Hahn Gruppe

Wertarbeit mit Handelsflächen

Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Bergisch Gladbach

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 und Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Lagebericht 2018

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

2. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

3. Anhang für das Geschäftsjahr 2018

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

PLUSWERTFONDS 169

Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH Et Co. geschlossene-Investment-KG

Inhalt

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit
2. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit
B. Tätigkeitsbericht
1. Anlageziel und Anlagestrategie
2. Wertentwicklung des Investmentvermögens
3. Hauptanlagerisiken
4. Wesentliche Änderungen der Anlegerinformationen
C. Wirtschaftsbericht
1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld
a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche
b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt
c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen
2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs
b) Ertragslage
c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage
d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage
D. Chancen- und Risikobericht
a) Marktrisiko
b) Kontrahentenrisiko
c) Währungsrisiken
d) Liquiditätsrisiken
e) Operationelle und sonstige Risiken
f) Gesamtbewertung der Risikosituation
E. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss
F. Angaben zum Leverage
G. Vergütungsbericht

Lagebericht 2018

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH a Co. geschlossene-Investment-KG („Investmentvermögen", „Fonds" oder „Gesellschaft") mit Sitz in Bergisch Gladbach ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft. Das Investmentvermögen unterliegt den besonderen rechtlichen Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechen den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Hiernach darf die Gesellschaft in Sachwerte in Form von Immobilien und Bankguthaben investieren. Die Gesellschaft muss, spätestens nach Ablauf eines Zeitraums von 12 Monaten, mindestens 80 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien investieren.

Das Verhältnis der Gesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag und den gesonderten Anlagebedingungen. Die Anlagebedingungen bestimmen insbesondere, wie die der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mittel nach dem Grundsatz der Risikomischung in die nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenstände angelegt werden dürfen. Die Gesellschaft beabsichtigt ausschließlich vermögensverwaltend tätig zu sein.

Der Fonds darf grundsätzlich in Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke sowie in Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung die zuvor genannte Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht, investieren.

Die Gesellschaft wird durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH („DeWert" oder „KVG" für Kapitalverwaltungsgesellschaft) mit Sitz in Bergisch Gladbach als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB verwaltet. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG), welche die Muttergesellschaft der Hahn Gruppe (Hahn AG und ihre verbundenen Unternehmen) darstellt.

Die DeWert ist die Verwaltungsgesellschaft für das gegenständliche geschlossene inländische Investmentvermögen. Die DeWert ist am 26. Juni 2013 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gegründet und am 12. Juli 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen worden. Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach.

Die Organe der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Als Geschäftsführer und designierte Geschäftsleiter der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH wurden Herr Jörn Burghardt, Herr Dr. Jan Stoppel und Herr Uwe de Vries bestellt.

Zwischen der DeWert und der Gesellschaft besteht ein Verwaltungsvertrag, dieser umfasst die Bereiche Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Asset sowie Immobilien und Facility Management als auch die Fonds- und Anlegerverwaltung.

Die DeWert erhält als Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 5,50 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmieten der Fondsgesellschaft zzgl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 1,90 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kormanditkapitals. Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Fondsgesellschaft (= Summe der Sachwerte der Fondsgesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch rund 13 TEUR p.a.

Darüber hinaus erhält die DeWert für etwaige Planungs- und Umsetzungs-, Bau- und Umbaumaßnahmen sowie Vermietungstätigkeiten die Folgenden einmaligen und auftragsbezogenen Vergütungen:

• Vermietungsvergütung in Höhe von 1,5 Nettomonatskaltmieten bei einer Mindest-vertragslaufzeit von 10 Mietjahren und Vermietungsvergütung in Höhe von 2,0 Monatssoll-nettokaltmieten bei einer Mindestvertragslaufzeit von 15 Mietjahren, wobei als vergütungspflichtige Vermietung auch der Abschluss eines Mietvertrages mit einem schon vorhandenen Mieter, dessen Erweiterung oder Verlängerung gilt. Bei einer vorzeitigen Optionsausübung und einer damit verbundenen Gesamtmietrestlaufzeit von zehn Jahren erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, (100 Prozentige Tochtergesellschaft der Hahn AG), 0,5 Monatssollnettokaltmieten;

• Pauschale Vergütung in Höhe von 5 TEUR für die Anfertigung von ersten Grobkonzepten, inkl. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung;

• In den Fällen, in denen die Auftragnehmerin geeignete und genehmigungsfähige Konzepte zur Schaffung zusätzlicher Mietflächen z. B. durch Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der Gesellschaft entwickelt und die Umsetzung seitens der Gesellschafterversammlung genehmigt wird, erhält die HAHN Fonds und Ässet Management GmbH eine gesonderte Vergütung. Die Vergütung richtet sich hierbei nach dem Verhältnis der durch die Maßnahme realisierten Wertschöpfung und den im Zusammenhang mit der Realisierung stehenden Kosten und liegt generell bei ca. 2,5 % der Investitionskosten.

Die Vergütungen verstehen sich zzgl. einer ggfs. zum Tragen kommenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Laufzeit des Vertrages endet zum Ende der regulären Laufzeit der Gesellschaft, somit zum 31. Dezember 2032. Er verlängert sich jeweils automatisch um drei Jahre, sofern die Gesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag von der Gesellschaft ein Jahr vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird. Die DeWert ist zur Kündigung des Vertragsverhältnisses nur aus wichtigem Grund berechtigt. Die Gesellschaft bzw. in ihrer Vertretung die Verwahrstelle ist ungeachtet der vereinbarten Vertragslaufzeiten jederzeit berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt für die Gesellschaft beispielsweise vor, wenn die DeWert in erheblichem Maße gegen ihre Pflichten nach diesem Vertrag verstößt.

Die Haftung der DeWert ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt jedoch nicht bei Schäden aus der Verletzung vertragswesentlicher Pflichten, des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die DeWert die Pflichtverletzung zu vertreten hat oder bei sonstigen Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der DeWert beruhen. Die Gesellschaft hat anerkannt, dass die DeWert keine Gewährleistung dafür übernimmt, dass die mit der Anlagepolitik verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden. Vertragliche und gesetzliche Schadensansprüche gegenüber der DeWert für die im Rahmen des Verwaltungsvertrages erbrachten Leistungen sind der Höhe nach beschränkt. Haftungsansprüche gegen die DeWert verjähren zwei Jahre nach Kenntnis der Gesellschaft oder nach grobfahrlässiger Unkenntnis der Gesellschaft. Die DeWert darf die Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag jederzeit ganz oder teilweise auf eine zu ihrer Unternehmensgruppe gehöriges Tochterunternehmen übertragen. Sie ist verpflichtet, diese Übertragung der Gesellschaft anzuzeigen. Die vollständige oder teilweise Übertragung der Erfüllung ihrer Verpflichtung auf Dritte bedarf dagegen der Zustimmung der Gesellschaft. Diese darf nur aus wichtigem Grund untersagt werden. Abweichend hierzu ist die KVG jederzeit berechtigt sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben ohne Zustimmung der Gesellschaft Dritter zu bedienen.

Die DeWert selbst hat die Aufgaben des kaufmännischen und technischen Property Managements sowie die Mietvermittlung an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ausgelagert.

Im Weiteren wurde die Objektakquisition, -revitalisierung und der -verkauf an die HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach, (ebenfalls ein 100 Prozentiges Tochterunternehmen der Hahn AG) vertraglich ausgelagert.

Die Hahn AG selbst erbringt für die DeWert Tätigkeiten im Bereich der IT, Personalverwaltung/Lohnbuchhaltung sowie dem Rechnungswesen und der Finanzierung. Grundlage dessen ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Gesellschaft.

Die Bereiche Datenschutz, Compliance- und Geldwäsche sowie die interne Revision sind auf die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg, als darauf spezialisierter externer Dienstleister ausgelagert worden.

2. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

B. Tätigkeitsbericht

1. Anlageziel und Anlagestrategie

Der Fonds folgt einer festgelegten Anlagestrategie, die entsprechend der Kategorisierung als Immobilienstrategie mit Fokus auf Gewerbeimmobilien einzuordnen ist. Das Anlageziel der Fondsgesellschaft besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird.

Der Schwerpunkt liegt dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilie sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht („Anlagepolitik").

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundbesitzes in der Bahnhofstraße 15, Rothenburg ob der Tauber. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes ist ein weiterer Erwerb von Innmobilien nicht geplant. Somit erfüllt die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht. Auch kann nicht mit Sicherheit gewährleistet werden, dass trotz einer hohen Anzahl von Mietverträgen, die in Bezug auf das Fachmarktzentrum bestehen, aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gegeben ist. Insofern ist darauf hinzuweisen, dass durch die Fokussierung des Fondsvermögens auf nur eine Assetklasse an einem Standort eine hinreichende Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken nicht gegeben ist. Daher können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden.

Im Berichtszeitraum wurden für die Gesellschaft keine Ankäufe und Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Immobilie befindet sich durch die in 2017 erfolgte Moderniesierung in einem guten Zustand und Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden regelmäßig durchgeführt. Weitere Revitalisierungsmaßnahnnen sind nicht geplant.

Die Anlagestrategie und -politik der Gesellschaft ist in dessen Anlagebedingungen festgelegt. Die Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik bedarf daher einer Änderung der Anlagebedingungen, die wiederum durch die Geschäftsführung der Gesellschaft beschlossen werden muss. Hierbei sind Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentvermögens nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Anleger, die mehr als drei Viertel der Hafteinlagen auf sich vereinigen, möglich. Im Rahmen einer solchen Beschlussfassung darf die Treuhänderin ihr Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Treugeber ausüben.

Jegliche Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit überdies der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der Veröffentlichung im Bundesanzeiger.

2. Wertentwicklung des Investmentvermögens

Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentvermögens während des Geschäftsjahres

Der Nettoinventarwert zum Stichtag in Höhe von 13.297 TEUR beläuft sich bezogen auf das investierte Kapital von 13.671 TEUR (nach Liquiditätsausschüttung) auf 97,27 Prozent.

Die Veränderung des Nettoinventarwertes im Geschäftsjahr (bereinigt um Liquiditätsausschüttungen) beträgt -1,87 Prozent. Ausgehend vom ursprünglich investierten Kapital i.H.v. EUR 15,50 Mio. ergibt sich seit Auflegung des Investmentvermögens eine Wertentwicklung von -2,38 Prozent (durchschnittlich -0,89 Prozent pro Jahr seit Gründung).

Gemessen als Veränderung des Anteilswerts steigerte sich das Investmentvermögen im laufenden Geschäftsjahr um -7,27 Prozent.

Die bisherige Wertentwicklung ist nicht als Indikator für die zukünftige Wertentwicklung zu sehen.

Übersicht über die Wertentwicklung des Portfolios des Fonds am Ende des Jahres

Der von der Fondsgesellschaft gehaltene Grundbesitz in der Bahnhofstraße 15, Rothenburg ob der Tauber, der mit einem Fachmarktzentrum sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 12.849 m^2, die zum überwiegenden Teil an den Ankermieter Kaufland Vertrieb ALPHA GmbH a Co. KG langfristig vermietet ist (31. Dezember 2031).

Das Immobilienvermögen des Fonds weist am Ende der Berichtsperiode einen Gesamtverkehrswert (laut Wertgutachten Heiko Glatz, Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen zum Stichtag (30. September 2018) von EUR 23,65 Mio.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

OBJEKTE	NETTOKAUFPREIS	PROSPEKTIERTER BRUTTO KAUFPREIS	VERKEHRSWERT ZUM ANKAUF	BUCHWERT	ÄNDERUNG ZU NKP
Rothenburg	€ 22,02 Mio.	€ 24,02 Mio.	€ 22,70 Mio.	€ 23,65 Mio.	7,4%

Analyse finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Investmentvermögen beinhaltet ausschließlich eine Immobilie im Bereich des großflächigen Einzelhandels und richtet sich an Anleger aus dem Privatkundenbereich. Vor diesem Hintergrund werden keine nicht finanziellen Leistungsindikatoren analysiert. Das Management achtet im Wesentlichen auf langfristige Vollvermietung sowie Instandhaltung der Immobilie als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren und Steuerungsgrößen. Nachfolgend ist die Miet- und Leerstandsübersicht der Liegenschaft in Rothenburg ob der Tauber abgebildet:

MIET- UND LEERSTANDSÜBERSICHT

OBJEKTE	VERMIETBARE FLÄCHE (IN M^2)	AKTUELLE NETTO-SOLLMIETE P.A. (IST)	NETTO-SOLLMIETE (POTENZIAL)
Rothenburg	12.849	€ 1,46 Mio.	€ 1,46 Mio.
OBJEKTE	**OVER-VS. UNDERRENT***	**AKTUELLER LEERSTAND IN M^2**	**AKT. LEERSTAND IN % DER FLÄCHE**
Rothenburg	€ 0,00 Mio.	425	3,3

* In dieser Position wird die Abweichung der vertraglich vereinbarten Jahresnetto-Sollmiete von der aktuell am Markt erzielbaren Potenzialmiete (ohne Berücksichtigung der Pacht für die auf dem Dach befindliche Solaranlage) gemäß Gutachten dargestellt

Die Netto-Sollmiete (Potenzial) entspricht den angenommenen Marktmieten aus dem Wertgutachten. Die Netto-Sollmiete (Ist) liegt somit in der Bandbreite des Marktes.

3. Hauptanlagerisiken

Das vorliegende Immobilienvermögen der Gesellschaft nimmt am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil. Die Entwicklung des Investmentvermögens ist hierbei von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken gibt es keine Sicherheit, dass der Fonds seine Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Gesellschaft sind nicht vorhersehbar. Insbesondere können negative Abweichungen zur Minderung oder Aussetzung von Ausschüttungen führen. Ferner kann der Eintritt von Risiken und insbesondere der gleichzeitige Eintritt mehrerer Risiken zu erheblichen Störungen des erwarteten Beteiligungsverlaufs führen, in dessen Folge es für den Anleger zu einem Totalverlust seines Zeichnungsbetrages zzgl. Agio kommen kann. Das Risiko des Anlegers ist auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Die Hauptanlagerisiken, die im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt wurden, betreffen:

- Marktrisiken
- Kontrahentenrisiken
- Währungsrisiken
- Liquiditätsrisiken und
- Operationelle und sonstige Risiken

Zur detaillierten Darstellung der Hauptanlagerisiken verweisen wir auf die Darstellung der Risiken im Risikoberichtes (Abschnitt D).

4. Wesentliche Änderungen der Anlegerinformationen

Änderungen der Anlegerinformationen lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als geschlossener Publikums-AIF, der in inländischen Einzelhandelsimmobilien investiert, sind für die Gesellschaft insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbrache, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Konjunktur blieb im neunten Jahr in Folge auf Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes in 2018 um 1,5 Prozent über dem Vorjahr. Dieser Anstieg liegt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre und unterstreicht damit die sehr robuste deutsche Wirtschaftsentwicklung. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (jeweils +2,2 Prozent) hat die Dynamik des Aufschwungs allerdings nachgelassen. Ursächlich hierfür war der Außenhandel: Ein sich verlangsamendes Wachstum der Weltwirtschaft, Unsicherheit über den EU-Austritt Großbritanniens sowie zunehmende Handelskonflikte mit den USA waren Faktoren, die das wichtige Exportgeschäft der deutschen Volkswirtschaft dämpften.[1]

[1] DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

Positive Innpulse kamen hingegen aus dem Inland. Gemäß den Angaben des statistischen Bundesamts lagen sowohl die privaten (+1,0 Prozent) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 Prozent) preisbereinigt deutlich über dem Vorjahr. Erneut kräftig gewachsen sind die Bauinvestitionen, mit einem preisbereinigten Anstieg um 3,0 Prozent. Da die Importe in 2018 stärker angestiegen sind als die Exporte, führte dies zu einem negativen Außenbeitrag: Rechnerisch wurde das Wirtschaftswachstum um 0,2 Prozent gebremst.[2]

Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 1,3 Prozent mehr Personen in Deutschland erwerbstätig als im Vorjahr. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 44,8 Millionen Menschen. Damit setzte sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort. Altersbedingte demographische Effekte wurden durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland mehr als ausgeglichen. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2018 bei 5,2 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein signifikanter Rückgang um 0,5 Prozentpunkte.[3+4]

Die freundliche Wirtschaftslage führte zu einem weiteren kräftigen Anstieg der Nettolöhne und Gehälter: Nominal lag der Zuwachs bei 4,7 Prozent.[5] Entsprechend nahmen auch die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte deutlich zu. Allerdings bewirkte der Abwärtstrend an den Aktienmärkten eine leicht negative Entwicklung der Unternehmens- und Vermögenseinkommen. Der Anstieg der Verbraucherpreise lag im Jahresdurchschnitt bei 1,9 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+1,8 Prozent). Größter Preistreiber waren die Energiepreise, die gegenüber der Vorjahresperiode einen Anstieg von 4,9 Prozent verzeichneten. Ebenfalls überdurchschnittlich stark fiel der Zuwachs der Nahrungsmittelpreise aus (+2,5 Prozent). [6+7]

[2] DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

[3] DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

[4] HAHN Retail Real Estate Report 2018/2019

[5] DESTATIS Pressemitteilung Nr. 64 vom 22. Februar 2019

[6] DESTATIS Pressemitteilung Nr. 19 vom 16. Januar 2019

[7] HDE - Handelsverband Deutschland Nr. 01_19, Januar 2019

Der deutsche Einzelhandel setzte auf Grundlage der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 preisbereinigt 1,2 Prozent mehr um als im Vorjahr. Der nominale Umsatzanstieg lag bei rund 2,8 Prozent. Der deutsche Einzelhandel ist somit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2018 um real 1,3 Prozent bzw. nominal 3,5 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 1,0 Prozent und nominal um 2,0 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trug insbesondere das Apothekengeschäft bzw. der Einzelhandel mit kosmetischen und medizinischen Produkten bei (real +2,4 Prozent). Der Internet-und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 5,5 Prozent und blieb damit hinter der Wachstumsrate des Vorjahrs zurück (+7,7 Prozent).[8]

Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE präsentierte sich der deutsche Einzel-handelsvermietungsmarkt im Jahresverlauf weiterhin robust. Mit insgesamt 1.376 Vermietungstransaktionen in den ersten sechs Monaten 2018 wurde der 8-Jahres-Durchschnitt von 1.339 Abschlüssen leicht übertroffen. Dabei waren die bundesweit agierenden Lebensmittelfilialisten REWE und EDEKA sowie die Discounterkette ALDI besonders aktiv und belegten die vorderen drei Plätze der Vermietungsstatistik. Dahinter folgten die beiden Drogeriemarktbetreiber ROSSMANN und dm. Im Non-Food-Bereich zeigten sich die Discount-Fachmärkte Tedi und Action mit den meisten Anmietungen am expansionsstärksten.[9]

b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt lag gemäß CBRE in 2018 mit rund 10,6 Mrd. Euro erneut über dem langjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr lag jedoch ein Rückgang um 24 Prozent vor. Ursächlich für diese Entwicklung war zum einen die weiterhin begrenzte Verfügbarkeit von investierbaren Objekten am Markt, zum anderen wurde bei Shopping-Centern eine gewisse Kaufzurückhaltung der Investoren wahrgenommen. Viele Anleger sehen den Objekttyp Shopping-Center als vergleichsweise ungünstig positioniert, in Bezug auf die Konkurrenz durch den Online-Handel.[10]

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Hier wurden insgesamt rund 4,4 Mrd. Euro bzw. 42 Prozent des Gesamtvolumens investiert. Das Investitionsvolumen bei innerstädtischen Geschäftshäusern lag mit 4,1 Mrd. Euro bzw. 39 Prozent an zweiter Stelle der Investmentstatistik, maßgeblich geprägt durch den Zusammenschluss von Karstadt und Kaufhof. Lediglich 1,4 Mrd. Euro bzw. 14 Prozent des Gesamtvolumens wurden in Shopping-Centern investiert. Weitere 5 Prozent entfielen auf den sonstigen Einzelhandel.[11]

[8] DESTATIS Pressemitteilung Nr. 35 vom 31. Januar 2019

[9] HAHN Retail Real Estate Report 2018/2019

[10] CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

[11] CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE erneut offene Immobilienpublikums- und Spezial-Sondervermögen, die in 2018 knapp 4,3 Mrd. Euro oder rund 43 Prozent des Gesamtvolumens investierten. An zweiter Stelle standen Ässet- und Fondsmanager mit 1,8 Mrd. Euro oder 17 Prozent Anteil. Auf Seiten der Verkäufer standen insbesondere Immobilienaktiengesellschaften mit 24 Prozent (2,6 Mrd. Euro). In 2018 ist der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wieder internationaler geworden. Der Anteil der ausländischen Investoren hat gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte auf 42 Prozent des Gesamtvolumens zugenommen. Deutsche Investoren blieben mit 58 Prozent in der Mehrheit.[12]

Die guten Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel sowie das unverändert starke Kaufinteresse der Investoren haben gemäß CBRE in 2018 zu einem weiteren Kaufpreisanstieg bzw. Rückgang der Nettoanfangsrenditen geführt. Die große Beliebtheit des Fachmarktzentrums spiegelt sich darin wider, dass bei diesem Objekttyp die Bewegung besonders ausgeprägt war. So sank die Nettoanfangsrendite für erstklassige Fachmarktzentren zum Jahresende 2018 auf nur noch 4,25 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent). Bei freistehenden Fachmärkten war ein Renditerückgang von 15 Basispunkten auf 5,25 Prozent zu verzeichnen. Für erstklassige Geschäftshäuser ging die Ankaufsrendite von 3,1 Prozent auf 3,0 Prozent zurück. Nach einer Stagnation in 2017 gab auch die Spitzenrendite bei Shopping-Centern wieder nach, auf nunmehr 3,8 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent).[13]

c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF hat sich in 2018 gemäß den Berechnungen der Ratingagentur Scope Analysis eine deutliche Belebung eingestellt. So erhöhte sich das Volumen der neu zum Vertrieb zugelassene Investmentfonds von 0,7 Mrd. Euro in 2017 auf rund 1,1 Mrd. Euro in 2018. Die Assetklasse Immobilien vereinte mit rund 877 Mio. Euro wie im Vorjahr den Großteil (79,5 Prozent) des Marktes auf sich. Als zweitwichtigste Assetklasse haben sich Private-Equity-Investmentfonds etabliert (14,8 Prozent Marktanteil). Das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIF betrug über alle Assetklassen hinweg rund 34 Mio. Euro.[14]

[12] CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

[13] CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmark Q4 2018

[14] Scope Analysis - Emissionsaktivitäten 2018, 23. Januar 2019

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Die Zahlen belegen, dass die institutionellen Investoren ihre indirekten Immobilieninvestments in 2018 weiter stark ausgebaut haben. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2018 lagen die Netto-Mittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei rund 8,6 Mrd. Euro (Vergleichsperiode aus dem Vorjahr: 9,9 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2018 auf 101,2 Mrd. Euro.[15]

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Gesellschaft ist in eine Immobilie in Rothenburg ob der Tauber investiert. Aufgrund der Tatsache, dass die Anlagestrategie es nicht vorsieht weitere Immobilien anzubinden, beträgt der Mittelabruf sowie die Investitionsquote 100 Prozent.

Unter Berücksichtigung der Vermietungs- und Finanzierungssituation hat die Immobilie sich im Berichtszeitraum planmäßig entwickelt. Des Weiteren entspricht die wirtschaftliche Lage den Erwartungen der Geschäftsführung.

b) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Mieterträge von 1.454 TEUR sowie Erlöse aus Mietnebenkostenvorauszahlungen von 388 TEUR generiert. Der Ausweis findet unter den Erträgen aus Sachwerten statt.

Aufgrund des Ansatzes der Immobilie jeweils zum beizulegenden Zeitwert kommt es zu Neubewertungen, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres enthalten sind. Neubewertungen der Immobilien an sich finden mindestens in einem einjährigen Turnus statt, sofern nicht die Anschaffungskosten als Bewertungsmaßstab (im Jahr der Anschaffung) gelten. Im nicht realisierten Ergebnis sind neben den Veränderungen durch die Bewertung die Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten enthalten. Bei Abverkauf der Immobilie wird das nicht realisierte Ergebnis ins realisierte Ergebnis überführt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres, bestehend aus dem ordentlichen Nettoertrag i.H.v. -424 TEUR (Vorjahr: -611 TEUR) und dem unrealisierten Bewertungsergebnis i.H.v. 157 TEUR (Vorjahr: 533 TEUR), beläuft sich auf -267 TEUR (Vorjahr -78 TEUR). Das unrealisierte Bewertungsergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis aus Neubewertung 250 TEUR (Vorjahr: 626 TEUR) und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten i.H.v. -93 TEUR (Vorjahr: -93 TEUR).

c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage

[15] Deutsche Bundesbank Kapitalmarktstatistik Januar 2019

Die Vermögens- und Schuldenstruktur des Fonds spiegelt im Wesentlichen das Anlageziel wider. Die Sachanlagen beinhalten die Immobilie zum Verkehrswert. Der prozentuale Anteil der Immobilie zzgl. Anschaffungsnebenkosten an der Bilanzsumme beträgt 95,4 Prozent.

Die Gesellschaft weist eine Fremdfinanzierung von 46,4 Prozent (Vorjahr: 47,9 Prozent) bezogen auf das Immobilienvermögen auf (Kredite bezogen auf den Wert der Sachanlagen). Die kurzfristigen Schulden übersteigen das kurzfristig um 351 TEUR.

Es befinden sich 1.550.000,00 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 8,58 EUR (Vorjahr: 9,25 EUR).

d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Aufgrund der Stabilität der Vermietungs- und Finanzierungssituation entspricht die wirtschaftliche Lage den Erwartungen der Geschäftsführung.

D. Chancen- und Risikobericht

a) Marktrisiko

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen treten bei der Anlage in Immobilienfonds speziell im Grundbesitz liegende Risiken auf. Aus diesen Risiken können Ertragseinbußen aufgrund von Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen, ungünstigen Standortentwicklungen sowie unvorhersehbaren Instandhaltungsaufwendungen auftreten. Diese Risiken können die Wertentwicklung der in der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände und damit auch des Fonds beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Zu den wesentlichen in diesem Zusammenhang relevanten Einzelrisiken zählen:

Konzentrationsrisiko

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Assetklasse an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischten Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden.

Wertveränderungsrisiken

Wertverluste können auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Durch ein aktives Ässet und Property Management wird die nachhaltige Wertstabilität der Immobilien sichergestellt und Wertschwankungen frühzeitig entgegengewirkt.

Inflationsrisiko

Eine gegenüber dem Wertzuwachs des Fonds liegende Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Als Gegenmaßnahmen werden typischerweise die Mieten bei Gewerberaummietverträgen an die Entwicklung der Inflation gekoppelt.

Risiko der schweren Liquidierbarkeit

Da Immobilien nicht an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den Freiverkehr einbezogen sind, können diese gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung, gar nicht oder nur mit Zustimmung der Treuhänderin und nur zum Ende des Geschäftsjahres weiterveräußert werden.

Durch die aktuelle Marktphase und hohe Nachfrage im Bereich der großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird das Risiko der schweren Liquidierbarkeit als gering eingeschätzt.

Mietausfall- und Leerstandsrisiken

Auch wenn im Rahmen der Investitionsstrategie vorwiegend in bestehende und langfristig vermietete Immobilien investiert werden soll, ist es nicht auszuschließen, dass bei Ankauf der Immobilien bestehende Mietverträge aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten noch vor dem geplanten Vertragsende gekündigt werden. Auch ist es nicht auszuschließen, dass es aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von Mietern zu Leistungsstörungen und vorzeitigen Mietvertragsauflösungen kommt.

Durch langfristige Mietverträge mit großen und namhaften Ankermietern des deutschen Einzelhandelssektors sowie einem aktiven Mietmanagement wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Risiken aus Altlasten und Baumängeln

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) können bei dem Erwerb von Immobilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sofern solche Altlasten nachträglich festgestellt werden, könnte die Gesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen auch zukünftig noch zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen herangezogen werden. Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen kann. Die in diesem Zusammenhang durch den AIF zu tragenden Kosten für die Beseitigung und/oder die bis zu einer Beseitigung entgangenen Mieteinnahmen könnten das Ergebnis des AIF und/oder den Wert der betreffenden Vermögensgegenstände mindern. Durch eine im Vorfeld durchgeführte Prüfung werden diese Risiken minimiert.

Zinsänderungsrisiken

Liquiditätsanlagen als auch Kredite unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Fonds. Ein sich änderndes Marktzinsniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Es besteht das Risiko, dass der Fonds keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auf das Finanzergebnis auswirken.

b) Kontrahentenrisiko

Kontrahentenrisiken umfassen insbesondere Adressenausfallrisiken, d.h. das Risiko, dass der Vertragspartner (z.B. Mieter, Versicherungen) seinen Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen aus dem Vertrag nicht mehr nachkommen kann. Durch sorgfältige Auswahl von Vertragspartnern wird diesem Risiko entgegengewirkt.

c) Währungsrisiken

Die Gesellschaft tätigt ihre Geschäfte ausschließlich in Euro, daher ist diese nicht von Währungsrisiken betroffen.

d) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken können dazu führen, dass der Fonds seinen Zahlungsverpflichtungen vor-rübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass er die im Falle von gesetzlichen- oder gesellschaftsrechtlich zulässigen Kündigungsmöglichkeiten von Anlegern zu zahlenden Abfindungsansprüche vorrübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann.

Unzureichende Liquidität kann sich auf die Wertentwicklung des Fonds auswirken, da die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern, um die Liquidität wieder herzustellen.

Finanzierungsrisiko

Es kann nicht sicher prognostiziert werden, ob und ggf. zu welchen Konditionen die im Rahmen von Ankäufen von Anlageobjekten aufgenommenen Fremdfinanzierungen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen und Darlehenslaufzeiten verlängert bzw. refinanziert werden können. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der finanzierten Anlageobjekte nicht vollständig bedient werden können.

Leveragerisiko

Immobilieninvestitionen des Fonds werden in aller Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Fondsvermögens aus. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge einer notwendigen Revitalisierung, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen.

Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements

Unter Berücksichtigung der Anlagestrategie des Investmentvermögens, ist das Liquiditätsprofil der Gesellschaft durch eine im Verhältnis zu dem Gesamtvermögen des Fonds niedrige Liquiditätsquote geprägt. Die seitens der Gesellschaft zu erwerbenden bzw. gehaltenen Vermögensgegenstände sind aufgrund ihrer Gattung nur mit einem entsprechenden zeitlichen Aufwand liquidierbar. Dies wird aufgrund der teilweise vorgesehenen längerfristigen Fremdfinanzierung der Anschaffungskosten noch verstärkt. Vor dem Hintergrund, dass der Fonds keine regulären Rückgaberechte gewährt und somit hierfür keine Liquidität vorhalten muss, beschränkt sich die laufende Liquidität des Fonds auf den laufenden Barüberschuss aus der Bewirtschaftung der Immobilien, sprich dem Überschuss der Mieten über die laufenden Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten.

Die DeWert überwacht die Liquiditätsrisiken, wie folgt:

Die Angemessenheit der Liquiditätshöhe sowie die Überwachung des Liquiditätsprofils wird durch eine systemunterstützte Liquiditätsplanung stetig überprüft, welche die wesentlichen mittel- und langfristigen Zahlungszuflüsse und -abflüsse unter Berücksichtigung von entsprechenden Liquiditätspuffern berücksichtigt. Die Überwachung der Anlagen in etwaige Zielfonds obliegt dem Portfolionnanagennent. Die Liquiditätsmessvorkehrungen und verfahren sehen u.a. eine dynamische Liquiditätsplanung vor, welche die Fristigkeiten aus der Buchhaltung sowie der Finanzierungsabteilung zu Grunde legt und durch u.a. Fristigkeits- bzw. sonstige Kennzahlen die Deckung des Liquiditätsbedarfs kontrolliert. Die De-Wert überprüft diese Grundsätze in einem regelmäßigen Turnus und aktualisiert sie entsprechend.

Die DeWert führt regelmäßig, mindestens einmal jährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Diese Stresstests werden bei einem (etwaigen) Eintritt von potentiellen ad-hoc Risiken durchgeführt. Die DeWert führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, sowie sonstige Änderungen von (rechtlichen und ökonomischen) Rahmenbedingungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der falls vorhanden Rücknahmegrundsätze des AIF in einer der Art des AIF angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

e) Operationelle und sonstige Risiken

Operationelle Risiken können sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der DeWert als KVG oder externen Dritten ergeben. Zu den operationellen Risiken zählen u.a. Rechts- und Steuerrisiken sowie Personal- und Abwicklungsrisiken.

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

Die Beurteilung der steuerlichen Lage geht von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie berücksichtigen in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

f) Gesamtbewertung der Risikosituation

Das bedeutendste Einzelrisiko besteht in den Risiken die mit der Auswahl des entsprechenden Investments verbundenen sind und den gesamtwirtschaftlichen Risiken. Unter anderem Handelsbeschränkungen die die Kaufkraft der Endverbraucher mindert und somit die Umsätze der Einzelhandelsbranche (unseren Mietern) beeinflusst.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Fonds gefährdende Risiken vor. Auch erwartet die Geschäftsführung der Gesellschaft derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

E. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, vorsichtig, vollständig sind und die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiedergeben. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen, kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

F. Angaben zum Leverage

Leverag	2018 in (%)	2017 (in %)
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	185,9	170.4
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	192,3	178,3

G. Vergütungsbericht

An die Mitarbeiter werden keine variablen Vergütungsbestandteile gezahlt. Der Geschäftsführung können Ermessenstantiemen in Abhängigkeit der individuellen Zielerreichung gewährt werden, deren Höhe jedoch nicht von der Performance der von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen abhängig ist.

Die DeWert hat zunächst unter Berücksichtigung des geringen Umfangs und Risikogehalts ihrer Geschäftsaktivitäten auf die Einrichtung eines Vergütungsausschusses verzichtet. Gemäß den „Grundsätzen des Vergütungssystems" prüft die Geschäftsführung jährlich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, ob die Schaffung eines Vergütungssauschusses erfolgen soll.

Die Geschäftsführung unterzieht die Vergütungssysteme einer jährlichen Überprüfung. Die Vergütungssysteme sind so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die Gesellschaft oder die Investmentvermögen vermieden werden.

Der Aufsichtsrat wird über die Vergütungssysteme einmal jährlich informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates besitzt ein Auskunftsrecht bzgl. der Vergütungssysteme gegenüber der Geschäftsleitung.

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter neben den drei Geschäftsführern elf (Vorjahr: zehn) Mitarbeiter. Hiervon sind zehn (Vorjahr: neun) für den Markt und ein (Vorjahr: ein) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die Gesamtsumme der von der DeWert an ihre elf Mitarbeiter gezahlten festen Vergütung beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf 848 TEUR (Vorjahr: 797 TEUR). Die variable Vergütung beläuft sich auf 70 TEUR (Vorjahr: 51 TEUR).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 483 TEUR (Vorjahr: 465 TEUR) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von 40 TEUR (Vorjahr: 40 TEUR) für das Geschäftsjahr 2018, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, beträgt 833 TEUR (Vorjahr: 916 TEUR).

Bergisch Gladbach, 31. Mai 2019

Geschäftsführende Kommanditistin:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

Komplementärin:

Hahn Erste Beteiligungs GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Bilanz ZUM 31.12.2018

Investmentanlagevermögen

ANGABEN IN EUR	**31.12.2018**	**31.12.2017**
A. Aktiva	25.571.129	25.576.739
1. Sachanlagen	23.650.000	23.400.000
2. Anschaffungsnebenkosten	747.838	841.318
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	849.508	1.146.268
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	849.508	1.146.268
4. Forderungen	108.029	3.678
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	108.029	3.678
5. Sonstige Vermögensgegenstände	215.754	185.475
ANGABEN IN EUR	31.12.2018	31.12.2017
B. Passiva	25.571.129	25.576.739
1. Rückstellungen	1.062.560	14.500
2. Kredite	10.973.369	11.201.213
a) von Kreditinstituten	10.973.369	11.201.213
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235.104	18.517
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	235.104	18.517
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.695	0
a) Andere	2.695	2.574

ANGABEN IN EUR	31.12.2018	31.12.2017
5. Eigenkapital*	13.297.401	14.339.935
a) Kapitalanteile	15.500	15.500
b) Rücklagen	12.592.642	13.791.696
c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	689.259	532.739
d) Bilanzgewinn	0	0

* Die Gliederung des Eigenkapitals wurde an die für Personenhandelsgesellschaften übliche Darstellung angepasst.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.2018 bis 31.12.2018

Investmentanlagevermögen

ANGABEN IN EUR	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.842.147	1.794.649
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.018	68
Summe der Erträge	1.846.165	1.794.717
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-216.376	-280.413
b) Bewirtschaftungskosten	-360.278	-247.665
c) Verwaltungsvergütung	-52.257	0
d) Verwahrstellenvergütung	-18.720	0
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.241	-14.526
f) Sonstige Aufwendungen	-1.597.347	-1.863.513
Summe der Aufwendungen	-2.270.219	-2.406.117
3. Ordentlicher Nettoertrag	-424.053	-611.401
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-424.053	-611.401
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	250.000	626.219
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-93,480	-93,480
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	156.520	532.739
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-267.534	-78.662

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Inhalt

Allgemeine Angaben
Maßgebliche Rechtsvorschriften
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz
Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
Nachtragsbericht
Sonstige Pflichtangaben
Ergebnisverwendungsvorschlag

Allgemeine Angaben

Der durch Eintragung am 02. Mai 2016 ins Handelsregister unter HRA 31918 am Amtsgericht Köln geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) Hahn Fach-marktzentrum Rothenburg GmbH Et Co. geschlossene-Investment-KG (Fachmarkt-zentrum Rothenburg, Gesellschaft oder Fonds), mit Sitz in Bergisch Gladbach, wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert oder KVG), ebenfalls mit Sitz in Bergisch Gladbach, verwaltet. Die DeWert, die gleichzeitig auch als geschäftsführende Kommanditistin an der Gesellschaft beteiligt ist, ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG) und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Die Hahn Erste Beteiligungs GmbH mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 81657 als persönlich haftende Gesellschafterin („Komplemen-tärin") eingetragen. Die Gesellschaft erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a HGB in der Form Gebrauch, dass keine latenten Steuern abgegrenzt werden.

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Lagebericht und Jahresabschluss als Bestandteil des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 wurden gemäß § 158 S. 1 in Verbindung mit § 135 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen für das Geschäftsjahr 2018 den gesetzlichen Regelungen der §§ 21 Abs. 4 und 22 Abs. 3 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten folgt den Bewertungsvorschriften des KAGB unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV. Die Bewertung der einzelnen Aktiva und Passiva wird jeweils nachstehend erläutert.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzwertermittlung der Aktiva

Immobilien die unter den Sachanlagen ausgewiesen werden, werden jeweils zum Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswertermittlung liegt ein Gutachten eines externen Bewerters zugrunde. Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist seitens des Bewerters nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren, international anerkannten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten zu ermitteln.

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert bewertet. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate neu ermittelt. Der zu diesem Zeitpunkt festgestellte Verkehrswert der Immobilie wird für die folgenden 12 Monate, sofern keine Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, eine Änderung eines in der Immobilie liegenden Umstandes oder der wesentlichen wertrelevanten Bewertungsfaktoren eine Neubewertung erforderlich macht, für die Ermittlung des Anteilswertes bzw. die Aufstellung des Jahresabschlusses verwendet.

Anschaffungsnebenkosten werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die Haltedauer der Immobilie, maximal jedoch über 10 Jahre, abgeschrieben. Die Abschreibungen werden im unrealisierten Ergebnis erfasst.

Barmittel und Barmitteläquivalente bestehen ausschließlich aus Bankguthaben und werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, z.B. Forderungen gegenüber Mietern und dem Finanzamt werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind.

Bilanzwertermittlung der Passiva

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Kredite bestehen aus Darlehen gegenüber der Bank und sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Bilanzierung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst. Aufgrund des Ansatzes der Immobilie jeweils zum beizulegenden Zeitwert, ermittelt unter Zugrundelegung eines Gutachtens eines externen Bewerters, kommt es zu Neubewertungen der Immobilie, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis der Berichtsperiode enthalten sind.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Sachanlagen

Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer Immobilie in Rothenburg ob der Tauber die mit einem Verkehrswert von EUR 23,65 Mio. durch einen externen Gutachter bewertet wurde. Bei der im Jahr 1999 errichteten Immobilie handelt es sich um ein Fachmarktzentrum in der Innenstadt von Rothenburg ob der Tauber. Die Immobilie ist langfristig an die Kaufland Vertrieb ALPHA GmbH ft Co. KG (Laufzeit bis zum 31. Dezember 2031) und mittelfristig an weitere Handelsunternehmen und Büro und Praxen vermietet.

Wir weisen auf die Anlagen 1 und Anlage 3 zum Anhang.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten mit einem Buchwert von 748 TEUR beinhalten im Wesentlichen Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Kaufvertragsabwicklung. Die Abschreibung der Nebenkosten erfolgt linear über die Haltedauer der Immobilie, derzeit über 10 Jahre.

Barmittel und Barmitteläquivalente

Bei den Barmitteln handelt es sich ausschließlich um täglich verfügbare Bankguthaben.

Alle Barmittel haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Forderungen

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um eine Betriebskostenabrechnung ggü. dem Mieter Kaufland für 2017 (101 TEUR) und offene Mietforderungen gegenüber einen weiteren Mieter (7 TEUR).

Alle Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Abgrenzungen für Nebenkostenabrech-nungen 2018 (172 TEUR) und Umsatzsteuerforderungen gegenüber dem Finanzamt (43 TEUR).

Rückstellungen

Bei diesem Posten handelt es sich um technische Instandhaltungsleistungen und Baumaßnahmen (1.044 TEUR) an der Immobilie sowie um Rückstellungen für Prüfungs- und Abschlusskosten (19 TEUR).

Kredite

Der Immobilienkauf wurde durch ein langfristiges Darlehen (Nennwert des Darlehens: 11.200 TEUR) bei der Stadtsparkasse Erlangen finanziert. Das Darlehen wird in Höhe von 2 Prozent p.a. getilgt und weist einen Zinssatz von 1,95 % auf. Der Stand zum 31. Dezember 2018 beträgt 10.973 TEUR.

Von den Krediten an Kreditinstitute sind 228 TEUR mit einer Laufzeit von unter einem Jahr und 10.745 TEUR mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus laufenden Betriebskosten und Instandhaltungsmaßnahmen der Immobilie und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen die Umsatz-steuerverbindlichkeiten und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr. Desweitern belaufen die Kosten sonstigen Verbindlichkeiten sich aus den Verwahrstellen Vergütungen (3 TEUR).

Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital setzt sich zusammen aus der vollständig eingezahlten Hafteinlage in Höhe von 15.500 EUR, die als Kapitalanteil ausgewiesen wird und dem gesellschaftsvertraglichen Kapitalkonto 1 (Festkapitalkonto) entspricht, und den Rücklagen.

Die Rücklagen umfassen die Pflichteinlagen und die sonstigen auf einem Gesellschafterbeschluss beruhenden Einlagen (13.628 TEUR) die unter Berücksichtigung der verrechneten Verluste aus Vorjahren (-1.035 TEUR) das Kapitalkonto II (Rücklagen) i.H.v. 12.593 TEUR bilden.

Unter dem Kapitalkonto III werden die entnahmefähigen Gewinnanteile geführt, welche unmittelbar an die Anleger ausgeschüttet werden. Das Kapitalkonto III weist zum Jahresende kein Saldo auf.

Darüber hinaus sind im Eigenkapital die unrealisierten Bewertungsgewinne vermindert um die Abschreibung auf die Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen (689 TEUR).

Es befinden sich 1.550.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 8,58 EUR (Vorjahr: 9,25 EUR).

Der Anteilswert stellt sich im Dreijahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017
Netto-Fondsvermögen in TEUR	13.297	14.340
Anteilswert in EUR	8,58	9,25

Wir verweisen dazu auf die Entwicklungsrechnung (Anlage 2 zum Anhang).

Die noch nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung des Geschäftsjahres in Höhe von 157 TEUR resultieren aus dem um 250 TEUR höheren Verkehrswert der Immobilie sowie aus der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten -93 TEUR (Vorjahr: -93 TEUR). Der Bewertung liegt eine Bewertung durch den externen Bewerter Heiko Glatz zugrunde. Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung werden erst durch Abverkauf der Immobilie realisiert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 beträgt -424 TEUR (Vorjahr: -611 TEUR). Im Geschäftsjahr fand eine Vorabausschüttung auf das Jahresergebnis in Höhe von 775 TEUR statt, die in voller Höhe als Kapitalrückzahlung behandelt wurde.

ANGABEN IN TEUR	01.01.2018-31.12.2018
Verwendungsrechnung*	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-424
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.199
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	-775
5. Bilanzgewinn	0

* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet und der Komplementär ist nicht am Kapital beteiligt, so dass eine gesonderte Darstellung an dieser Stelle unterbleibt.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Die Posten beinhalten Erträge aus Mieterlösen 1.454 TEUR (Vorjahr: 1.686) sowie Erlösen aus Nebenkosten 388 TEUR (Vorjahr: 109 TEUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Weiterbelastungen für mietvertraglich geregelte Sonderinstandhaltungsmaßnahmen (4 TEUR).

Aufwendungen

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ANGABEN IN TEUR	1.1.2018	-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Aufwendungen			
Zinsen aus Kreditaufnahmen		216	280
Bewirtschaftungskosten		361	247
Objektbetriebskosten	346		229
Entsorgung	15		11
Reinigungen	0		7
Verwaltungsvergütung		52	0
Verwahrstellenvergütung		19	0
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		25	15
Sonstige Aufwendungen		1.597	1.864
Umbaukosten der Immobilie	1.573		0
Gutachterkosten	10		0
Rechtsberatung	7		0
Verwaltungskosten	3		0
Versicherungen und Beiträge	2		0
Geschäftsführungsvergütung	1		0
Haftungsvergütung	1		0
Nebenkosten des Geldverkehrs	0		51
Nicht abziehbare Vorsteuer	0		36
Initialkosten	0		1.770
Sonstiges	0		7
Summe		2.270	2.406

Der DeWert obliegt insbesondere die Anlage der investierten Mittel und die Verwaltung des Anlagevermögens sowie das Risikomanagement. Die hierfür fällige Verwaltungsvergütung ist abhängig von der jeweiligen Jahresnettokaltmiete und beträgt 3,5 Prozent p.a.

Die DeWert, als geschäftsführende Kommanditistin, erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von jährlich 1 TEUR, maximal jedoch 0,1 Prozent der nachstehend definierten Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Geschäftsführungsvergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Die jährliche Verwahrstellenvergütung beträgt grundsätzlich 2,6 Basispunkte der Bruttoinvestitionssumme des Fonds. Im Geschäftsjahr 2018 wurde die vertraglich fixierte Mindestvergütung in Höhe von rund 13 TEUR in Rechnung gestellt.

Für laufende Rechtsberatungsleistungen wird eine jährliche Gebühr von 0,5 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmiete in Rechnung gestellt. Diese beinhalten ebenfalls eine Steuerberatungsvergütung.

Erwerb- und Veräußerungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2018 fanden keine Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von Immobilien statt.

Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2018 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

Geschäftsführende Kommanditistin: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Dr. Jan Stoppel, Köln, Jurist

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

Komplementärin: Hahn Erste Beteiligungs GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen wurden unter der Annahme getroffen, dass die Verwahrstellenvergütung mit der gleichen Laufzeit wie die Verwaltungsvergütung ausgestattet ist (fünfzehn Jahre ab 2017). Bei diesen Annahmen handelt es sich um Schätzungen.

ANGABEN IN TEUR	bis 1 Jahr	2 bis 3 Jahre	über 3 Jahre*	Gesamt
Verwaltungsvergütung	51	102	561	714
Verwahrstellenvergütung	13	26	143	182
Rechtsberatung	7	14	77	98
Haftungsvergütung	1	2	11	14
Geschäftsführungsvergütung	1	2	11	14
Summe	73	146	803	1.022

* über 3 Jahre bis zum Ende der Vertragslaufzeit

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2018 betrug 11,77 Prozent. Diese setzt die fixen Gesamtkosten (sämtliche Kosten, die zu Lasten des Fondsvermögens entnommen wurden) in das Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvolumen im Berichtszeitraum. Es handelt sich bei den Kosten vornehmlich um reine fondsbezogene Verwaltungskosten.

ANGABEN IN TEUR	2018
Umbaukosten an der Immobilie	1.573
Verwaltungsvergütung	52
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	25
Verwahrstellenvergütung	19
Gutachterkosten	10
Rechtsberatungsgebühr	7
Verwaltungskosten	3
Versicherungen und Beiträge	2
Geschäftsführungsvergütung	1
Haftungsvergütung	1
Summe	1.693
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	14.379
Gesamtkostenquote	11,77%

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2018 des Investmentvermögens schloss mit einem realisierten Ergebnis von -424 TEUR ab. Im Geschäftsjahr fand eine Vorabausschüttung auf das Jahresergebnis i.H.v. 775 TEUR statt, die in voller Höhe als Kapitalrückzahlung behandelt wurde.

Bergisch Gladbach, den 31. Mai 2019

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

geschäftsführende Kommanditistin:

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Dr. Jan Stoppel

Komplementärin:

Hahn Erste Beteiligungs GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

ANLAGENSPIEGEL für das Geschäftsjahr vom 1.1.2018 bis 31.12.2018

	Anschaffungskosten		
	Stand 1.1.2018	**Zugänge 2018**	**Stand 31.12.2018**
	EUR	**EUR**	**EUR**
1. Sachanlagen	22.773.781	0	22.773.781
2. Anschaffungsnebenkosten	934.798	0	934.798
	23.708.579	0	23.708.579

	Neubewertung/Abschreibung		
	Stand 1.1.2018	**Erträge/ Aufwendungen 2018**	**Stand 31.12.2018**
	EUR	**EUR**	**EUR**
1. Sachanlagen	626.219	250.000	876.219
2. Anschaffungsnebenkosten	-93.480	-93.480	-186.960
	532.739	156.520	689.259

	Buchwert	
	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
1. Sachanlagen	23.650.000	23.400.000
2. Anschaffungsnebenkosten	747.838	841.318
	24.397.838	24.241.318

ENTWICKLUNGSRECHNUNG* ZUM 31.12.2018

	Komplementäre	Kommanditisten	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0	14.339.935	14.339.935
1. Zwischenentnahmen	0	-775.000	-775.000
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	-424.054	-424.054
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	156.520	156.520
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0	13.297.401	13.297.401

* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet, so dass eine gesonderte Darstellung an dieser Stelle unterbleibt.

OBJEKTBESTAND ZUM 31.12.2018

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Grundstücksgröße in qm	Art und Lage	Bau und Erwerbsjahr*	Gebäudenutzfläche in qm
6164 Hahn Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	Bahnhofstraße 15, 91541 Rothenburg ob der Tauber	15.187	Fachmarktzentrum	1999/2017	12.849

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Leerstandsquote in Prozent [1]	Fremdfinanzierungsquote in Prozent	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Verkehrswert der Immobilie [2] in Mio. EUR	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenstände [3]
6164 Hahn Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	3,3	45,9	11,1	22,0	0,93

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Marktwert pro m² Nfl. In EUR [4]	Erwerbsnebenkosten in Prozent [4]	Potentielle Miteinnahmen bei Vollvermietung (Jahr 1) in Mio. EUR [4]	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
6164 Hahn Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	1.712	7,3	1,46	–

[1] Entspricht der Nutzungsentgeltausfallquote

[2] oder im Falle des § 271 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches des Kaufpreises

[3] im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 Nummer 1 des Kapitalanlagegesetzbuches in Mio. EUR

[4] Wesentliche Ergebnisse nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten (bspw. Miete, RND, Faktor, etc.)

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Wir haben den Jahresabschluss der Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

• entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

• vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen -, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

• wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

• anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

• beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

• ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

• beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

• beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revi-sed) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

• identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

• beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 3. Juni 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Gass, Wirtschaftsprüfer

Geschäftsjahr 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bergisch Gladbach, 31. Mai 2019

Geschäftsführende Kommanditistin:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

Komplementärin:

Hahn Erste Beteiligungs GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde am 12.07.2019 festgestellt.