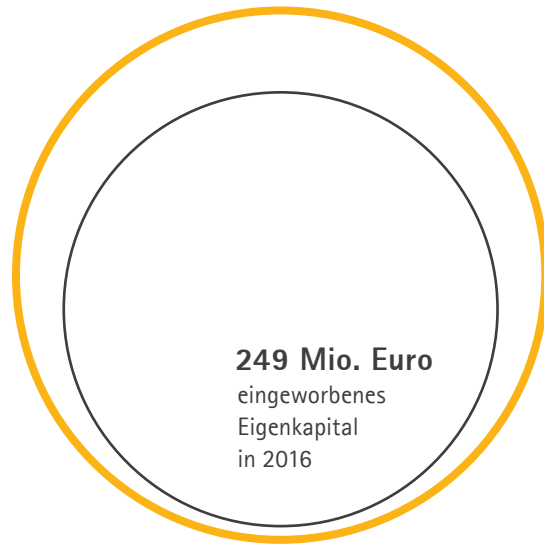


Performancebericht 2016

Für den eiligen Leser



360 Mio. Euro
Immobilien-Transaktions-
volumen in 2016



2,75 Mrd. Euro

Immobilienvermögen wird durch die
Hahn Gruppe gemanagt



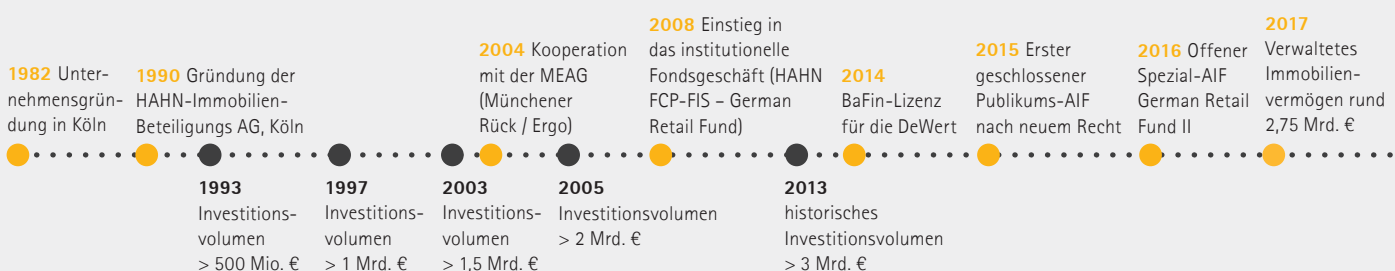
über
506 Mio. Euro

geleistete Ausschüttungen aus Publikums-
fonds an Privatanleger – kumuliert

2016

Kennzahlen der Hahn Gruppe

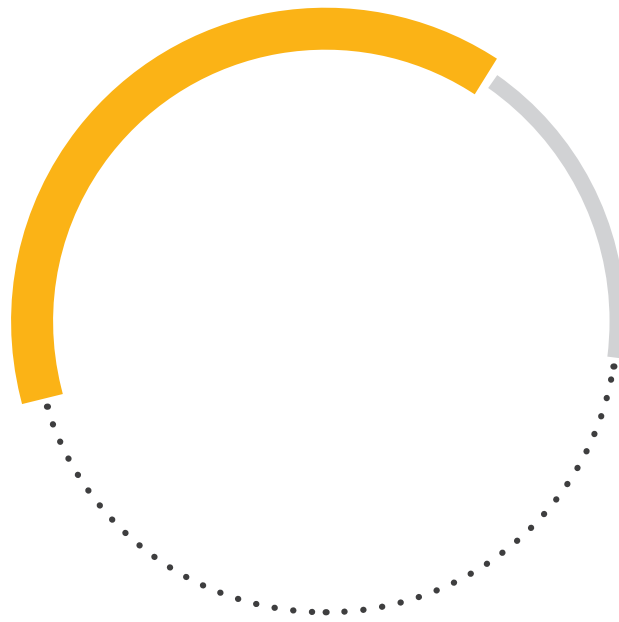
Aufgelegte Sachwertinvestmentvermögen:	179
davon für Privatanleger:	177
Anzahl Kunden/Privatanleger:	3.813
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen von Privatanlegern zum Stichtag:	7.475
Anzahl Standorte mit verwalteten Objekten in Deutschland: ¹⁾	161
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen: ¹⁾	über 3,0 Mrd. Euro
Assets under Management: ¹⁾	2,75 Mrd. Euro
Verwaltete Fläche kumuliert: ¹⁾	1,697 Mio. m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management (insgesamt): ¹⁾	98 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen (insgesamt): ¹⁾	183,2 Mio. Euro p. a.
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2016:	506,4 Mio. Euro
Erfüllungsquote aller prospektierten Ausschüttungen (Publikumsfonds):	90 Prozent
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	95
Aufgelöste Publikumsfonds:	83
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	14,3 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	913 Mio. Euro
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	378,2 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene:	679 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das Eigenkapital:	179,5 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ^{2) 3)}	5,9 Prozent

¹⁾ Stand: 31.01.2017²⁾ Bei angenommenem Spitzensteuersatz von 50 Prozent³⁾ Summe aller Ausschüttungen zzgl. Schlussauszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung

Inhalt

- 6 Vorwort des Vorstands
- 8 Die Hahn Gruppe in Zahlen
- 10 Der Vorstand der Hahn Gruppe
- 11 Das gesamtwirtschaftliche Umfeld und der Markt der Einzelhandelsinvestments
- 12 Immobilieninvestments **entdecken**
- 14 HAHN Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger
- 16 Immobilienvermögen **verwalten**
- 20 Bestandsmanagement
- 22 Neugeschäft
- 24 Die KVG der Hahn Gruppe
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
- 26 DeWert – Partner der Anleger und Investoren
- 28 Die Performancezahlen
- 32 Laufende Pluswertfonds – Übersichtsblatt 1
- 40 Verkaufte Pluswertfonds – Übersichtsblatt 2
- 46 Allgemeine Hinweise, Disclaimer
- 47 Impressum

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



Immobilienwerte und Vermögen entwickeln

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

Nachhaltig und zukunftsorientiert handeln

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

Dialog und Partnerschaft pflegen

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

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

die Hahn Gruppe mit ihrer 100-prozentigen Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH („DeWert“) legt diesen Leistungsbericht als Vollmitglied des bsi Bundesverband für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (bsi) im Jahr 2016 gemäß dem vom Verband beschlossenen Standard vor. Er gibt Ihnen für das abgelaufene Jahr einen umfassenden Überblick über unsere Leistungsfähigkeit als Anbieter strukturierter Beteiligungen aus der Anlageklasse der „Großflächigen Handelsimmobilien“ und als Asset und Fonds Manager dieser Sachwertinvestments. Neben Kennzahlen zu unserem Unternehmen enthält er eine Gesamtergebnisdarstellung sowie eine über den Branchenstandard hinausgehende spezifizierte, tabellarisch aufbereitete Betrachtung auf Ebene der einzelnen Investments.

Die Berichtszahlen zu den einzelnen Investmentvermögen beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2016.

Seit dem 2. April 2014 verfügt die DeWert über eine von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ausgestellte Erlaubnisbescheinigung für die Tätigkeit als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

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

Neue Bestmarke im Fondsgeschäft

Die Hahn Gruppe profitierte auch in 2016 von einem weiterhin günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld. Die Mieternachfrage nach großflächigen Einzelhandelsimmobilien war sehr stabil und resultierte in einer positiven Entwicklung des Bestandsgeschäfts. Das Neugeschäft mit institutionellen Anlegern und Privatkunden entwickelte sich ebenfalls sehr erfreulich. Zu der guten Ergebnisentwicklung des Konzerns konnten alle Unternehmensbereiche signifikant beitragen.

Die Segmente Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen erzielten jeweils ein positives operatives Ergebnis und erfüllten die Erwartungen. Im Neugeschäft und dem Bestandsmanagement wurden die Ergebnisprognosen sogar übertroffen.

Die Hahn Gruppe hat in 2016 insgesamt rund 249 Mio. Euro Eigenkapital für ihre Publikums- und Spezialfonds eingeworben und ein Immobilientransaktionsvolumen von rund 360 Mio. Euro mit Dritten realisiert.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden drei neue Publikumsfonds mit einem gezeichneten Eigenkapital von insgesamt 38,5 Mio. Euro (bei einem Investitionsvolumen von rund 69 Mio. Euro) aufgelegt.



Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes

Weiterhin hat die Hahn Gruppe den offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen HAHN German Retail Fund II aufgelegt. Dieses institutionelle Immobilien-Sondervermögen verfügt über ein Zieleigenkapitalvolumen von 250 Mio. Euro und richtet sich primär an berufsständische Versorgungseinrichtungen, Versorgungskassen, Pensionskassen und Stiftungen als Investoren. Der Fonds erhielt in 2016 Eigenkapitalzusagen in Höhe von 40 Mio. Euro und kontrahierte Neuinvestitionen in die Handelsimmobilien in Bad Zwischenahn, Hannover und Kaiserslautern. Der Übergang dieser Immobilien erfolgte im Februar bzw. Anfang März 2017.

Weitere 170 Mio. Euro gezeichnetes Eigenkapital entfielen auf die beiden in den Vorjahren initiierten und nun nahezu voll investierten Spezial-AIFs I und II für professionelle Investoren.

Anstieg des verwalteten Immobilienvermögens

Im letzten Jahr wurden Handelsimmobilien mit einem Bruttoinvestmentvolumen von rund 310 Mio. Euro neu angebunden. Weiterhin wurden Immobilien aus Bestandsfonds angesichts der guten Marktverfassung für rund 50 Mio. Euro an Dritte veräußert. Das gesamte Transaktionsvolumen belief sich damit auf erfreuliche 360 Mio. Euro (Vorjahr: 242 Mio. Euro).

Das durch die Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum 31. Januar 2017 auf rund 2,75 Mrd. Euro (Vorjahr: 2,45 Mrd. Euro). Das Asset Management der Hahn Gruppe konnte in 2016 rund 93.000 m² Einzelhandelsflächen neu bzw. nachvermieten. Die Vermietungsquote lag zum 31. Januar auf einem hohen Niveau von rund 98 Prozent.

Wir verwalten nunmehr Handelsimmobilien an 161 Standorten mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,7 Mio. Quadratmetern (Stand: 31.01.2017).

Positiver Ausblick

Die Hahn Gruppe ist gut aufgestellt, um auch in der kommenden Berichtsperiode von den günstigen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments zu profitieren. Wir erwarten, dass die tendenziell niedrige Verzinsung alternativer Investments und die hohe Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und privaten Anleger an gemagten Immobilieninvestments weiterhin fördern wird. Mit den regulierten Finanzprodukten Spezial-AIF und Publikums-AIF stehen uns attraktive Investmentvehikel zur Verfügung, die vielen unterschiedlichen Anlegergruppen bedarfsgerechte Beteiligungsmöglichkeiten und eine hohe Transparenz bieten.

Als spezialisierter Asset und Investment Manager werden wir auch im Geschäftsjahr 2017 kompetent und zielstrebig Immobilienwerte entwickeln, um den nachhaltigen Erfolg unserer Anleger zu sichern. Unsere 35-jährige Expertise und eine effiziente Organisation sind der Schlüssel für die Fortsetzung des profitablen Wachstums der Hahn Gruppe. Die Bereitschaft zur fortlaufenden Optimierung von Service und Prozessen sowie die Offenheit für Innovationen sind gleichermaßen wichtig für uns.

Diesen Weg werden wir mit viel Engagement fortsetzen, um unsere führende Stellung im Markt weiter auszubauen.

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

Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes

Die Hahn Gruppe in Zahlen

Name der berichtenden Gesellschaft:	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Postanschrift:	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach Telefon: +49 (0) 2204 9490-0 Telefax: +49 (0) 2204 9490-117 E-Mail: info@hahnag.de Internet: www.hahnag.de
Unternehmensgründung:	08.04.1982
Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG:	07.12.1990
Rechtsform:	AG
Handelsregister:	HRB 46697, Köln
Grundkapital:	13,001 Mio. Euro
Anteilseigner:	64,59 % Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH); 25,51 % Felicitas Hamm und Götzen Vermögensverwaltung GbR (Poolvertrag); 7,91 % Thomas Kuhlmann; 2,02 % Streubesitz; Stand: 28.07.2017
Aufsichtsrat:	Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender), Joachim Loh (Stellvertreter), Stefan Brendgen, Helmut Zahn
Vorstand:	Michael Hahn (Vorsitzender), Thomas Kuhlmann
Anzahl der Mitarbeiter:	119
Immobiliensegment:	Großflächiger Einzelhandel
Emittiertes historisches Gesamtinvestitionsvolumen: ¹⁾	über 3,0 Mrd. Euro
Assets under Management: ¹⁾	rund 2,75 Mrd. Euro

Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,24 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	1,04 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	54,99 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der AIFs):	rund 14,1 Jahre
Betreute Privatanleger:	3.813
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	7.475
Barausschüttungen bis 2016: ¹⁾	506,4 Mio. Euro

Asset-Management-Leistungen

Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	161
Verwaltete Flächen (insgesamt):	rund 1,7 Mio. m ²
Neu- und Nachvermietungen 2016:	rund 93.000 m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	98 %
Verwaltetes Mietvolumen:	rund 183,2 Mio. € p. a.
Anzahl laufender Mietverträge:	898
Gesamtfinanzierungsvolumen 2016:	283 Mio. €
→ davon Neufinanzierungsgeschäft:	rund 171 Mio. €
→ davon Prolongationen:	rund 112 Mio. €

Stand: 31.01.2017

¹⁾ Nur Pluswertfonds (ohne Private Placements)

Der Vorstand der Hahn Gruppe



Michael Hahn

→ Vorstandsvorsitzender
seit 04.01.2011



Thomas Kuhlmann

→ Mitglied des Vorstandes
seit 01.08.2009

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

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

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

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

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld und der Markt der Einzelhandelsinvestments

Die deutsche Wirtschaft hat ihren moderaten, durch Solidität und Stabilität geprägten Wachstumsprozess fortgesetzt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts um 1,9 Prozent (Vorjahr: 1,7 Prozent). Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre (1,4 Prozent) wurde damit erneut übertroffen. Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft waren die Konsumausgaben. Der private Konsum legte um 2,0 Prozent zu. Gestützt wurde die Kauflust der Verbraucher durch eine gestiegene Beschäftigung sowie höhere Löhne und Gehälter.

Der deutsche Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin günstig. Die Wirtschaftsleistung wurde erstmals von mehr als 43,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2016 mit 6,1 Prozent um -0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Diese positiven Zahlen spiegeln sich auch im GfK-Konsumklimaindex wider, der auf Jahressicht weiter zulegen konnte. Insbesondere die Einkommenserwartungen der Befragten erhöhten sich deutlich gegenüber dem Vorjahr.

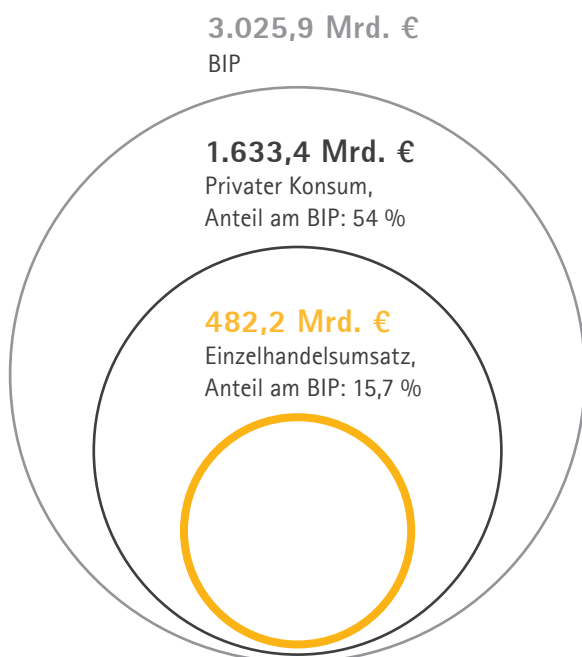
Der deutsche Einzelhandel profitierte von der guten Verbraucherstimmung und den höheren Konsumausgaben. So setzte der Einzelhandel preisbereinigt 1,6 Prozent mehr um als in der Vorjahresperiode (nominal 2,2 Prozent) und erreichte ein Umsatzvolumen in Höhe von rd. 482,2 Mrd. Euro. Damit konnte der deutsche Einzelhandel das sechste Jahr in Folge Umsatzsteigerungen verbuchen.

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE ein sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2016. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr 3.191 Neuvermietungen registriert. Damit wurde das bisherige Spitzenergebnis aus dem Jahr 2013 mit 3.219 registrierten Transaktionen nur knapp verfehlt. Differenziert nach Branchen zeigten sich auch im vergangenen Jahr Drogeriemärkte sowie der Lebensmitteleinzelhandel besonders expansiv.

Die enorme Nachfrage nach deutschen Handelsimmobilien setzte sich auch im Jahr 2016 mit ungebremseter Dynamik weiter fort. Gemäß CBRE wurden deutschlandweit insgesamt 12,8 Mrd. Euro investiert und damit eines der besten Ergebnisse seit Aufzeichnungsbeginn erzielt. Dabei zeigte sich das letzte Jahresviertel mit über 4,6 Mrd. Euro am stärksten. Auch wenn das Ergebnis rund 30 Prozent unter dem Spitzenergebnis des Vorjahres mit seinen milliardenschweren Unternehmenstransaktionen liegt, wurde der 10-jährige Durchschnitt von 10,2 Mrd. Euro deutlich übertroffen.

Insgesamt wurden laut CBRE 2016 rund 5,2 Mrd. Euro in Fachmarktzentren, Fach- und Lebensmittelmärkte investiert, was einem Anteil von 41 Prozent entspricht. Damit konnte diese Anlageklasse ihren Anteil gegenüber dem Vorjahr (34 Prozent) noch einmal merklich ausbauen. Das Segment der Shopping-Center belegte mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro oder 31 Prozent den zweiten Platz, wobei insbesondere Objekte außerhalb der Top-7-Standorte mit einem Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. Euro erworben wurden. In innerstädtische Geschäftshäuser wurden insgesamt 2,3 Mrd. Euro investiert, was einem Anteil von 18 Prozent entsprach. Hier entfiel ein wesentlicher Anteil auf die deutschen Immobilienzentren, in denen 1A-Einzelhandelsimmobilien für knapp 1,1 Mrd. Euro eingeworben wurden.



Immobilieninvestments entdecken

Einzelhandelsimmobilien sind eine beliebte Nutzungsart im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Das hat gute Gründe. Insbesondere langfristig orientierte Investoren versprechen sich davon eine wert-haltige Anlage mit stabilen und langfristig gesicherten Ausschüttungen. In der aktuellen Marktsituation gilt dies mehr denn je: Steigende Realeinkommen, eine hohe Erwerbstätigenquote und ein positives Konsumklima sind gut für den Einzelhandel und damit für eine stabile Mieternachfrage nach attraktiven Flächen in Einzelhandelsimmobilien. Doch bedarf es stets einer genauen Analyse, um die richtigen Assets für ein ertragsstabiles und renditestarkes Investment zu identifizieren. Bei Neuinvestitionen stützen wir uns auf feststehende Auswahlkriterien, die mit individuellen Standort- und Marktanalysen verzahnt werden.

Präferierte Objekttypen bei Neuinvestments



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

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



Bau- und Heimwerkermärkte
mit einer Nutzfläche ab 8.000 m²

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



Fachmarktzentren bzw. Einkaufszentren
mit einer Nutzfläche ab 5.000 m²

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

Die Vorteile unserer Akquisitionsstrategie

Regionale Marktführer bieten Investitionssicherheit

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

Güter des täglichen Bedarfs bieten robuste Nachfrage

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

Bonitätsstarke Mieter stehen für nachhaltige Mieten

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

Baunutzungsordnung schützt im außerörtlichen Bereich

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert. Entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung dürfen diese nur auf speziell ausgewiesenen Sonderflächen errichtet werden. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt in der Praxis einen wirksamen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar. So werden kaum noch neue Immobilienprojekte genehmigt, die in Wettbewerb zu den bestehenden Immobilien treten könnten.

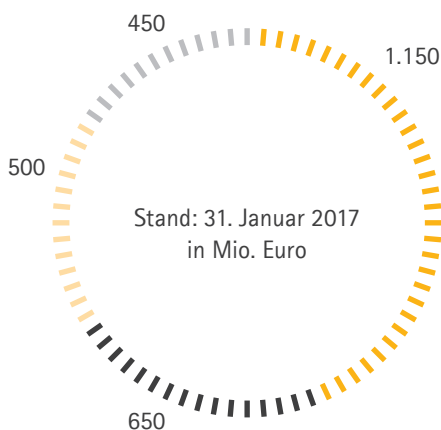
HAHN Immobilienfonds für institutionelle und private Investoren

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

Regulierte Anlageprodukte mit hoher Transparenz

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

Die eigene AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH („DeWert“) ist seit 2014 BaFin-lizenziert und verfügt über die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von geschlossenen Publikums- und Spezial-Alternativen Investmentfonds (AIF) sowie offenen inländischen Spezial-AIFs.

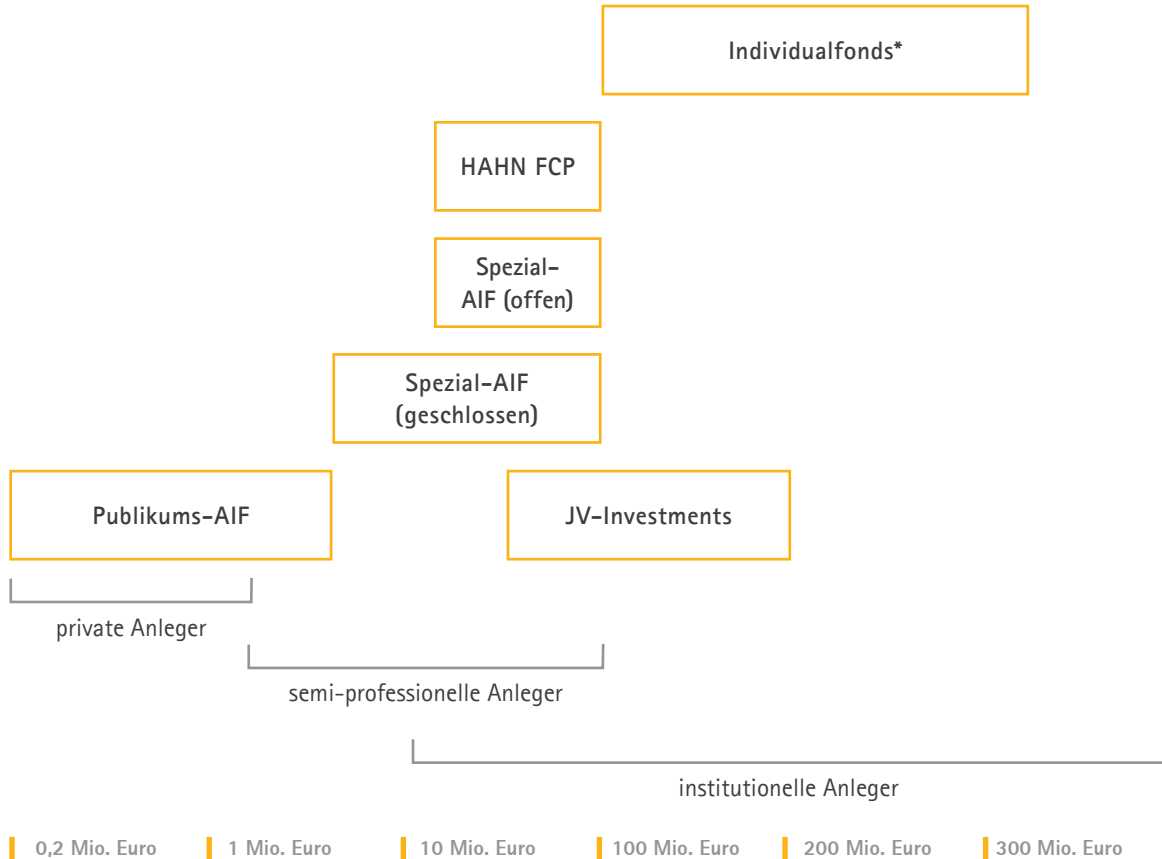


Investorengruppen (Aufteilung nach Investitionsvolumen)



Investmentvermögen der Hahn Gruppe

Anlagevehikel



Bandbreite der Einzelzeichnungen

* aufgelegt als Spezial-AIF

Kompetent in der Konzeption

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

Werthaltige Investitionsobjekte

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

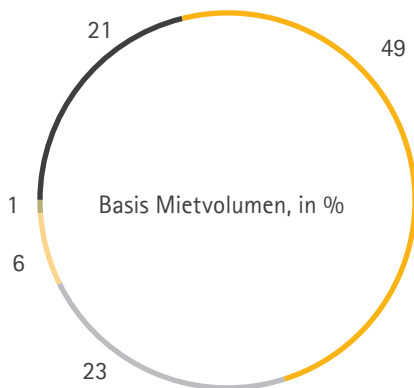
Die Vermietungsquote lag zum 31. Januar 2017 bei hohen 98,0 Prozent.

Immobilienvermögen verwalten

Die Hahn Gruppe verwaltete Ende Januar 2017 an über 160 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 2,75 Mrd. Euro für ihre Investoren. Rund 1,7 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von weit über 180 Mio. Euro. Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese großen Konzerne verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Januar 2017 bei rund 98 Prozent.

	2016	2015	2014	2013
Kennzahlen Immobilienportfolio				
Vermietungsquote in %	98,0*	96,5	96,7	97,7
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,697*	1,568	1,491	1,528
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. €	183,2*	166,1	157,3	164,9
Immobilienstandorte	161*	154	144	154
Assets under Management in Mrd. €	2,75*	2,45	2,35	2,40
Vermietungsleistung in m ²	93.000	150.000	193.000	169.000

* Stichtag 31. Januar 2017



Unterteilung Immobilienportfolio

- Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Hessen
- Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen
- Baden-Württemberg, Bayern
- Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- International

2,75

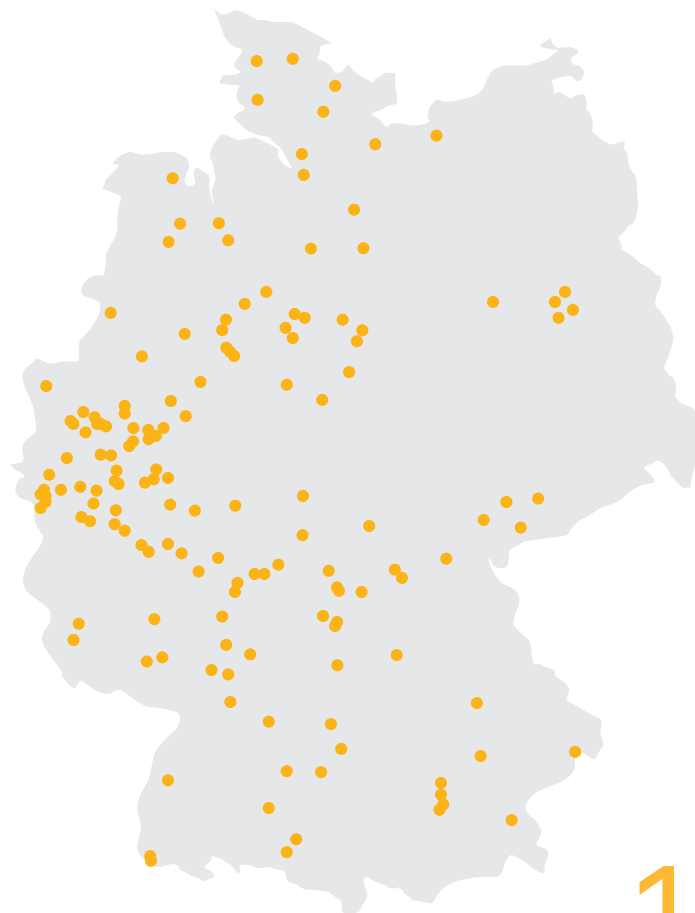
Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende für ihre Investoren.

183

Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Standorte jährlich.

57 %

der Mietverträge laufen 8 Jahre oder länger.



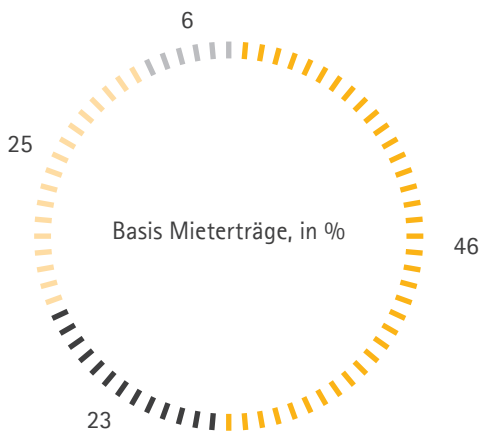
161

Verwaltete Objekte

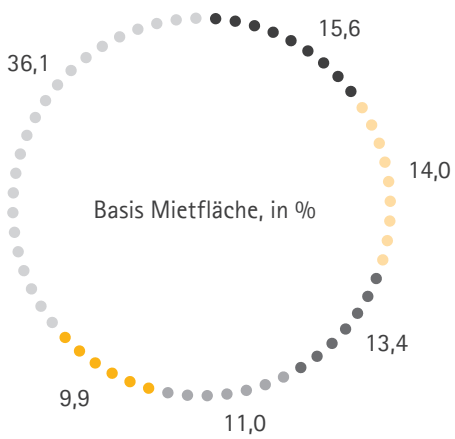
Standorte

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

15 Baden-Württemberg	22 Niedersachsen
21 Bayern	58 Nordrhein-Westfalen
3 Berlin	11 Rheinland-Pfalz
2 Brandenburg	0 Saarland
1 Bremen	3 Sachsen
0 Hamburg	0 Sachsen-Anhalt
13 Hessen	9 Schleswig-Holstein
1 Mecklenburg-Vorpommern	1 Thüringen
1 Schweden	



Branchenaufteilung Mieter



Mieterportfolio



Trier
HORNBACH



Bonn
BAUHAUS



Offenbach
EDEKA



Fürth
Phoenix Center

Bedeutende Immobilienstandorte der Hahn-Investmentvermögen

Auszug

Objektname	Objekttyp	Mietfläche (m ²)	Vermietungsquote	Baujahr / letztes Refurbishment	Grundstücksfläche (m ²)	Zugang	Investitionsvolumen (Mio. €)
Bodensee-Center Friedrichshafen	Fachmarktzentrum	40.000	100 %	2003	64.700	2003	50-60
Kaiserwiesen Fulda	Fachmarktzentrum	36.000	100 %	2004	93.900	2004	50-60
Rawe-Ring-Center Nordhorn	Fachmarktzentrum	24.000	98 %	2007	50.000	2008	40-50
Rathaus Center Dietzenbach	Fachmarktzentrum	22.000	99 %	2007	28.000	2008	50-60
ALEX-Center Regensburg	Fachmarktzentrum	22.000	100 %	2007	27.900	2011	40-50
Sterkrader Tor Oberhausen	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2007	51.100	2005	30-40
Life München	Fachmarktzentrum	8.000	100 %	2009	10.200	2014	30-40
Phönix Center Fürth	Fachmarktzentrum	20.000	100 %	2000/2011	38.000	2015	30-40
Kaufpark Bamlerstraße Essen	Fachmarktzentrum	13.000	100 %	1960/2016	36.000	2017	30-40



München
Life



Nordhorn
Rawe-Ring-Center



Oberhausen
Sterkrader Tor



Friedrichshafen
Bodensee-Center

Bestandsmanagement

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

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen beläuft sich zum 31.01.2017 auf ein Volumen von 2,75 Mrd. Euro. Der Ausbau des für private und institutionelle Anleger verwalteten Immobilienvermögens führte auch zu einer deutlich positiven Entwicklung der wiederkehrenden Managementenerlöse. An insgesamt 161 Standorten in Deutschland werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich betreut.

Zum Stichtag 31.01.2017 betreut die Fondsverwaltung 3.813 Anleger, die mit 7.475 Zeichnungen beteiligt sind. Insbesondere die hohe Quote der Mehrfachbeteiligten (rd. 37 Prozent) ist Ausdruck der Zufriedenheit mit den gezeichneten Investments.

Insgesamt betreut das Bestandsmanagement 1.214 Mieteinheiten (diese repräsentieren in der Summe eine Vermietungsfläche von rund 1,697 Mio. m²) mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von rund 183,2 Mio. Euro.

Mit deutlichem Abstand ist die EDEKA-Gruppe flächenmäßig der größte Mieter, gefolgt von der Schwarz-Gruppe (Kaufland, Lidl) auf Platz 2 und der REWE Group auf Platz 3. Diese drei bonitätsstarken Mietergruppen repräsentieren in ihrer Größenordnung 43,0 Prozent der gesamten von der Hahn Gruppe betreuten Mietflächen. Im Übrigen sind sie ein gutes Spiegelbild der Umsatzrelevanz dieser Unternehmen im deutschen Einzelhandel.

Die Vermietungsleistung belief sich in 2016 auf insgesamt rd. 93.000 m². Damit konnte zum 31.01.2017 eine hohe Gesamtvermietungsquote von 98,0 Prozent erreicht werden. Einen bedeutenden Anteil an dieser guten Vermietungsleistung hatte die vorzeitige und langfristige Verlängerung von fünf Kaufland-Mietverträgen über rd. 45.000 m² Mietfläche. Der überwiegende Teil der Vermietungen basiert auf Prolongationen bestehender Mietverhältnisse am Standort (rund 88 Prozent), woraus die große Standorttreue von Mietern für großflächige Handelsimmobilien abgeleitet werden kann. Einmal identifizierte Handelsplätze werden von den Mietern, insbesondere aus dem typischen Segment der Ankermieter (Lebensmittel-Vollsortimenter), nur in den seltensten Fällen aufgegeben. 57 Prozent der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) hat eine Restlaufzeit von mehr als acht Jahren.

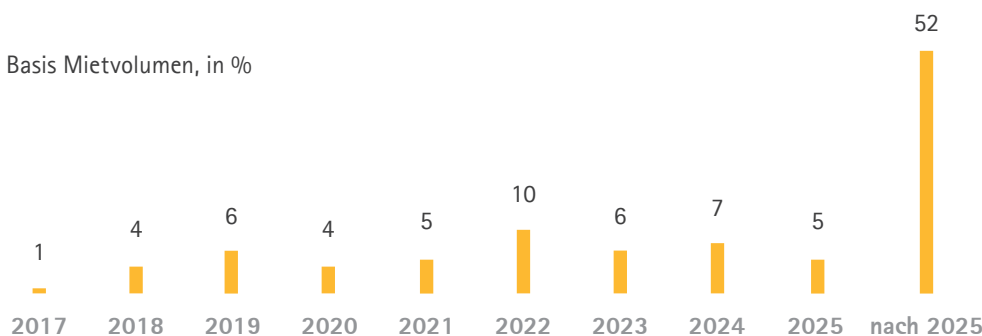
Auf Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge sind in den nächsten Jahren die aufgeführten Mietausläufe (Basis Mietvolumen des Immobilienportfolios) zu erwarten. Die Mieter der zugrunde liegenden Flächen werden frühzeitig angesprochen, um ihre Disposition hinsichtlich beabsichtigter Vertragsprolongationen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

Im Finanzierungsbereich wurde im Jahr 2016 ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von rund 283 Mio. Euro abgeschlossen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um rund 171 Mio. Euro Neufinanzierungsgeschäft (12 Objekte) sowie Prolongation für 16 Bestandsobjekte in einem Umfang von rund 112 Mio. Euro.

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

Mietauslauf Immobilienportfolio 2016

Basis Mietvolumen, in %





Neugeschäft

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

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

Das Geschäftsjahr 2016 wurde stark durch die Immobilienakquisition für bereits etablierte Investmentvermögen und den Abruf von bereits eingeworbenem Eigenkapital geprägt. Insgesamt sind rund 249 Mio. Euro für Publikums- und Spezialfonds eingeworben worden. Die Immobilienankäufe von Dritten beliefen sich in 2016 auf ein Bruttovolumen von rund 310 Mio. Euro. Teilweise erfolgte der Übergang der Handelsimmobilien erst zum Jahresbeginn 2017.

Im Berichtszeitraum wurden drei Investmentvermögen mit Liegenschaften in Herzogenrath, Bonn-Beuel sowie Weinheim für den Publikumsbereich konzipiert und vollständig platziert. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 69 Mio. Euro bzw. 39 Mio. Euro Eigenkapital.

Der Spezial-AIF I investierte in vier Immobilienobjekte. Hierbei handelte es sich um Handelsimmobilien in Essen, Kirchen, Bad Soden-Salmünster und Gummersbach. Die Immobilie in Essen ist mit Übergang zum 12.01.2017 zu 45 Prozent erworben worden. Für diesen Spezial-AIF wurden in 2016 über eine Kapitalerhöhung 20 Mio. Euro zusätzliches Eigenkapital eingeworben, welches vollständig investiert wurde.

Des Weiteren sind im Geschäftsjahr 2016 neun Objekte für den Spezial AIF II angebunden worden. Es handelte sich hierbei u. a. um die Standorte Langenselbold und Essen (hierbei handelte es sich um weitere 50 Prozent der o. g. Immobilie beim Spezial-AIF I). Der wirtschaftliche Übergang der Objekte Langenselbold und Essen erfolgte am 31.01.2017 respektive 12.01.2017. Darüber hinaus hat dieser AIF in ein Portfolio mit sieben großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Berlin, München, Essen, Kiel, Binzen, Remseck und Malmö/Schweden investiert. Alle Immobilien dieses Portfolios sind Anfang des Jahres 2017 übergegangen. Für diesen Spezial-AIF wurden zum Jahresende 2016 über eine Kapitalerhöhung 150 Mio. Euro zusätzliches Eigenkapital eingeworben.

Weiterhin hat die Hahn Gruppe den offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen HAHN German Retail Fund II aufgelegt. Dieses institutionelle Immobilien-Sondervermögen verfügt über ein Zieleigenkapitalvolumen von 250 Mio. Euro und richtet sich primär an berufsständische Versorgungseinrichtungen, Versorgungskassen, Pensionskassen und Stiftungen als Investoren. Der Fonds erhielt in 2016 Eigenkapitalzusagen in Höhe von 40 Mio. Euro und kontrahierte Neuinvestitionen in die Handelsimmobilien in Bad Zwischenahn, Hannover und Kaiserslautern. Der Übergang dieser Immobilien erfolgte im Februar bzw. Anfang März 2017.

Im institutionellen Fondsgeschäft beliefen sich die Neuinvestitionen auf insgesamt rund 370 Mio. Euro. Das ursprünglich gemäß Vorjahresprognose für 2016 angestrebte Volumen wurde damit um mehr als 50 Prozent überschritten.

Das Brutto-Fondsvermögen des von der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP lag zum Jahresende bei rd. 636 Mio. Euro, womit der HAHN FCP voll investiert ist. Das von Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren gezeichnete Eigenkapital des institutionellen Vehikels belief sich per Ende Dezember 2016 auf 358,5 Mio. Euro.

Strategische Beteiligungen

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



Die KVG der Hahn Gruppe

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Der Aufsichtsrat



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



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



Bärbel Schomberg
→ Managing Partner bei der
Schomberg & Co. Real Estate
Consulting GmbH

Das Management



Jörn Burghardt
→ Geschäftsführer
Portfolio Management
DeWert Deutsche
Wertinvestment GmbH



Uwe de Vries
→ Geschäftsführer
Controlling
DeWert Deutsche
Wertinvestment GmbH



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

Verantwortlich für Vertrieb, Konzeption, Portfolio Management

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

Verantwortlich für Risiko Management, Auslagerungscontrolling

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

Verantwortlich für Recht, Risiko Management

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

DeWert – Partner der Anleger und Investoren

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

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

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

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

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

Die Geschäftsfelder der DeWert

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

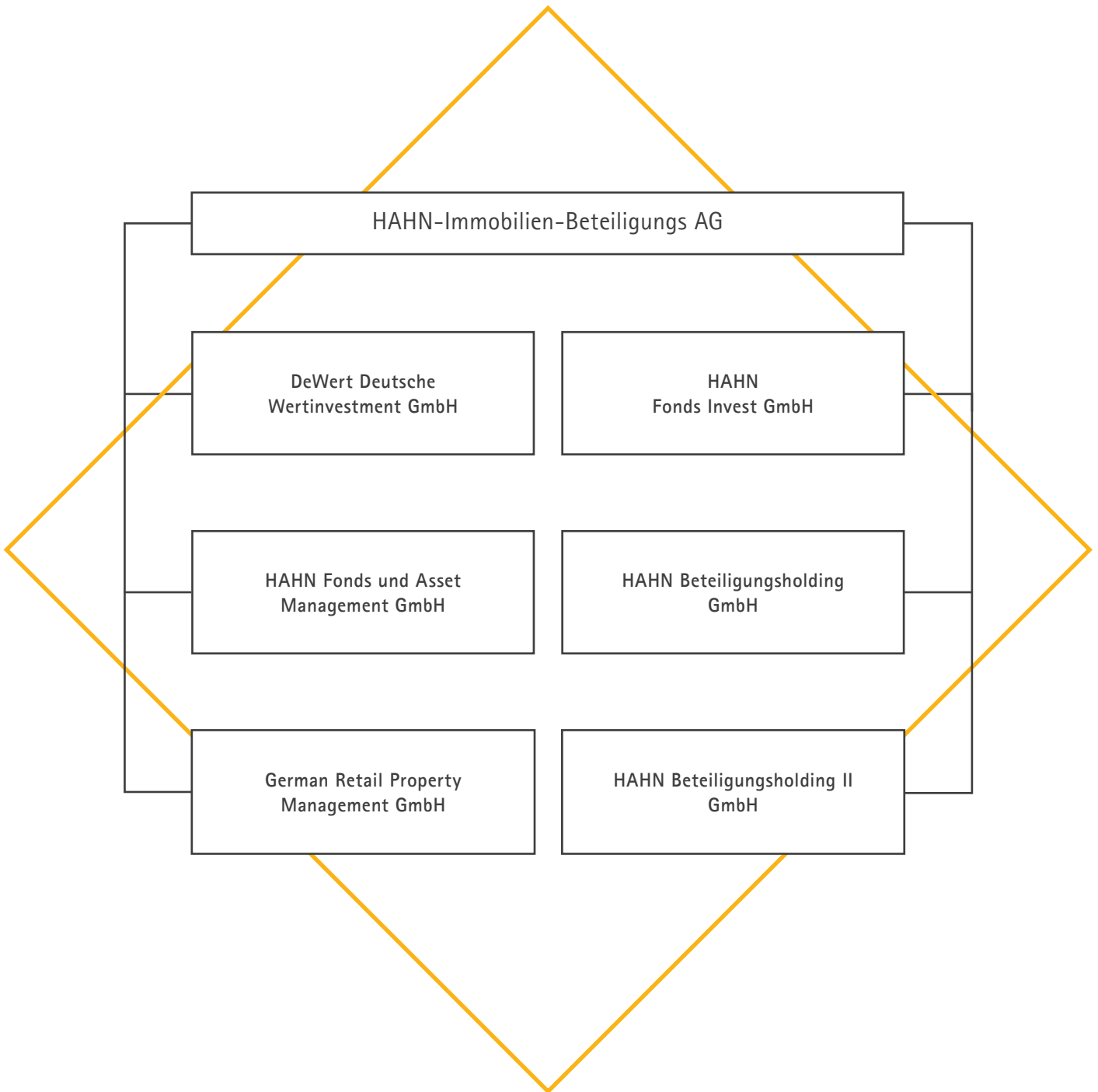
1. Neugeschäft

- Produkt Management mit Konzeption
- Vertrieb

2. Bestandsmanagement

- Portfolioverwaltung
- Risikomanagement

Die Konzernstruktur



Die Performancezahlen

Aktuelle und kumulierte Ergebnisse der Investmentvermögen

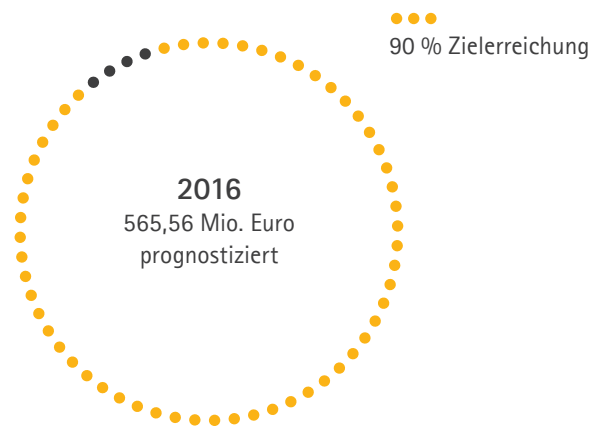
Die Hahn Gruppe hat bis zum 31.01.2017 insgesamt 179 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 148 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 27 Private Placements, 2 § 6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds sowie 2 Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine. Das historisch emittierte Investitionsvolumen der Hahn Gruppe mit Pluswertfonds und Private Placements beträgt ca. 2,24 Mrd. Euro.

Im Berichtszeitraum wurden drei Investmentvermögen für den Publikumsbereich konzipiert und vollständig platziert. An dem Publikums-AIF „Pluswertfonds (PWF) 165“ beteiligten sich insgesamt 58 qualifizierte Privatanleger mit rund 13,5 Mio. Euro Eigenkapital an einem SB-Warenhaus in Herzogenrath. Beim „PWF 166“ handelte es sich um einen BAUHAUS Bau- und Heimwerkermarkt in Bonn-Beuel mit einem Eigenkapital von rund 10 Mio. Euro, das von 173 Privatanlegern gezeichnet wurde. Das dritte Investmentvermögen für Privatanleger (Pluswertfonds 167) investiert in ein Fachmarktzentrum in Weinheim. Diesen Publikums-AIF mit einem Eigenkapitalvolumen in Höhe von 15 Mio. Euro haben sieben Investoren gezeichnet. In allen drei Fällen wurden überdurchschnittlich hohe Beteiligungssummen pro Anleger gezeichnet (PWF 165: rd. 233.000 Euro, PWF 166: rd. 58.000 Euro, PWF 167: rd. 2,1 Mio. Euro). Das Investitionsvolumen aller drei Publikumsfonds belief sich bei einem platzierten Eigenkapitalvolumen von rund 39 Mio. Euro auf insgesamt rund 69 Mio. Euro.

Gesamtanzahl Beteiligungen (Pluswertfonds):	65
Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:	1.012,3 Mio. €
Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:	509,4 Mio. €
Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr ¹⁾ :	19,06 Mio. €
Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:	283,3 Mio. €

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

Zielerreichung bei den Pluswertfonds



Ausschüttungen

Bis zum 31. Dezember 2016 wurden für alle Publikumsfonds Ausschüttungen in Höhe von 565,56 Mio. Euro prognostiziert. Die geleisteten Ausschüttungen beliefen sich auf rund 506 Mio. Euro. Über alle Fonds gerechnet ergaben die Ausschüttungen damit einen Zielerreichungsgrad von 90 Prozent. Die operative Entwicklung unserer Fondsimmobilien ist besser, als es der Zielerreichungsgrad widerspiegelt, da in Letzterem negative Währungseffekte enthalten sind. Die Hahn Gruppe hat bei 23 Pluswertfonds die Fremdfinanzierungen teilweise in SFR-Darlehen abgeschlossen. Nach Aufkommen der extremen Euro-Schwäche gegenüber dem Schweizer Franken sind bei den betroffenen Fonds Währungsverluste entstanden, die zu reduzierten bzw. vorübergehend ausgesetzten Ausschüttungen führten. Würden diese Währungsverluste als Sondereffekt herausgerechnet, läge der Zielerreichungsgrad der gesamten Pluswertfonds deutlich höher als die angeführten 90 Prozent. Nach Umfinanzierung der SFR-Finanzierungen in EUR-Finanzierungen konnten aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten attraktive Anschlussfinanzierungen abgeschlossen werden, die zukünftig wieder zu einer Steigerung der Ausschüttungsquote beitragen können.

Aktive Beteiligungen in der laufenden Bewirtschaftungsphase

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 80 Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2016 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind 15 Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 32 ff. – nicht berücksichtigt wurden. Demzufolge wurden in der zusammenfassenden Betrachtung 65 Investmentvermögen zugrunde gelegt.

Aktive Spezial-AIFs

Im Berichtsjahr 2016 wurden für zwei in 2014 aufgelegte und platzierte Spezial-AIFs für professionelle Investoren insgesamt vier weitere Objekte akquiriert. Beide Investmentvermögen wurden ursprünglich als Blindpool-Konstrukte konzipiert, für die zwischenzeitlich bis zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 15 Objektakquisitionen realisiert werden konnten.

	HAHN Spezial-AIF I	HAHN- Spezial-AIF II	Summe/ Mittelwert
Stand 31.12.2016			
Ziel-Bruttovermögen in Mio. € ¹⁾	200,03	500,05	700,08
Zielvolumen Eigenkapital in Mio. €	80,01	250,03	330,04
Anzahl Zeichnungen	4	2	6
Derzeitig verwaltetes Eigenkapital in Mio. €	88,64	120,92	209,56
Anzahl verwalteter Investments (Objekte)	10	5	15
Durchschnittsalter der verwalteten Objekte	24	16	20
Anzahl Mieter insgesamt	62	44	106
Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt	6	9	15
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre) der Mietverträge (ohne Mieteroption)	9,5	12,1	
Insgesamt vermietbare Fläche in m ²	88.700	56.746	145.446
Vermietungsquote in v. H.	99,3	100	99,65
Regionale Verteilung der Objekte nach Bundesländern – gesamt:	10	5	15
→ Niedersachsen:	1	2	3
→ Nordrhein-Westfalen:	2	2	4
→ Rheinland-Pfalz:	1	0	1
→ Hessen:	4	0	4
→ Baden-Württemberg:	0	1	1
→ Schleswig-Holstein:	2	0	2
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in v. H. (Basis: Immobilienvermögen)	46,5	49,3	47,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge (Jahre)	8,5	11,3	9,9
Auszahlungen für das Berichtsjahr absolut in Mio. €	0	2,03	2,03
Auszahlungen für das Berichtsjahr in v. H. bezogen auf das Eigenkapital	0	4,0	2,0
Summe der Liquiditätsreserve in Mio. €	12,766	60,809	73,6
Anteilswert in €	1.107,79	1.208,90	

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

Verkaufte/aufgelöste Fonds

Insgesamt wurden 96 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2016 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 13 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 40 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

Anzahl verkaufte Publikumsfonds:	83
Gesamtaufwand:	913 Mio. €
Gesamteigenkapital:	378,2 Mio. €
Durchschnittliche Laufzeit:	14,3 Jahre
Gesamtrückfluss nach Steuern: ¹⁾	679 Mio. €
Durchschnittliche Rendite vor Steuern: ²⁾	3,17 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern: ^{1) 2)}	6,82 % p. a.
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ^{1) 3)}	5,9 % p. a.

¹⁾ Unterstellt wurde ein Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

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

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



Laufende Pluswertfonds

Übersichtsblatt 1

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamtauf- wand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
3	Depotcenter Waldkraiburg Stadtplatz GbR	1988	3.348	1.471
6	Hahn SB-Warenhaus Heiligenroth GmbH & Co. KG	1984	7.030	6.775
8	Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	1985	12.791	4.457
11	Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	1986	10.149	4.602
12	C + C Großmarkt Neuwied GmbH & Co. KG	1986	12.527	6.711
20	Hahn SB-Warenhaus Rheda-Wiedenbrück GmbH & Co. KG	1988	8.487	4.198
31	IBR SB-Warenhaus Lübbecke	1990	8.641	3.835
37	Baumarkt Kiel GbR ²⁾	1991	8.104	3.835
44	SB-Markt Wuppertal GbR ³⁾	1992	5.599	2.301
49	Geschäftshaus Meinerzhagen GbR	1992	5.967	2.812
57	SB-Warenhaus Delmenhorst GbR	1993	14.649	5.113
67	Baumarkt Hannover-Garbsen GbR	1994	15.340	6.392
74	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR ⁴⁾	1995	16.361	6.136
81	Zentral Invest Objekt Stolzenau GbR ⁵⁾	1995	2.045	614
83	Baumarkt Euskirchen GbR	1996	14.214	5.369
85	Baumarkt Remagen GbR	1996	7.567	3.323
91	Baumarkt Suhl GbR	1997	12.143	5.880
92	Baumarkt Schweinfurt GbR	1997	14.316	5.420
93	City-Center Greiz GbR	1997	20.298	9.715
95	Einkaufszentrum Chemnitz GbR	1997	18.304	8.436
96	Baumarkt Barsinghausen GbR	1997	7.209	2.556

Stand: 31.12.2016

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2016 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

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

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

Ausschüttungen in 2016 ¹⁾	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkung	
	in TEUR	SOLL	IST	SOLL		IST
		65,00	67,70	43,05	47,59	Datenbasis bis Prospektende 1997
		130,00	118,50	66,61	2,02	Datenbasis bis Prospektende 2001
		99,50	100,74	1,20	-62,65	Datenbasis bis Prospektende 2000
		114,50	134,11	-23,94	-15,90	Datenbasis bis Prospektende 2004
		108,00	127,75	-3,10	12,25	Datenbasis bis Prospektende 2004
		149,75	160,00	57,52	78,10	Datenbasis bis Prospektende 2008
		111,00	178,34	27,14	4,02	Datenbasis bis Prospektende 2009
		96,25	57,25	-31,13	-26,88	Datenbasis bis Prospektende 2010
		111,75	59,79	-11,56	-39,57	Datenbasis bis Prospektende 2011
		92,50	92,25	-29,33	-20,50	Datenbasis bis Prospektende 2011
		103,00	102,50	-36,13	-8,85	Datenbasis bis Prospektende 2012
		73,50	74,00	-52,03	-33,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2010
		109,00	54,25	26,81	-35,52	Datenbasis bis Prospektende 2014
		75,50	32,50	-37,02	-130,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2009
		98,70	83,95	-32,68	-1,19	Datenbasis bis Prospektende 2015
		88,00	87,88	-44,07	-28,67	Datenbasis bis Prospektende 2015
0,00		94,00	64,50	-41,36	-27,24	
0,00		97,75	74,75	-13,36	-120,74	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
0,00		91,00	45,00	-57,68	-107,61	
6,00		86,50	87,00	-50,84	-45,36	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
0,00		97,50	70,00	-1,40	-34,91	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.

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

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

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamtauf- wand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
97	Verbrauchermarkt Solingen GbR	1997	3.170	0
98	Baumarkt Schleswig GbR	1997	8.794	3.068
100	SB-Warenhaus Hannover GbR	1998	18.611	7.158
105	Fachmarktzentrum Soltau GbR	1998	26.587	10.226
107	Baumarkt Kamp-Lintfort GbR	1998	13.549	5.113
108	Baumarkt Lichtenfels GbR	1998	10.187	3.643
109	Einkaufszentrum Langelsheim GbR	1998	8.078	2.965
110	SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR	1998	19.787	7.669
111	Bürohaus Marsdorf GbR ⁶⁾	1999	14.444	4.295
113	Kaufpark Uchte GbR	1998	7.056	2.454
115	Einkaufszentrum Stuttgart GbR	1999	40.443	15.339
116	SB-Warenhaus Bergneustadt GbR	1999	13.396	5.113
117	H. Köttgen & Cie. KG	1999	18.534	7.158
118	Fachmärkte Diez GbR	1999	3.911	1.432
119	Einkaufszentrum Eberbach GbR	1999	14.827	5.624
120	Baumarkt Elmshorn GbR	2000	12.859	5.113
121	SB-Warenhaus Aalen GbR	2000	15.236	6.391
122	SB-Warenhaus Herford GbR	1999	9.817	3.835
128	Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR	2001	9.919	4.397
129	HAHN & Partner SB-Warenhaus Northeim GmbH & Co. KG	2002	12.800	6.150
130	Hahn Bodensee-Center Friedrichshafen GmbH & Co. KG	2003	30.600	14.000
131	HAHN SB-Warenhaus Bad Kissingen GmbH & Co. KG	2004	9.310	3.440
132	Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	2003	7.800	7.800

Stand: 31.12.2016

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2016 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

⁶⁾ Die Fondsimmoblie ist entgegen der eigentlichen Ausrichtung der Hahn Gruppe vollständig als Büroimmoblie vermietet. Die ursprünglich unterstellten Mietansätze konnten im Rahmen von Anschlussvermietungen nicht erzielt werden.

Ausschüttungen in 2016 ¹⁾	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkung
	in TEUR	SOLL	IST	SOLL	
		---	---	---	kein Publikumsfonds, Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
0,00	96,00	72,50	-36,73	-65,84	
6,00	106,50	106,50	6,20	-8,11	
0,00	99,00	89,38	-21,83	-30,89	
5,00	108,00	75,00	-11,66	-56,96	
2,00	132,00	92,00	7,61	-23,19	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
0,00	108,00	80,50	-21,39	-43,76	
0,00	105,75	75,50	6,16	-14,27	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
0,00	187,00	39,75	111,70	-136,12	
0,00	109,00	78,00	-1,44	-5,19	
	99,00	103,50	68,08	24,55	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
6,00	96,00	98,50	-15,08	-7,81	
6,00	85,00	103,50	-16,21	-27,50	
5,00	85,00	77,00	-27,77	-28,39	
3,00	85,00	77,00	-37,25	-40,53	
0,00	84,00	65,00	-25,71	-45,74	
0,00	93,75	50,75	-11,77	-42,41	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
1,50	85,00	76,00	-3,25	-38,19	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
6,00	86,25	90,25	5,49	11,97	
5,04	84,00	78,12	11,37	-1,45	
9,00	93,00	101,00	36,21	30,41	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
6,00	80,16	62,41	40,34	58,55	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
42,70	91,00	102,20	26,62	27,66	Aus dem Verkauf Delmenhorst wurden 40 Prozent, bezogen auf das Eigenkapital, in 2016 ausgezahlt.

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamtauf- wand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
133	Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	2004	13.900	5.800
135	Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG	2004	54.000	21.000
137	Hahn SB-Warenhaus Kaiserslautern GmbH & Co. KG	2005	13.200	5.300
139	Hahn Einkaufszentren Olpe und Neuwied GmbH & Co. KG	2006	8.746	8.746
140	Hahn SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	2006	6.000	6.000
141	Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG	2007	37.588	13.800
142	Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. KG	2006	18.300	7.400
143	HAHN Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG	2007	29.000	29.000
144	Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co. KG	2008	10.700	3.700
145	Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG	2008	23.900	9.300
146	Hahn Fachmarktzentrum Eching GmbH & Co. KG	2008	15.674	15.674
147	Hahn SB-Warenhaus Erfstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG	2009	8.800	8.800
148	Hahn Fachmarktzentrum Giengen GmbH & Co. KG	2009	19.800	7.800
149	HAHN Immobilien Portfolio II GmbH & Co. KG	2009	4.794	4.794
150	Hahn Immobilien Portfolio III GmbH & Co. KG	2010	16.569	16.569
151	Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach	2010	67.540	29.625
152	Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG	2010	8.285	3.250
153	Hahn Fachmarktzentrum Erkrath GmbH & Co. KG	2010	12.634	5.434
154	Hahn Fachmarktzentrum Schwerte GmbH & Co. KG	2011	11.780	4.750
155	Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	2011	9.525	5.250
156	Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	2012	19.144	8.000
157	Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG	2012	11.752	4.750
158	Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	2011	17.564	6.344

Stand: 31.12.2016

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2016 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

Ausschüttungen in 2016 ¹⁾	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkung
	in TEUR	SOLL	IST	SOLL	
6,00	84,00	62,50	30,23	33,87	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
6,50	84,00	67,50	32,42	40,51	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
6,50	71,50	71,50	31,79	39,27	
2,75	66,63	51,63	20,70	-0,15	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,25	62,30	57,30	16,28	4,85	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
1,75	54,00	22,53	-0,71	-17,78	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
0,00	36,13	10,64	47,01	12,93	§6b-Fonds (Spezialfonds) / Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung / Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
1,00	50,00	15,00	-11,22	-28,53	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
2,75	31,88	27,38	48,99	24,93	§-6b-Fonds (Spezialfonds)
0,00	44,50	19,75	-4,57	-8,07	Abweichungen aufgrund anteiliger CHF-Finanzierung
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,00	42,00	42,00	1,11	3,91	
6,00	36,00	36,00	2,63	4,65	Die Gesellschafter sind mit 37,04 % des Eigenkapitals an der HAHN EKZ Offenbach GmbH & Co. KG und mit 62,96 % an der Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn GmbH & Co. KG beteiligt.
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,00	30,00	30,40	-2,23	-6,32	
6,00	30,00	30,37	2,93	1,09	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,00	28,50	28,50	0,43	-9,07	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

PWF	Name	Emissions- jahr	Gesamtauf- wand	Eigenkapital
			in TEUR	in TEUR
159	Hahn Fachmarktzentrum Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	2012	27.793	11.500
160	Hahn Fachmarktzentrum Jever GmbH & Co. KG	2012	23.909	11.376
161	Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG	2013	21.355	21.355
162	Hahn Fachmarktzentrum Bad Hersfeld GmbH & Co. KG	2013	12.801	5.500
163	Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	34.700	22.000
164	Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	16.000	10.000
165	Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	21.240	13.500
166	Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	17.800	10.500
167	Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	30.600	15.000
703	Hahn Zweitmarktfonds 3 GmbH & Co. KG	2004	1.500	1.500
704	Hahn Zweitmarktfonds 4 GmbH & Co. KG	2004	1.200	1.200
706	Hahn Zweitmarktfonds 6 GmbH & Co. KG	2005	800	800
708	Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	2009	5.000	5.000

Stand: 31.12.2016

¹⁾ Bei den Fonds, die ihr planmäßiges Prospektprognoseende erreicht haben, wurde auf die Ausweisung der Ergebniszahlen für das Berichtsjahr 2016 verzichtet, da den Ist-Zahlen keine Soll-Zahlen gegenübergestellt werden können.

Ausschüttungen in 2016 ¹⁾	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkung
	in TEUR	SOLL	IST	SOLL	
5,00	24,00	23,00	3,34	0,37	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,00	21,00	21,00	8,15	4,22	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2016 noch nicht vor.
6,00	21,00	21,00	-0,21	0,06	
5,25	7,87	7,87	4,42	5,65	
5,25	5,25	5,25	3,61	3,15	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
0,00	0,00	0,00	-0,07	-0,21	
0,00	0,00	0,00	0,00	-0,47	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

Verkaufte Pluswertfonds

Übersichtsblatt 2

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Eigenkapital in Euro
				IST
001	IBR Köln-Vingst, Ostheimer Straße/Waldstraße	1979	1993	1.252.665
004	SB-Markt Bremervörde GbR	1982	1993	365.062
005	Einkaufszentrum Hamburg-Wandsbeck GbR	1983	1992	3.609.721
007	Baumarkt Fulda GbR	1985	2012	1.227.101
009	Hahn SB-Warenhaus Oberhausen GmbH & Co. KG	1985	2007	3.579.043
013	VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	1987	2007	4.090.335
014	SB-Warenhaus Sobernheim GbR	1987	2005	3.067.751
016	Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	1987	2009	2.395.402
017	Baumarkt Usingen GbR	1987	2003	1.329.359
021	Baumarkt Aachen-Brand GbR	1988	1999	1.278.230
022	Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR	1988	2009	1.278.230
023	Baumarkt Schwäbisch-Gmünd GbR	1988	2006	2.556.459
024	Baumarkt Haltern GbR	1989	2007	2.403.072
025	SB-Markt Kirchheimbolanden GbR	1988	2004	1.278.230
026	SB-Markt Neustadt/Holstein GbR	1989	1996	3.067.751
027	Einkaufszentrum Hessisch Oldendorf GbR	1989	2002	5.700.904
028	SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR	1989	2007	3.067.751
032	Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR	1990	2012	1.789.522
033	Einrichtungshaus Ludwigsburg GbR	1990	2007	12.782.297
034	SB-Warenhaus Selm GbR	1990	2004	2.449.088
035	City-Center Schwerte GbR	1991	1999	4.345.981
038	S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	1991	2007	3.170.010
039	SB-Markt Arnsberg GbR	1991	2010	1.789.522
040	SB-Markt Tettngang GbR	1992	2002	1.278.230
041	SB-Warenhaus Lauchhammer GbR	1991	2006	4.159.359
042	SB-Warenhaus Friedrichshafen GbR	1991	2001	3.834.689

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

Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 58 und 77 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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

Gesamtaufwand in €	Steuerliches Ergebnis gesamt in %		Ausschüttungen gesamt in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	IST	SOLL	IST	SOLL	
					IST -5 % (OHNE AGIO)
3.492.124	0,65	-47,62	65,00	42,20	161,01
1.723.054	-281,16	-170,63	0,00	85,44	265,76
7.505.765	0,06	-26,07	51,70	48,65	243,99
2.172.990	10,80	0,00	58,20	0,00	193,03
10.737.130	-82,40	-54,50	92,25	0,00	284,73
8.947.608	-14,43	-14,20	129,00	133,00	277,12
8.052.847	-48,47	-37,64	118,00	124,00	300,94
5.335.331	-24,76	-14,60	120,00	100,70	121,71
2.863.235	-1,82	6,39	96,00	99,00	205,80
3.476.785	-39,17	-35,26	68,00	70,00	194,63
2.745.640	-0,24	0,00	73,50	0,00	62,60
5.624.211	-1,60	-58,36	93,25	77,25	81,88
5.215.177	18,84	6,70	100,50	100,25	225,66
2.658.718	0,58	8,63	87,75	91,75	240,36
6.237.761	-39,92	-42,39	33,00	33,00	154,20
15.517.708	-48,44	0,00	71,25	0,00	141,03
6.135.503	4,67	18,90	106,50	96,50	249,62
4.216.113	-6,82	-59,95	99,50	71,50	134,68
27.865.408	-49,94	-56,86	82,50	88,25	126,83
5.619.098	-49,65	-0,48	66,00	76,44	163,79
10.941.646	-36,69	-8,79	40,00	40,00	136,90
7.914.798	-36,25	-28,13	82,50	79,75	209,88
4.397.110	-28,27	0,00	96,75	0,00	115,96
2.909.251	-17,84	-74,59	59,50	38,50	120,19
20.796.797	142,49	49,07	441,53	440,30	595,76
8.947.608	-42,09	-43,40	46,10	46,10	122,80

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Eigenkapital in Euro
				IST
043	Einkaufszentrum Traunreut GbR	1991	2000	1.585.005
045	Bau- und Hobbymarkt Pulheim GbR	1992	2012	1.533.876
046	SB-Warenhaus Kreuztal GbR	1992	2006	3.579.043
047	SB-Warenhaus Oschersleben GbR	1992	2006	16.847.067
048	Fachmarktcenter Osnabrück GbR	1992	2007	3.323.397
050	SB-Warenhaus Balingen GbR	1992	2004	5.092.467
051	SB-Warenhaus Münsingen GbR	1992	1995	1.533.876
052	SB-Warenhaus Leipheim GbR	1992	2004	1.278.230
053	SB-Markt Edemissen GbR	1992	2007	1.073.713
054	SB-Warenhaus Olpe GbR	1992	2006	3.323.397
055	SB-Warenhaus Bochum-Langendreer GbR	1992	2006	3.451.220
056	Einkaufszentrum Traunreut II GbR	1993	2006	11.248.421
058	Einkaufszentrum Weinheim Berliner Platz GbR	1993	2016	10.225.838
059	SB-Warenhaus Bergheim GbR	1993	2007	3.374.526
060	SB-Warenhaus Aalen GbR	1993	1998	3.579.043
061	Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	1993	2005	10.225.838
062	Haiger-Center GbR	1993	2015	3.476.785
063	SB-Warenhaus Holzminden GbR	1993	2006	4.857.273
064	SB-Warenhaus Erfstadt GbR	1994	2007	8.691.962
065	Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	1994	2007	4.090.335
066	Einkaufszentrum Glauchau GbR	1994	2007	15.850.048
068	SB-Warenhaus Voerde GbR	1994	2007	7.925.024
069	SB-Warenhaus Diez GbR	1994	2007	5.879.857
070	Einkaufszentrum Hameln GbR	1994	2007	5.112.919
071	Einkaufszentrum Uelzen GbR	1994	2007	11.248.421
072	Einkaufszentrum Haßfurt GbR	1995	2007	5.368.565
073	Verbrauchermarkt Peine GbR	1995	2001	1.380.488
075	Baumarkt Wilhelmshaven GbR	1995	2010	204.517
076	Baumarkt Erfstadt GbR	1995	2007	4.345.981
077	Einkaufszentrum Stemwede-Levern GbR	1995	2016	2.147.426
078	Baumarkt Coburg GbR	1995	2007	5.368.565

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

Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 58 und 77 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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

Gesamtaufwand in €	Steuerliches Ergebnis gesamt in %		Ausschüttungen gesamt in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	IST	SOLL	IST	SOLL	
					IST -5 % (OHNE AGIO)
3.962.512	-30,13	-53,28	41,00	41,00	153,05
3.834.689	-28,06	-130,63	101,25	62,75	123,07
9.152.125	-43,94	-53,56	70,00	65,00	188,78
16.847.067	19,34	16,20	78,00	77,68	158,19
8.405.639	-5,59	-16,39	79,25	78,00	196,25
5.092.467	42,82	88,48	77,62	146,26	270,05
3.614.834	-18,44	-18,14	15,00	16,73	118,15
3.527.914	-16,80	-18,06	90,50	98,50	202,81
2.658.718	-41,43	-61,60	65,25	67,25	202,05
8.334.058	-27,94	-43,78	64,46	59,46	173,39
8.569.252	-25,99	-31,77	68,50	68,50	182,30
31.853.484	-72,33	0,00	62,50	0,00	191,59
24.030.718	-23,75	17,77	104,50	86,00	167,11
9.510.029	-65,27	-72,62	63,50	59,75	191,50
9.714.546	-62,22	-69,91	22,50	22,50	129,96
25.360.077	-66,58	-116,00	60,00	35,00	88,00
10.225.838	21,69	-73,20	107,00	88,80	244,28
12.035.811	-46,26	-51,44	61,00	65,50	236,06
23.900.693	-61,33	-68,61	58,50	54,13	183,74
10.870.374	-71,64	-57,58	56,25	56,25	171,89
36.214.253	-75,00	-95,81	56,25	39,50	128,17
19.429.091	-64,30	-49,89	58,50	59,13	172,21
13.804.881	-31,39	-30,43	60,63	63,18	181,40
13.804.881	-29,51	-153,94	68,50	52,44	236,36
26.893.953	-69,07	-72,74	56,25	54,92	171,94
13.293.589	-32,99	-14,92	59,63	61,13	185,59
3.425.656	-29,96	-40,74	28,50	28,50	71,84
1.815.086	237,10	0,00	412,50	0,00	195,59
11.268.873	-39,84	-64,65	51,75	51,75	174,88
5.164.048	-17,13	-70,67	98,25	71,55	131,89
13.293.589	-58,20	-51,92	51,75	49,88	157,52

PWF	Name	Emissions-jahr	Auflösungs-zeitpunkt	Eigenkapital in Euro
				IST
079	Jupiterzentrum Leipzig-Grünau GbR	1995	2014	7.669.378
080	SB-Warenhaus Premnitz GbR	1995	2007	3.834.689
082	SB-Markt Bremen-Lesum GbR	1995	2012	639.115
084	Baumarkt Bad Wörishofen GmbH & Co. KG	1996	2013	2.479.766
086	SB-Markt Münsingen GbR	1996	2007	1.687.263
087	Handelszentrum Naila GbR	1996	2007	2.556.459
088	Einkaufszentrum Espelkamp GbR	1996	2007	9.970.192
089	Baumarkt Aue GbR	1996	2007	5.112.919
090	Baumarkt Nienburg GbR	1996	2007	3.681.302
094	Einkaufszentrum Landstuhl GbR	1997	2008	8.180.670
099	Einkaufszentrum Heide GbR	1997	2014	6.646.794
101	Baumarkt Neuwied GbR	1997	2016	2.147.426
102	Verbrauchermarkt Wolfsburg GbR	1997	2012	766.938
103	Verbrauchermarkt Bremen GbR	1997	2007	766.938
104	SB-Warenhaus Bremerhaven GbR	1998	2014	5.368.565
106	Hahn Einkaufszentrum Husum GmbH & Co. KG	1998	2014	10.225.838
112	Fachmarktzentrum Straubing GbR	1998	2014	8.180.670
114	SB-Warenhaus Kitzingen GbR	1999	2016	5.112.919
123	Einkaufszentrum Garbsen GbR	2000	2015	13.140.201
124	SB-Warenhaus Salzgitter GbR	2000	2014	8.998.737
125	SB-Warenhaus Herzogenrath GbR	2000	2016	7.669.378
126	SB-Warenhaus Paderborn GbR	2001	2014	7.669.378
127	Hahn SB-Warenhaus Gummersbach GmbH Co. KG	2001	2016	4.857.273
134	Hahn SB-warenhaus Jülich GmbH & Co. KG	2004	2015	4.050.000
701	PWF Zweitmarktfonds 1 GbR	2001	2012	971.455
705	Hahn Zweitmarktfonds 5 GmbH & Co. KG	2005	2015	1.400.000

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

Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 58 und 77 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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

Gesamtaufwand in €	Steuerliches Ergebnis gesamt in %		Ausschüttungen gesamt in %		Gesamtrückfluss nach Steuer in %*
	SOLL	IST	SOLL	IST	
IST					IST -5 % (OHNE AGIO)
16.259.082	4,98	-96,71	101,00	45,00	88,36
8.211.348	-94,46	-85,81	51,75	54,50	173,87
1.482.746	46,46	-54,55	100,88	82,05	127,87
6.212.196	-54,37	-62,76	84,50	42,00	68,38
4.039.206	-30,10	-38,14	48,00	45,25	159,51
6.851.311	-51,63	-44,95	52,50	57,75	178,56
26.638.307	-53,70	-40,45	49,88	51,75	167,58
11.759.713	-109,88	-108,37	47,25	47,25	156,74
9.663.417	-28,90	-28,05	55,13	54,68	158,87
22.190.068	-27,55	-25,31	54,25	51,75	175,91
15.645.532	-5,46	-26,65	101,00	66,50	167,89
11.248.421	248,96	269,75	92,00	165,16	246,28
2.172.991	10,22	-49,50	83,00	31,50	58,78
2.326.378	-2,69	-71,60	54,25	31,50	116,80
14.674.077	-17,87	21,91	80,00	86,50	206,82
26.893.953	-7,62	-24,77	92,00	87,00	190,70
21.372.001	11,73	-62,21	92,00	83,37	110,70
13.472.541	-8,11	5,12	98,00	103,25	242,69
29.910.575	-12,92	1,45	77,44	82,89	203,51
20.758.450	-21,35	-18,63	86,25	71,25	163,32
17.997.474	-16,28	-0,10	75,38	87,50	212,55
17.997.474	-7,65	-13,61	74,75	58,75	96,98
10.430.354	20,52	7,12	83,38	84,63	216,31
10.450.000	15,77	15,88	77,00	60,00	192,10
971.455	4,99	-20,90	63,25	65,74	114,83
1.400.000	33,07	13,00	80,63	75,25	174,75

Allgemeine Hinweise, Disclaimer

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

Für alle zum 31. Dezember 2016 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2016.

Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen basieren auf den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2016.

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

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

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

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

Impressum

Inhaltlich Verantwortlicher

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Layout, Satz

Friedrichs | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de

Fotos

Hahn Gruppe

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe

Buddestraße 14

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: + 49 (0)2204 9490-0

Telefax: + 49 (0)2204 9490-119

info@hahnag.de

www.hahnag.de