Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals: Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. KG)

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG („Fonds“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) in der Rechtsform einer Investment-kommanditgesellschaft. Das Investmentvermögen unterliegt den besonderen rechtlichen Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die Gesellschaft firmierte bis zum 10. November 2020 als Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach.

Gegenstand der Gesellschaft ist 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 entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Hiernach darf die Gesellschaft in Sachwerte in Form von Immobilien und in Bankguthaben investieren. Die Gesellschaft muss 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 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 der zuvor genannten Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäfts-grundstück 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 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen. Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach.

Die Organe der DeWert sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Als Geschäftsführer der DeWert sind zum Geschäftsjahresende Herr Dr. Jan Stoppel, Herr Marcel Schendekehl und Herr Jörg Thomsen bestellt.

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

Die Laufzeit des Verwaltungsvertrages endet zum Ende der regulären Laufzeit der Gesellschaft, somit zum 31. Dezember 2035. 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.

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 ihrem Entstehen.

Die DeWert ist berechtigt die Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag jederzeit ganz oder teilweise auf eine zu ihrer Unternehmensgruppe gehörige Gesellschaft oder auf Dritte zu übertragen oder sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter zu bedienen.

Die DeWert hat die Aufgaben des kaufmännischen und technischen Property Managements an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, die Objektakquisition sowie den Objektverkauf an die HAHN Fonds Invest GmbH und den Bereich Rechnungswesen an die Hahn AG ausgelagert. Die Bereiche Datenschutz, Compliance- und Geldwäsche sowie die interne Revision sind auf die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg, als darauf spezialisierter externer Dienstleister ausgelagert.

Die DeWert erhält als Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 4,25 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltmieten der Gesellschaft zzgl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 1,90 Prozent der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert 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.

Neben der laufenden Verwaltungsvergütungen erhält die DeWert als Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages für die von ihr im Rahmen der Konzeption zu erbringenden Leistungen eine einmalige Vergütung in Höhe von 1.451.000 EUR. Für die im Rahmen der Beteiligungsvermittlung zu erbringenden Leistungen erhält die DeWert eine Vergütung in Höhe von 5 % des gesamt geplanten Gesellschaftskapitals in Höhe von 10.000.000 EUR, also eine Vergütung in Höhe von 500.000 EUR.

Darüber hinaus erhält die DeWert eine Transaktionsvergütung in Höhe von 1 Prozent des Verkaufspreises im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstandes sowie eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4,50 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Gesellschaft (= Summe der Sachwerte der Gesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch rund 13 TEUR p.a.

Darüber hinaus erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für etwaige Planungs- und Umsetzungs-, Bau- und Umbaumaßnahmen sowie Vermietungstätigkeiten einmalige und auftragsbezogene Vergütungen. Diese umfassen insbesondere die Vermietungsvergütung, die sich an der Höhe der vereinbarten Nettomonatskaltmieten sowie der Mindestvertragslaufzeit neu abgeschlossener bzw. verlängerter Mietverträge bemisst, sowie eine Gebühr für die Beauftragung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Auftragsvolumen über TEUR 50). In den Fällen, in denen größere Umstrukturierungen erforderlich werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für die Anfertigung eines ersten Konzeptentwurfs eine pauschale Vergütung in Höhe von 5 TEUR und für die Projektsteuerung etc. eine Vergütung in Höhe von 3 Prozent der Netto-Gesamtinvestitionskosten.

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

2. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit, 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 als Immobilienstrategie mit Fokus auf Gewerbeimmobilien einzuordnen ist. Das Anlageziel der Gesellschaft besteht in der Erwirtschaftung von Erträgen 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 Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht („Anlagepolitik“). Die Anlagestrategie und -politik der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgelegt.

Der von der Gesellschaft gehaltene Grundbesitz in der August-Gauer-Str. 2, 97318 Kitzingen, der mit einem Baumarkt, einer Tankstelle mit Waschstraße sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 10.206 m^2 , die langfristig an die GLOBUS Fachmärkte GmbH & Co. KG, eine Konzerntochter der GLOBUS-Unternehmensgruppe, bis zum 31. Dezember 2037 vermietet ist.

Im Berichtszeitraum wurden für die Gesellschaft keine Ankäufe und Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Werterhöhung der Immobilie ist auf die erstmalige Fair Value Bewertung nach KAGB sowie auf den Austritt der Altgesellschafter im Geschäftsjahr und die damit einhergehende Aufdeckung der zum Austrittszeitpunkt bestehenden und im Abfindungsanspruch enthaltenen stillen Reserven der Immobilie (+ 5.822 TEUR) zurückzuführen. Der im Vorjahr ausgewiesene Wert der Immobilie entspricht den fortgeführten Anschaffungskosten nach HGB.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit erfüllt die Gesellschaft 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. Aufgrund der Mieterstruktur mit nur einem Ankermieter, kann nicht mit Sicherheit gewährleistet werden, dass aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gegeben ist.

2. Wertentwicklung des Investmentvermögens

Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentvermögens während des Geschäftsjahres

Der Nettoinventarwert zum Stichtag in Höhe von 9.149 TEUR beläuft sich bezogen auf das investierte Kapital von 10.570 TEUR auf 86,56 Prozent. Ausgehend vom ursprünglich investierten Kapital i.H.v. EUR 10,6 Mio. ergibt sich damit eine Wertentwicklung in der Auflegungsphase von -13,44 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

Das Immobilienvermögen des Fonds weist am Ende der Berichtsperiode einen Gesamtverkehrswert (laut Wertgutachten Prof. Dr. Andreas Link zum Stichtag 01. August 2020) von EUR 13,99 Mio.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN			
OBJEKTE	**ANSCHAFFUNGSKOSTEN1**	**Verkehrswert zum Stichtag**	**ÄNDERUNG ZU ANSCHAF-FUNGSKOSTEN**
Kitzingen	€ 13,99 Mio.	€ 13,99 Mio.	0,0%

1 Nach Austritt Altgesellschafter.

Analyse finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Investmentvermögen beinhaltet ausschließlich eine Immobilie im Bereich des großflächigen Einzelhandels und richtet sich an Anleger aus dem Privatkundenbereich. 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 abgebildet:

MIET- UND LEERSTANDSÜBERSICHT						
OBJEKTE	**VERMIETBARE FLÄCHE (IN M^2)**	**AKTUELLE NETTO-SOLL-MIETE P.A. (IST)**	**NETTO-SOLLMIETE (PO-TENZIAL)**	**OVER-VS. UNDERRENT***	**AKTUELLER LEER-STAND IN M^2**	**AKT. LEERSTAND IN % DER FLÄCHE**
Kitzingen	8.832	€ 0,86 Mio.	€ 0,86 Mio.	€ 0,00 Mio.	0	0,0

* In dieser Position wird die Abweichung der vertraglich vereinbarten Jahresnetto-Sollmiete dargestellt

Die Netto-Sollmiete (Potenzial) entspricht der aktuell am Markt erzielbaren Potenzialmiete aus dem Wertgutachten. Die Netto-Sollmiete (Ist) liegt somit in der Bandbreite des Marktes. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden nicht analysiert.

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 Chancen- und Risikobericht (Abschnitt D).

Das Risikoprofil der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Risikokomponenten	**Risikoausprägungen**
Marktrisiken	gering

Risikokomponenten	Risikoausprägungen
Kontrahentenrisiken	gering
Währungsrisken	gering
Liquiditätsrisiken	gering
Operationelle Risiken	mittel
Sonstige Risiken	gering

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.

Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft ist 2020 in eine tiefe Rezession eingetreten und beendete damit ihren zehn Jahre andauernden Aufschwung. Verliefen die Monate Januar und Februar 2020 noch unauffällig, so stand der Rest des Jahres unter den negativen Auswirkungen der Corona-Krise. Das reale Bruttoinlandsprodukt veränderte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um -5,0 Prozent (Vorjahr: +0,6 Prozent). Der Rückgang erreichte fast das Niveau der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-5,7 Prozent).[1]

Die Corona-Krise wirkte sich auf nahezu alle Wirtschaftsbereiche negativ aus. Die in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsenen privaten Konsumausgaben gingen 2020 aufgrund der pandemiebedingt eingeschränkten Konsummöglichkeiten um real 6,0 Prozent zurück. Stabilisierend wirkten zumindest die Ausgaben des Staates, die nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 3,4 Prozent zulegen konnten. Bei einer insgesamt rückläufigen Investitionstätigkeit ragten auch die Bauinvestitionen mit einem Anstieg von 1,5 Prozent positiv heraus. Wenig Impulse kamen hingegen vom Außenhandel: Die Exporte gingen mit einem Minus von 9,9 Prozent noch stärker zurück als die Importe (-8,6 Prozent).[2]

Im Zuge der aufgezeigten konjunkturellen Eintrübung zeigten sich am Arbeitsmarkt ebenfalls negative Tendenzen. So nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 1,1 Prozent auf 44,8 Mio. Personen ab. Laut Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Dezember 2020 bei 5,9 Prozent. Dies war ein deutlicher Anstieg von 1,0 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr.[3]

Dank staatlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise konnten die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozent. In Verbindung mit einer deutlich gestiegenen Sparquote ergeben sich 2021 möglicherweise Nachholeffekte beim Konsum. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent).[4]

Der Einzelhandel verzeichnete 2020 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen einen Umsatzanstieg von nominal 5,1 Prozent bzw. real 3,9 Prozent. Dabei kam es laut Statistischem Bundesamt zu einer sehr heterogenen Entwicklung der einzelnen Branchen, welche insbesondere aus der unterschiedlich starken Betroffenheit von den coronabedingten Schließungsanweisungen resultierte.[5]

Mit einem Umsatzzuwachs von real 5,1 Prozent bzw. nominal 8,1 Prozent entwickelte sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren signifikant positiv. Die zu dieser Branche zählenden Vertriebstypen - beispielsweise SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Supermärkte - waren während der Shutdowns nicht nur durchgängig geöffnet, sondern sie profitierten zusätzlich von zeitweisen Hamsterkäufen und einem reduzierten Außer-Haus-Konsum der Bevölkerung.[6]

Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln nahmen die Umsätze um real 3,2 Prozent zu (nominal 3,6 Prozent). Besonders positiv (real +5,0 Prozent bzw. nominal +5,9 Prozent) verlief das Geschäft hier für den Wirtschaftszweig Baumärkte und Einrichtungshäuser. Weit unterdurchschnittlich entwickelte sich hingegen die Branche Textilien, Bekleidung und Schuhe mit einem Rückgang der Umsätze um 23,4 Prozent (nominal -23,2 Prozent). Der Internet- und Versandhandel profitierte wiederum von den Einschränkungen im stationären Einzelhandel und konnte einen Umsatzzuwachs von 24,1 Prozent erzielen (nominal 24,8 Prozent).[7]

Der vom Investmentmakler JLL erfasste Ausschnitt des deutschen Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen erreichte im Jahr 2020 einen Flächenumsatz von 384.800 m^2 (-25 Prozent ggü. Vorjahr), der sich auf 825 Mietvertragsabschlüsse verteilte. Das Segment Gastronomie und Lebensmittel wies die aktivsten Mieter auf und kam auf einen Anteil von rund 30 Prozent. Dies spiegelt die gute Entwicklung der Branche wider. Mieter wie ALDI, EDEKA, Kaufland oder REWE, waren 2020 von den Ladenschließungen ausgenommenen und konnten weitestgehend ungehindert expandieren.[8]

Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt stieg gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE im Jahr 2020 um 21 Prozent auf 12,3 Mrd. Euro. Selbst in der Corona-Krise zeigte sich der deutsche Markt damit sehr stabil, wobei verschiedene Sondereffekte zu dem vergleichsweise hohen Investitionsvolumen beigetragen haben. So konnten mehrere Transaktionen aus dem Jahr 2019 erst nachgelagert im Jahr 2020 abgeschlossen werden und zudem prägten mehrere großvolumige Portfoliotransaktionen bzw. Unternehmensanteilsübernahmen das Geschehen.[9]

Die Investoren haben ihre Transaktionstätigkeit noch stärker auf Fachmärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarkt- und Nahversorgungszentren fokussiert. Damit beschleunigte sich der Trend der letzten Jahre. Der Anteil der Assetklasse erhöhte sich auf 52 Prozent (Vorjahr: 44 Prozent). Dahinter folgten innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Anteil von 27 Prozent (Vorjahr: 28 Prozent). Deutlich abgeschlagen waren Shopping-Center, die nur 12 Prozent (Vorjahr: 17 Prozent) des Marktvolumens auf sich vereinen konnten. Das Engagement internationaler Investoren nahm deutlich zu auf einen Marktanteil von 58 Prozent (Vorjahr: 39 Prozent).[10]

Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren blieb aufgrund der großen Investorennachfrage im Jahresverlauf stabil bei 4,15 Prozent. Innerstädtische 1A-Handelsimmobilien in den Top-6-Städten mussten hingegen einen Preisrückgang verzeichnen. Die Spitzenrendite erhöhte sich entsprechend auf 3,29 Prozent, nachdem sie im Vorjahr noch bei 3,12 Prozent lag. Bei Shopping-Centern kam es ebenfalls zu Preisnachlässen. Die Spitzenrenditen legten gegenüber dem Vorjahr um jeweils 1,0 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent (A-Standorte) bzw. auf 6,0 Prozent (B-Standorte) zu.[11]

Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und offene Immobilien-Spezial-Sondervermögen

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF wurden im Jahr 2020 nach Angaben der Ratingagentur Scope insgesamt 32 Fondsprodukte neu zum Vertrieb zugelassenen. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Anstieg um mehr als 30 Prozent. Da die aufgelegten Fonds ein deutlich geringeres Durchschnittsvolumen aufwiesen, reduzierte sich das insgesamt prospektierte Angebotsvolumen gegenüber 2019 auf 840 Mio. Euro (Vorjahr: 1,24 Mrd. Euro). Die neu aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Anteil am Emissionsvolumen belief sich auf rund 70 Prozent (Vorjahr: 67 Prozent).[12]

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2020 erneut ihre indirekten Immobilieninvestments ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 10,5 Mrd. Euro. Das in der Gesamtheit der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2020 auf 133,6 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (120 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von mehr als 11 Prozent.[13]

Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2021 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,0 Prozent. Die tatsächliche Entwicklung wird stark vom weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen Auflagen zur Eindämmung von COVID-19 verbunden sein. Dies betrifft insbesondere den deutschen Einzelhandel, der in den Anfangsmonaten des Jahres 2021 weiterhin vom Shutdown betroffen war.[14]

Die Wirtschaftsexperten rechnen damit, dass ab dem zweiten Quartal durch die Impfung größerer Bevölkerungsgruppen ein schrittweises Zurückfahren der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beschränkungen möglich sein wird. Dies wird die weitere wirtschaftliche Erholung begünstigen. Auf dem Arbeitsmarkt wird mit keiner weiteren Verschärfung gerechnet, sondern mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,8 Prozent.[15]

Der Investmentmakler CBRE erwartet, dass im Jahr 2021 insbesondere lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien und Baumärkte das Interesse der Investoren auf sich ziehen werden. Die nachhaltig große Investorennachfrage sowie das begrenzte Produktangebot sollten 2021 zu weiter steigenden Preisen bei Fachmärkten und lebensmittelgebundenen Objekten führen. Shopping-Center und auch Innerstädtische 1A-Handelslagen werden hingegen nach Einschätzung des Investmentmaklers gerade in der ersten Jahreshälfte 2021 weniger im Fokus stehen.[16]

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

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

b) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Mieterträge von 856 TEUR sowie Erlöse aus Nebenkosten von 28 TEUR generiert, die unter den Erträgen aus Sachwerten ausgewiesen werden.

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 aufgrund der Bewertung der Immobilie auch 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. -1.421 TEUR (Vorjahr: -73 TEUR) und dem unrealisierten Bewertungsergebnis i.H.v. 0 TEUR, beläuft sich auf -1.421 TEUR (Vorjahr -73 TEUR). Aufgrund der Aufdeckung der stillen Reserven bei Abfindung der Altgesellschafter beträgt das unrealisierte Bewertungsergebnis zum Stichtag 0 TEUR.

c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage

Der prozentuale Anteil der Immobilie zzgl. Anschaffungsnebenkosten an der Bilanzsumme beträgt 88,7 Prozent. Die Gesellschaft weist bezogen auf das Immobilienvermögen eine Fremdfinanzierung von 47,0 Prozent auf.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um 643 TEUR.

Es befinden sich 2.000.000 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 4,57 EUR.

d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Unter Berücksichtigung der Vermietungs- und Finanzierungssituation hat die Immobilie sich im Berichtszeitraum planmäßig entwickelt. Die Vermietungs- und Finanzierungssituation ist stabil und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft entspricht den Erwartungen der Geschäftsführung.

Da der Mieter des verwalteten Immobilienvermögen überwiegend Güter der Grundversorgung anbietet, ist ein Großteil des Standortes bisher nicht von Schließungsanweisungen der Bundesländer betroffen gewesen. Entsprechend kam es zu keinen Mietausfällen. Die DeWert überwacht zeitnah die Mieteingänge, die für den Fonds Ende Dezember 2020 bei 100% lagen.

D. Chancen- und Risikobericht

Da die Gesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in eine Immobilie 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.

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:

Wertveränderungsrisiken

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

Es ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von Mietern zu Leistungsstörungen und vorzeitigen Mietvertragsauflösungen kommt, die sich negativ auf den Verkehrswert der Immobilien auswirken. Durch langfristige Mietverträge mit großen und namhaften Ankermietern des deutschen Einzelhandelssektors sowie einem aktiven Mietmanagement wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) können beim Erwerb von Immobilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch eine im Vorfeld durchgeführte Prüfung werden diese Risiken minimiert.

Inflationsrisiko

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

Risiko der 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 bzw. zeitlichen Verzögerungen weiterveräußert werden.

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

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. Zur Vorbeugung eines Zinsänderungsrisikos wurden lange Sollzinsbindungen abgeschlossen. Eine mögliche Anschlussfinanzierung in Form von Forward Darlehen wird frühzeitig in Betracht gezogen.

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 vorrübergehend 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 wiederherzustellen. Den Liquiditätsrisiken wird durch ein aktives Liquiditätsrisikomanagement entgegengewirkt.

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 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. Durch Sensitivitätsanalysen und einer in den Anlagebedingungen festgeschriebenem maximalen Fremdkapitalhöhe wird diesem Risiko entgegengewirkt.

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 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 DeWert 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 ebenfalls 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 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. Durch ein Internes Kontrollsystem und ständiger Überprüfung der Prozesse wird diesem Risiko entgegengewirkt.

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.

Nachhaltigkeitsrisiken

Das Management ist sich der unternehmerischen Verantwortung in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte bewusst. Die ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Governance werden hinsichtlich ihrer Chancen und Risiken frühzeitig in Entscheidungsprozesse integriert und bewertet. Der Unternehmensansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus Beachtung finden.

Im Sommer 2020 hat die Hahn Gruppe eine Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsanalyse für die Kernthemen Umwelt, Soziales/Gesellschaft und Unternehmensführung durchgeführt und daraus eine Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Dies ist die Basis, um zukünftig den Stakeholder-Dialog hinsichtlich der wichtigsten Nachhaltigkeitsaspekte zu intensivieren und Maßnahmenpakete unter Berücksichtigung der sich stetig verändernden regulatorischen Rahmen- und Marktbedingungen sowie dem Aspekt der Wesentlichkeit zu verabschieden und zu begleiten.

Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse

Es besteht das allgemeine Risiko, dass die aktuelle Ausbreitung des Corona-Virus oder aber auch künftige Pandemieereignisse erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen, die sich negativ auf die Ertragslage der Gesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände auswirken. Neben den negativen Folgen solcher Ereignisse auf die allgemeine Konjunktur- und Marktentwicklung können beispielsweise angeordnete Betriebsschließungen auch unmittelbar die Zahlungsfähigkeit des Mieters beeinflussen und zu einer Insolvenz des Mieters oder aber auch vorübergehend zu Mietaussetzungen oder -stundungen führen. Dies kann bei der Gesellschaft Liquiditätsengpässe nach sich ziehen in deren Folge beispielsweise der Kapitaldienst oder die Ausschüttungen nicht oder nicht rechtzeitig gezahlt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass solche Ereignisse zu einer nachhaltigen Verlagerung des Einzelhandels ins Onlinegeschäft zu Lasten des stationären Einzelhandels führen. Dies hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Einzelhandelsimmobilien. Insofern ist eine dauerhafte Nutzung der Fondsimmobilie zu Einzelhandelszwecken nicht gesichert. Dies könnte zu erheblichen Einnahmenausfällen bei der Gesellschaft führen. Ein mit Insolvenz zusammenhängender Mieterwechsel und eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen und einem Wertverfall der Immobilie führen. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen können.

Auch wenn der Mieter des verwalteten Immobilienvermögens überwiegend Güter der Grundversorgung anbietet und ein Großteil der Standorte bisher nicht von Schließungsanweisungen der Bundesländer betroffen gewesen ist, könnte eine weitere Verschärfung der Abstandsregeln und ein Shutdown für den Einzelhandel sich - je nach Dauer - in der Zukunft belastend auswirken.

Die DeWert überwacht zeitnah die Mieteingänge. Sofern Mieten im Zusammenhang mit den Corona-Auswirkungen nicht geleistet würden, steht das Asset-Management in direkter Verhandlung mit dem Mieter, um eine Einigung zu erwirken. Die Auswirkungen der Corona Pandemie, insbesondere auf Liquiditäts- und Marktpreisrisiken, sind derzeit als gering einzuschätzen.

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 relevante, zuverlässige, vorsichtige, vollständige Informationen liefern 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 und zu den schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Leverage	2020 in (%)
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	166,2
Maximal möglicher Leverage nach Bruttomethode	250,0
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	172,5
Maximal möglicher Leverage nach Commitmentmethode	250,0
Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände	0

G. Vergütungsbericht

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus und ist in der Vergütungsrichtlinie festgeschrieben. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsführung, risikorelevanten Mitarbeitern und Kontrolleinheiten risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahres Grundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen – welche ausschließlich als zusätzliche individuelle Leistungsanreize dienen – vereinbart sowie Tantieme auf freiwilliger Basis gezahlt, die jeweils unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

Die Struktur der Vergütungen berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben. Für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungsrichtlinie ist die Geschäftsführung der DeWert zuständig. Sie informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich über die Vergütungspolitik.

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.

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter neben den drei Geschäftsführern vierzehn (Vorjahr: vierzehn) Mitarbeiter. Hiervon sind dreizehn (Vorjahr: dreizehn) für den Markt und ein (Vorjahr: ein) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die Gesamtsumme der von der DeWert an ihre Mitarbeiter gezahlten festen Vergütung beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf 1.157 TEUR. Die variable Vergütung beläuft sich auf 88 TEUR.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an die vier Führungskräfte und vier Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, beträgt 933 TEUR.

[1] Destatis Pressemitteilung vom 29. Januar 2021

[2] Destatis Pressemitteilung vom 14. Januar 2021

[3] Bundesagentur für Arbeit, Presseinfo vom 5. Januar 2021

[4] Destatis Pressemitteilung vom 19. Januar 2021

[5] Destatis Pressemitteilung vom 1. Februar 2021

[6] Destatis Pressemitteilung vom 1. Februar 2021

[7] Destatis Pressemitteilung vom 1. Februar 2021

[8] JLL Einzelhandelsmarktüberblick 4. Quartal 2020 vom 27. Januar 2021

[9] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021

[10] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021

[11] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021

[12] Scope Analyse Emissionsaktivitäten 2020 vom 4. Februar 2021

[13] Investmentfondsstatistik der Deutschen Bundesbank vom 28. Dezember 2020

[14] Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 27. Januar 2021

[15] Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 27. Januar 2021

[16] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021

Bilanz

Investmentanlagevermögen ANGABEN IN EUR	**31.12.2020**	**31.12.2019***
A. Aktiva	15.780.381	9.584.701
1. Sachanlagen	13.990.000	8.289.343
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	573.469	1.295.358
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	573.469	1.295.358
3. Forderungen	240.772	0
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	18.932	0
b) Andere Forderungen	221.840	0

Investmentanlagevermögen ANGABEN IN EUR	**31.12.2020**	**31.12.2019***
4. Aktive Rechnungsabgrenzung	976.140	0
ANGABEN IN EUR	31.12.2020	31.12.2019*
B. Passiva	15.780.381	9.584.701
1. Rückstellungen	22.650	0
2. Kredite	6.580.000	6.729.382
a) von Kreditinstituten	6.580.000	6.729.382
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101	255.665
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101	255.665
4. Sonstige Verbindlichkeiten	28.200	20.820
a) Andere	28.200	20.820
5. Eigenkapital	9.149.429	2.578.835
a) Kapitalanteile	20.000	17.745
b) Rücklagen	9.129.429	2.561.090

* Die Vorjahresvergleichsangaben wurden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Investmenttätigkeit	**1.1.2020 -**	**1.1.2019 -**
ANGABEN IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	884.076	868.401
Summe der Erträge	884.076	868.401
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-83.648	-267.708
b) Bewirtschaftungskosten	-45.276	-168.697
c) Verwaltungsvergütung	-25.679	-239.668
d) Verwahrstellenvergütung	-3.150	0
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.792	-4.341
f) Sonstige Aufwendungen*	-2.124.439	-261.394

Investmenttätigkeit	1.1.2020 -	1.1.2019 -
Summe der Aufwendungen	-2.304.984	-941.808
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.420.907	-73.407
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.420.907	-73.407
5. Zeitwertänderung	0	0
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.420.907	-73.407

* Die sonstigen Aufwendungen 2019 beinhalten Abschreibungen auf Sachanlagen.

** Die Vorjahresvergleichsangaben wurden nach handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt.

Anhang

Allgemeine Angaben

Der in das Handelsregister unter HRA 27365 am Amtsgericht Köln eingetragene geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Baumarkt Kitzingen, Gesellschaft oder Fonds), mit Sitz in Bergisch Gladbach (vormals: Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co.KG, 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 Zweite Beteiligungs GmbH (Stammkapital: 25 TEUR) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 93911 als persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) 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 Personengesellschaft im Sinne des § 264a Abs. 1 HGB 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

Der Jahresabschluss als Bestandteil des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 wurde 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 2020 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 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.

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 Bank-Darlehen und sind mit den Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten sind mit dem jeweiligen Rückzahlungsbetrag 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, kommt es zu Neubewertungen der Immobilie, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis der Berichtsperiode enthalten sind. Die Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten werden ebenfalls im nicht realisierten Ergebnis erfasst.

Die erhaltenen Vorauszahlungen von Seiten des Mieters, für an diesen umlegbare Objektbetriebskosten, werden als sonstige Verbindlichkeiten ergebnisneutral abgegrenzt. Dem gegenüber stehen Forderungen aus Bewirtschaftung in Höhe der potentiell umlegbaren Objektbetriebskosten, welche sich im realisierten Ergebnis widerspiegeln.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Sachanlagen

Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer Immobilie in Kitzingen, die mit einem Verkehrswert von EUR 13,99 Mio. bewertet wurde. Der Bewertung liegt eine Bewertung durch den externen Bewerter Prof. Dr. Andreas Link zugrunde. Bei der im Jahr 1989 errichteten Immobilie handelt es sich um ein Baumarkt in Stadtrandlage von Kitzingen. Die Immobilie ist langfristig an die GLOBUS Fachmärkte GmbH & Co. KG, eine Konzerntochter der GLOBUS-Unternehmensgruppe, vermietet (Laufzeit des Mietvertrags bis zum 31. Dezember 2037).

Wir weisen auf die Anlagen 1 und Anlage 2 zum Anhang.

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 Forderungen aus der laufenden Umsatzsteuer (222 TEUR) sowie nicht abgerechneten Betriebskosten (19 TEUR).

Alle Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten beinhaltet die gebildete Abgrenzung für einen Baukostenzuschuss.

Rückstellungen

Bei diesem Posten handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten (19 TEUR).

Kredite

Der Immobilienkauf wurde durch ein langfristiges Darlehen (Nennwert des Darlehens: 6.700 TEUR) bei der Kreissparkasse Weilburg finanziert und weist zum 31. Dezember 2020 einen Stand von 6.580 TEUR auf. Das Darlehen wird in Höhe von 1,79 Prozent p.a. getilgt und mit 0,90% verzinst.

Von den Krediten an Kreditinstitute sind 120 TEUR mit einer Laufzeit von unter einem Jahr und 6.460 TEUR mit einer Laufzeit von über einem Jahr.

Das Darlehen ist durch eine Grundschuld besichert.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten Vorauszahlungen (28 TEUR). Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital setzt sich zusammen aus der vollständig eingezahlten Hafteinlage in Höhe von 20.000 EUR, die als Kapitalanteil ausgewiesen wird und dem gesellschaftsvertraglichen Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) entspricht, und den Rücklagen.

Die Rücklagen umfassen die Pflichteinlagen und die sonstigen auf einem Gesellschafterbeschluss beruhenden Einlagen, die unter Berücksichtigung der aufgedeckten stillen Reserven (TEUR 5.822) sowie der verrechneten Verluste des Geschäftsjahres das Kapitalkonto II (Rücklagen) i.H.v. 9.129 TEUR bilden.

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

Es befinden sich 2.000.000 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 4,57 EUR.

Der Anteilswert stellt sich im Dreijahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2020
Netto-Fondsvermögen in TEUR	9.149
Anteilswert in EUR	4,57

Wir verweisen dazu auf die Entwicklungsrechnung (Anlage 3 zum Anhang).

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 beträgt -1.421 TEUR (Vorjahr: -73 TEUR). Im Geschäftsjahr fand noch eine Ausschüttung an die Alt-Gesellschafter in Höhe von -380 TEUR statt.

ANGABEN IN TEUR	**01.01.2020 -31.12.2020**
Verwendungsrechnung*	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.421
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.421
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0
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 856 TEUR (Vorjahr: 856 TEUR) sowie Erlösen aus Nebenkosten 28 TEUR (Vorjahr: 12 TEUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 0 TEUR

Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	1.1.2020 - 31.12.2020	1.1.2019 - 31.12.2019
Sonstige Aufwendungen		
Geschäftsführungsvergütung	1	0
Haftungsvergütungen	1	2
Rechts- und Beratungskosten	12	4
Abschreibungen auf Sachanlagen	121	225
Initialkosten	1.951	0
Sonstiges	38	30
Summe	2.124	261

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 4,25 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 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 2020 wurde die vertraglich fixierte Mindestvergütung in Höhe von rund 13 TEUR anteilig für den Zeitraum vom 01.10.2020 bis 31.12.2020 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 2020 fanden keine Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von Immobilien statt.

Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2020 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

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

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann (bis 31.12.2020)

Dr. Jan Stoppel, Köln, Jurist (bis 30.04.2021)

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann (bis 15.06.2020)

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom-Kaufmann (ab 01.10.2020)

Jörg Thomsen, Kaarst, Diplom-Kaufmann (ab 01.10.2020)

Komplementärin: Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann (bis 02.10.2020)

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann (bis 15.06.2020)

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom-Kaufmann (ab 15.06.2020)

Martin Schmidt, Bergisch Gladbach, Kaufmann (ab 15.06.2020)

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2020 betrug (exklusive der Initialkosten) 0,86 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	2020
Verwaltungsvergütung	26
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	23
Verwahrstellenvergütung	3
Rechtsberatungsgebühr	4
Gutachterkosten	0
Geschäftsführungsvergütung	1
Haftungsvergütung	1
Initialkosten	1.951
Sonstige	21
Summe	2.030
Durchschnittlicher Nettoinventarwert*	9.149
Gesamtkostenquote	22,18%
Gesamtkostenquote exkl. Initialkosten	0,86%

* Im ersten Jahr erfolgt die Berechnung der Gesamtkostenquote abweichend von der üblichen Berechnung einmalig nicht mit Bezug auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Anfang sowie Ende des Geschäftsjahres, sondern mit Bezug auf den Nettoinventarwert zum Ende des Geschäftsjahres.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 des Investmentvermögens schloss mit einem realisierten Ergebnis von -1.421 TEUR ab, welches mit dem Kapitalkonto II verrechnet wurde.

Bergisch Gladbach, den 27.05.2021

geschäftsführende Kommanditistin DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten, Geschäftsführer

Marcel Schendekehl

Jörg Thomsen

Komplementärin HahnZweite Beteiligungs GmbH

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten, Geschäftsführer

Marcel Schendekehl

Martin Schmidt

Anlagenspiegel

	Anschaffungskosten			
	Stand 1.1.2020 EUR	**Zugänge* 2020 EUR**	**Abgänge 2020 EUR**	**Stand 31.12.2020 EUR**
Immobilie	10.542.391	5.821.502	0	16.363.893
	10.542.391	5.821.502	0	16.363.893

			Neubewertung/Abschreibung		
	Abschreibung Vorjahre 31.12.2020 EUR**	**Stand 31.12.2020 EUR**	**Stand 1.1.2020 EUR**	**Erträge / Aufwendungen 2020 EUR**	**Stand 31.12.2020 EUR**
Immobilie	-2.373.893	13.990.000	0	0	0
		13.990.000	0	0	0

	Buchwert	
	31.12.2020 EUR	**31.12.2019 EUR**
Immobilie	13.990.000	8.289.343
	13.990.000	8.289.343

* Die Zugänge betreffen die Aufdeckung stiller Reserven im Zuge des Austritts von Gesellschaftern** Im Jahr 2019 und in Vorjahren unterlag die Gesellschaft ausschließlich der handelsrechtlichen Rechnungslegung

Objektbestand

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Grundstücksgröße in qm	Art und Lage	Bau und Erwerbsjahr*	Gebäudenutzfläche in qm	Leerstandsquote 1)in Prozent
Hahn Baumarkt Kitzingen	August-Gauer-Straße 2, 97318 Kitzingen	27.987	Baumarkt / Stadtrandlage	1989 / 2020	8.832	0

Fremdfinanzierungsquote in Prozent	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Verkehrswert der Immobilie 2)in Mio. EUR
47,03	17	14,0

Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen 3)	Marktwert pro m^2 Nfl. In EUR 4)	Erwerbsnebenkosten in Prozent	Potentielle Miteinnahmen bei Vollvermietung (Jahr1) in Mio. EUR 4)
0,00	1.584	0	0,86

Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen

* Erwerbsjahr entspricht dem Zeitpunkt der Umwandlung der Gesellschaft

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.)

Entwicklungsrechnung

	Komplementäre	Kommanditisten	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0	2.578.835	2.578.835
1. Entnahme Alt-Gesellschafter	0	-380.000	-380.000
2. Mittelzufluss (netto)	0	2.550.000	2.550.000
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0	2.550.000	2.550.000
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	0	0
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	-1.420.907	-1.420.907
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0
5. Aufdeckung stiller Reserven aufgrund von Gesellschafteraustritten	0	5.821.502	5.821.502
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0	9.149.429	9.149.429

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

Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zum 31. Dezember 2020 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 (Revised) „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 28. Mai 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin

Feststellung

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

Geschäftsführende Kommanditistin DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Marcel Schendekehl

Jörg Thomsen

Komplementärin Hahn Zweite Beteiligungs GmbH

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Marcel Schendekehl

Martin Schmidt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde mit Beschluss vom 25.06.2021 festgestellt.