus Sobernheim GbR	1987	2005	8.052.847
016	Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	1987	2009	5.335.331
017	Baumarkt Usingen GbR	1987	2003	2.863.235
021	Baumarkt Aachen-Brand GbR	1988	1999	3.476.785
022	Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR	1988	2009	2.745.640
023	Baumarkt Schwäbisch-Gmünd GbR	1988	2006	5.624.211
024	Baumarkt Haltern GbR	1989	2007	5.215.177
025	SB-Markt Kirchheimbolanden GbR	1988	2004	2.658.718
026	SB-Markt Neustadt/Holstein GbR	1989	1996	6.237.761
027	Einkaufszentrum Hessisch Oldendorf GbR	1989	2002	15.517.708
028	SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR	1989	2007	6.135.503
032	Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR	1990	2012	4.216.113
033	Einrichtungshaus Ludwigsburg GbR	1990	2007	27.865.408
034	SB-Warenhaus Selm GbR	1990	2004	5.619.098
035	City-Center Schwerte GbR	1991	1999	10.941.646
037	Baumarkt Kiel GbR	1991	2017	8.103.976
038	S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	1991	2007	7.914.798

* Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

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

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist -5 % (ohne Agio)
1.252.665	65,00	42,20	0,65	-47,62	161,01
365.062	0,00	85,44	-281,16	-170,63	265,76
3.609.721	51,70	48,65	0,06	-26,07	243,99
1.227.101	58,20	155,70	10,80	66,75	193,03
3.579.043	92,25	147,38	-82,40	-39,49	284,73
4.090.335	129,00	133,00	-14,43	-14,20	277,12
3.067.751	118,00	124,00	-48,47	-37,64	300,94
2.395.402	120,00	100,70	-24,76	-52,00	121,71
1.329.359	96,00	99,00	-1,82	6,39	205,80
1.278.230	68,00	70,00	-39,17	-35,26	194,63
1.278.230	73,50	91,50	-0,24	47,80	62,60
2.556.459	93,25	77,25	-1,60	-58,36	81,88
2.403.072	100,50	100,25	18,84	6,70	225,66
1.278.230	87,75	91,75	0,58	8,63	240,36
3.067.751	33,00	33,00	-39,92	-42,39	154,20
5.700.904	71,25	68,75	-48,44	-55,57	141,03
3.067.751	106,50	96,50	4,67	18,90	249,62
1.789.522	99,50	71,50	-6,82	-136,35	134,68
12.782.297	82,50	88,25	-49,94	-56,86	126,83
2.449.088	66,00	76,44	-49,65	-0,48	163,79
4.345.981	40,00	40,00	-36,69	-8,79	136,90
3.834.689	96,25	57,25	-31,13	-24,20	64,35
3.170.010	82,50	79,75	-36,25	-28,13	209,88

PWF	Name	Emmissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
039	SB-Markt Arnsherg GbR	1991	2010	4.397.110
040	SB-Markt Tettng GbR	1992	2002	2.909.251
041	SB-Warenhaus Lauchhammer GbR	1991	2006	20.796.797
042	SB-Warenhaus Friedrichshafen GbR	1991	2001	8.947.608
043	Einkaufszentrum Traunreut GbR	1991	2000	3.962.512
045	Bau- und Hobbymarkt Pulheim GbR	1992	2012	3.834.689
046	SB-Warenhaus Kreuztal GbR	1992	2006	9.152.125
047	SB-Warenhaus Oschersleben GbR	1992	2006	16.847.067
048	Fachmarktcenter Osnabrück GbR	1992	2007	8.405.639
050	SB-Warenhaus Balingen GbR	1992	2004	5.092.467
051	SB-Warenhaus Münsingen GbR	1992	1995	3.614.834
052	SB-Warenhaus Leipheim GbR	1992	2004	3.527.914
053	SB-Markt Edemissen GbR	1992	2007	2.658.718
054	SB-Warenhaus Olpe GbR	1992	2006	8.334.058
055	SB-Warenhaus Bochum-Langendreer GbR	1992	2006	8.569.252
056	Einkaufszentrum Traunreut II GbR	1993	2006	31.853.484
057	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG	1993	2017	14.648.512
058	Einkaufszentrum Weinheim Berliner Platz GbR	1993	2016	24.030.718
059	SB-Warenhaus Bergheim GbR	1993	2007	9.510.029
060	SB-Warenhaus Aalen GbR	1993	1998	9.714.546
061	Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	1993	2005	25.360.077
062	Haiger-Center GbR	1993	2015	10.225.838
063	SB-Warenhaus Holzminden GbR	1993	2006	12.035.811
064	SB-Warenhaus Erfstadt GbR	1994	2007	23.900.693
065	Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	1994	2007	10.870.374

* Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

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

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist -5 % (ohne Agio)
1.789.522	96,75	89,25	-28,27	0,41	115,96
1.278.230	59,50	38,50	-17,84	-74,59	120,19
4.159.359	441,53	440,30	142,49	49,07	595,76
3.834.689	46,10	46,10	-42,09	-43,40	122,80
1.585.005	41,00	41,00	-30,13	-53,28	153,05
1.533.876	101,25	62,75	-28,06	-130,63	123,07
3.579.043	70,00	65,00	-43,94	-53,56	188,78
16.847.067	78,00	77,68	19,34	16,20	158,19
3.323.397	79,25	78,00	-5,59	-16,39	196,25
5.092.467	77,62	146,26	42,82	88,48	270,05
1.533.876	15,00	16,73	-18,44	-18,14	118,15
1.278.230	90,50	98,50	-16,80	-18,06	202,81
1.073.713	65,25	67,25	-41,43	-61,60	202,05
3.323.397	64,46	59,46	-27,94	-43,78	173,39
3.451.220	68,50	68,50	-25,99	-31,77	182,30
11.248.421	62,50	54,50	-72,33	-77,64	191,59
5.112.919	103,00	130,00	-36,13	36,77	268,27
10.225.838	104,50	86,00	-23,75	17,77	167,11
3.374.526	63,50	59,75	-65,27	-72,62	191,50
3.579.043	22,50	22,50	-62,22	-69,91	129,96
10.225.838	60,00	35,00	-66,58	-116,00	88,00
3.476.785	107,00	88,80	21,69	-73,20	244,28
4.857.273	61,00	65,50	-46,26	-51,44	236,06
8.691.962	58,50	54,13	-61,33	-68,61	183,74
4.090.335	56,25	56,25	-71,64	-57,58	171,89

PWF	Name	Emmissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
066	Einkaufszentrum Glauchau GbR	1994	2007	36.214.253
068	SB-Warenhaus Voerde GbR	1994	2007	19.429.091
069	SB-Warenhaus Diez GbR	1994	2007	13.804.881
070	Einkaufszentrum Hameln GbR	1994	2007	13.804.881
071	Einkaufszentrum Uelzen GbR	1994	2007	26.893.953
072	Einkaufszentrum Haßfurt GbR	1995	2007	13.293.589
073	Verbrauchermarkt Peine GbR	1995	2001	3.425.656
075	Baumarkt Wilhelmshaven GbR	1995	2010	1.815.086
076	Baumarkt Erftstadt GbR	1995	2007	11.268.873
077	Einkaufszentrum Stemwede-Levern GbR	1995	2016	5.164.048
078	Baumarkt Coburg GbR	1995	2007	13.293.589
079	Jupiterzentrum Leipzig-Grünau GbR	1995	2014	16.259.082
080	SB-Warenhaus Premnitz GbR	1995	2007	8.211.348
082	SB-Markt Bremen-Lesum GbR	1995	2012	1.482.746
084	Baumarkt Bad Wörishofen GmbH & Co. KG	1996	2013	6.212.196
086	SB-Markt Münsingen GbR	1996	2007	4.039.206
087	Handelszentrum Naila GbR	1996	2007	6.851.311
088	Einkaufszentrum Espelkamp GbR	1996	2007	26.638.307
089	Baumarkt Aue GbR	1996	2007	11.759.713
090	Baumarkt Nienburg GbR	1996	2007	9.663.417
091	Baumarkt Suhl GbR	1997	2017	12.143.000
092	Baumarkt Schweinfurt GbR	1997	2017	14.316.000
094	Einkaufszentrum Landstuhl GbR	1997	2008	22.190.068
098	Baumarkt Schleswig GbR	1997	2017	8.794.000
099	Einkaufszentrum Heide GbR	1997	2014	15.645.532

* Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

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

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist -5 % (ohne Agio)
15.850.048	56,25	39,50	-75,00	-95,81	128,17
7.925.024	58,50	59,13	-64,30	-49,89	172,21
5.879.857	60,63	63,18	-31,39	-30,43	181,40
5.112.919	68,50	52,44	-29,51	-153,94	236,36
11.248.421	56,25	54,92	-69,07	-72,74	171,94
5.368.565	59,63	61,13	-32,99	-14,92	185,59
1.380.488	28,50	28,50	-29,96	-40,74	71,84
204.517	412,50	235,00	237,10	78,81	195,59
4.345.981	51,75	51,75	-39,84	-64,65	174,88
2.147.426	98,25	71,55	-17,13	-70,67	131,89
5.368.565	51,75	49,88	-58,20	-51,92	157,52
7.669.378	101,00	45,00	4,98	-96,71	88,36
3.834.689	51,75	54,50	-94,46	-85,81	173,87
639.115	100,88	82,05	46,46	-54,55	127,87
2.479.766	84,50	42,00	-54,37	-62,76	68,38
1.687.263	48,00	45,25	-30,10	-38,14	159,51
2.556.459	52,50	57,75	-51,63	-44,95	178,56
9.970.192	49,88	51,75	-53,70	-40,45	167,58
5.112.919	47,25	47,25	-109,88	-108,37	156,74
3.681.302	55,13	54,68	-28,90	-28,05	158,87
5.880.000	94,00	64,50	-41,65	-33,94	76,47
5.420.000	97,75	74,75	-13,36	-122,68	131,09
8.180.670	54,25	51,75	-27,55	-25,31	175,91
3.068.000	96,00	72,50	-35,83	-65,52	220,56
6.646.794	101,00	66,50	-5,46	-26,65	167,89

PWF	Name	Emmissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
100	SB-Warenhaus Hannover GbR	1998	2017	18.611.000
101	Baumarkt Neuwied GbR	1997	2016	11.248.421
102	Verbrauchermarkt Wolfsburg GbR	1997	2012	2.172.991
103	Verbrauchermarkt Bremen GbR	1997	2007	2.326.378
104	SB-Warenhaus Bremerhaven GbR	1998	2014	14.674.077
106	Hahn Einkaufszentrum Husum GmbH & Co. KG	1998	2014	26.893.953
110	SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR	1998	2017	11.043.905
112	Fachmarktzentrum Straubing GbR	1998	2014	21.372.001
114	SB-Warenhaus Kitzingen GbR	1999	2016	13.472.541
120	Baumarkt Elmshorn GbR	2000	2017	12.858.991
123	Einkaufszentrum Garbsen GbR	2000	2015	29.910.575
124	SB-Warenhaus Salzgitter GbR	2000	2014	20.758.450
125	SB-Warenhaus Herzogenrath GbR	2000	2016	17.997.474
126	SB-Warenhaus Paderborn GbR	2001	2014	17.997.474
127	Hahn SB-Warenhaus Gummersbach GmbH Co. KG	2001	2016	10.430.354
128	Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR	2001	2017	9.919.000
133	Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	2004	2017	8.100.000
134	Hahn SB-warenhaus Jülich GmbH & Co. KG	2004	2015	10.450.000
137	Hahn SB-Warenhaus Kaiserslautern GmbH & Co. KG	2005	2017	13.200.000
701	PWF Zweitmarktfonds 1 GbR	2001	2012	971.455
705	Hahn Zweitmarktfonds 5 GmbH & Co. KG	2005	2015	1.400.000
Summe Eigenkapital in Euro				1.044.725.616

* Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

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

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist -5 % (ohne Agio)
7.160.000	106,50	106,50	6,20	-12,02	239,51
2.147.426	92,00	165,16	248,96	269,75	246,28
766.938	83,00	31,50	10,22	-49,50	58,78
766.938	54,25	31,50	-2,69	-71,60	116,80
5.368.565	80,00	86,50	-17,87	21,91	206,82
10.225.838	92,00	87,00	-7,62	-24,77	190,70
7.669.378	108,88	75,50	7,25	-14,18	138,00
8.180.670	92,00	83,37	11,73	-62,21	110,70
5.112.919	98,00	103,25	-8,11	5,12	242,69
5.112.919	87,06	65,00	-21,15	-46,34	127,17
13.140.201	77,44	82,89	-12,92	1,45	203,51
8.998.737	86,25	71,25	-21,35	-18,63	163,32
7.669.378	75,38	87,50	-16,28	-0,10	212,55
7.669.378	74,75	58,75	-7,65	-17,07	96,98
4.857.273	83,38	84,63	20,52	7,12	216,31
4.397.000	86,75	90,25	5,64	11,98	205,67
5.800.000	87,50	62,50	33,29	39,59	178,70
4.050.000	77,00	60,00	15,77	15,88	192,10
5.300.000	72,60	71,50	32,49	38,07	188,46
971.455	63,25	65,74	4,99	-20,90	114,83
1.400.000	80,63	75,25	33,07	13,00	174,75
436.908.054					

ALLGEMEINE HINWEISE, DISCLAIMER

Der Performancebericht der Hahn Gruppe wurde auf Basis des geltenden Mindeststandards des Bundesverbands Sachwerte und Investmentvermögen (heute ZIA e.V.) 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 2017 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2017.

Die steuerlichen Ergebnisse stehen teilweise noch unter dem Vorbehalt der Prüfung bzw. Anerkennung der Finanzverwaltung.

Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen basieren auf den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2017.

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

Friedrichs | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de

Fotos

Hahn Gruppe



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