

Performancebericht

2019

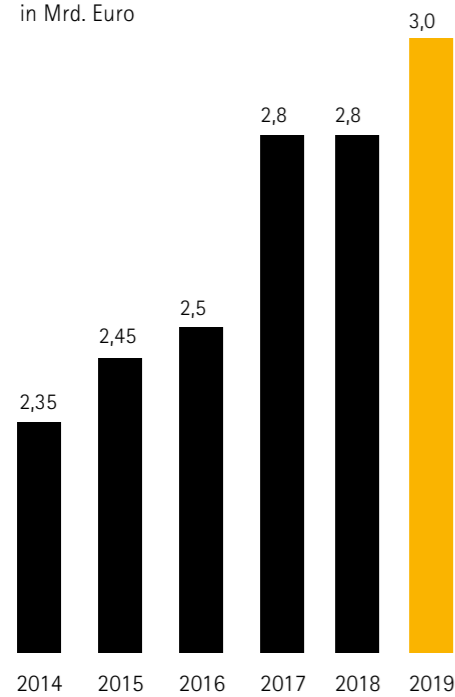


Kennzahlen

3,0
Mrd. Euro
verwaltetes
Immobilienvermögen

Fondsgeschäft	2019	2018
Anzahl aufgelegte Immobilienfonds kumuliert	188	185
gezeichnetes Eigenkapital institutionelle Kunden in Mio. Euro	416	50
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden in Mio. Euro	29	28
Anzahl Privatkunden	3.376	3.324

Assets under Management in Mrd. Euro



Immobilien Management	2019	2018
Verwaltetes Immobilienvermögen in Mrd. Euro	3,0	2,8
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	177,1	182,1
Vermietungsleistung in m ²	93.000	120.000

188
aufgelegte
Immobilienfonds
seit Gründung

Kennzahlen der Hahn Gruppe

2019

Insgesamt aufgelegte Sachwertinvestmentvermögen:	188
Davon Publikumsfonds für Privatanleger:	184
Anzahl Kunden/Privatanleger:	3.376
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen von Privatanlegern zum Stichtag:	6.036
Anzahl Standorte mit verwalteten Objekten in Deutschland:	145
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 4,0 Mrd. Euro
Assets under Management:	3,0 Mrd. Euro
Verwaltete Fläche kumuliert:	1,61 Mio. m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management (insgesamt):	98,2 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen (insgesamt):	177,1 Mio. Euro p. a.
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2019:	557,4 Mio. Euro
Erfüllungsquote aller prospektierten Ausschüttungen (Publikumsfonds):	rund 90 Prozent
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	119
Aufgelöste Publikumsfonds:	104
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	15,3 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	1.224,4 Mio. Euro
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	527,5 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene:	970,6 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das Eigenkapital:	184,0 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ¹⁾	5,69 Prozent

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

Inhalt

- 6 Vorwort
- 7 Das Geschäftsmodell der Hahn Gruppe
- 8 Hahn Gruppe – 38 Jahre Erfahrung
- 10 Die Hahn Gruppe in Zahlen
- 12 Marktumfeld für Handelsimmobilien-Investments
- 16 Der stationäre Einzelhandel wächst
- 18 Investmentfokus: Objekttypen des großflächigen Einzelhandels
- 19 Unsere Investmentkriterien
- 20 Investment Management der Hahn Gruppe
- 22 Verwaltetes Immobilienvermögen
- 26 Umwelt und Soziales
- 28 Hahn Gruppe als Arbeitgeber
- 30 Bestandsmanagement
- 31 Neugeschäft
- 32 Die KVG der Hahn Gruppe: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
- 34 DeWert – Partner der Anleger und Investoren
- 36 Die Performancezahlen
- 40 Laufende Pluswertfonds Übersichtsblatt 1
- 56 Verkaufte Pluswertfonds Übersichtsblatt 2
- 54 Glossar
- 55 Allgemeine Hinweise, Disclaimer und Impressum

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner, der Performancebericht gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über unsere Leistungsfähigkeit als Anbieter strukturierter Beteiligungen aus der Anlageklasse der „großflächigen Handelsimmobilien“ sowie als Asset und Fonds Manager dieser Sachwertinvestments. Neben Kennzahlen zu unserem Unternehmen enthält er eine Gesamtergebnisdarstellung und eine über den Standard hinausgehende spezifizierte, tabellarisch aufbereitete Betrachtung auf Ebene der einzelnen Investments. Die Berichtszahlen zu den einzelnen Investmentvermögen beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2019.

Deutlich mehr Eigenkapital eingeworben

Die Hahn-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH legte 2019 insgesamt drei neue Alternative Investmentfonds (AIF) auf. Dies ermöglichte es uns, im Jahresverlauf rund 445 Mio. Euro Eigenkapital von institutionellen Investoren sowie privaten Anlegern einzuwerben. Dieser Platzierungserfolg hat die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2016 um rund 79 Prozent übertroffen. Wir haben uns dabei konsequent auf eine hohe Immobilienqualität, aussichtsreiche Vermietungskonzepte und attraktive Regionalmärkte fokussiert. Dies wurde von den Anlegern honoriert. Die Neuengagements wurden zu einem bedeutsamen Teil von bestehenden Zeichnern getätigt, worin sich ebenfalls ein besonderes Vertrauensverhältnis ausdrückt.

Im Privatkundengeschäft lag das gezeichnete Eigenkapitalvolumen bei rund 29 Mio. Euro. Dieses entfiel auf einen geschlossenen Publikumsfonds sowie einen als Private Placement aufgelegten geschlossenen Spezial-AIF. Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden Zeichnungszusagen über 356 Mio. Euro für einen geschlossenen Spezial-AIF sowie für die beiden offenen Spezial-AIFs HAHN German Retail Fund II und III entgegengenommen. Weitere 60 Mio. Euro Eigenkapital wurden im Rahmen eines Club Deals von institutionellen Investoren eingeworben.

Effizientes Immobilienmanagement

Nicht nur das Neugeschäft, sondern auch das Bestandsmanagement entwickelte sich 2019 sehr zufriedenstellend. Wir haben fortlaufend daran gearbeitet, die führende Marktposition der Hahn Gruppe für die kommenden Jahre zu fördern und zu sichern. Im Fokus standen Projekte, die sich mit Prozessoptimierungen im Management beschäftigen sowie auch mit der umfassenden Digitalisierung von Arbeitsabläufen. Um unsere Leistungsfähigkeit nachhaltig zu stärken, setzen wir zudem auf eine stärkere Ausrichtung an Performance-Kennzahlen. Dabei bauen wir unser

Expertenwissen stetig aus, um bei der Entwicklung und der Vermietung unseres Immobilienbestands mit der zunehmenden Innovationsdynamik Schritt zu halten und eigene Initiativen voranzutreiben.

Die Vermietungsleistung belief sich auf 93.000 m² (Vorjahr: 120.000 m²). Daraus resultiert eine stabile Vermietungsquote von über 98 Prozent im Immobilienportfolio. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich per Ende Dezember 2019 auf 3 Mrd. Euro (Vorjahr: 2,8 Mrd. Euro).

2020: Stabilität während der Corona-Krise

Die Corona-Krise hat im Jahresverlauf 2020 zu einer Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds und insbesondere des deutschen Einzelhandels geführt. Dies hatte jedoch bisher kaum negative Auswirkungen auf unsere Fondsimmobilien. Mit dem Fokus auf lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Baumärkte decken unsere Fondsimmobilien die Grundversorgung der Bevölkerung ab und waren von den angeordneten Geschäftsschließungen überwiegend nicht betroffen. Auch die Umsätze dieser Einzelhandelsbranchen haben sich 2020 sehr stabil bzw. teilweise deutlich positiv entwickelt. Der großflächige Einzelhandel hat damit einmal mehr seine Rolle als ein vergleichsweise defensives Investment unter Beweis gestellt.

Wir erwarten, dass die positive Nachfragesituation im Fondsgeschäft in den kommenden Jahren weiter Bestand haben wird. Die Hahn Gruppe plant, ihren Wachstumskurs auf Grundlage eines verantwortungsvollen Managements und bewährt konservativ konzipierter Investmentfonds weiter fortzusetzen.



Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender



Michael Hahn
Mitglied des Vorstands

Das Geschäftsmodell der Hahn Gruppe

Ganzheitlich denken und agieren

Die Investmentrendite leitet sich aus vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab. Wer das Zusammenspiel versteht und die Prozesse beherrscht, mindert die Risiken und maximiert das Ergebnis. Deshalb managen wir als Hahn Gruppe die von uns betreuten Vermögen ganzheitlich. Wir kontrollieren mit unseren Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette und sichern so den größtmöglichen Investorfolg unserer institutionellen Investoren und Privatanleger.

Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien.

Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung.

Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu dokumentieren.

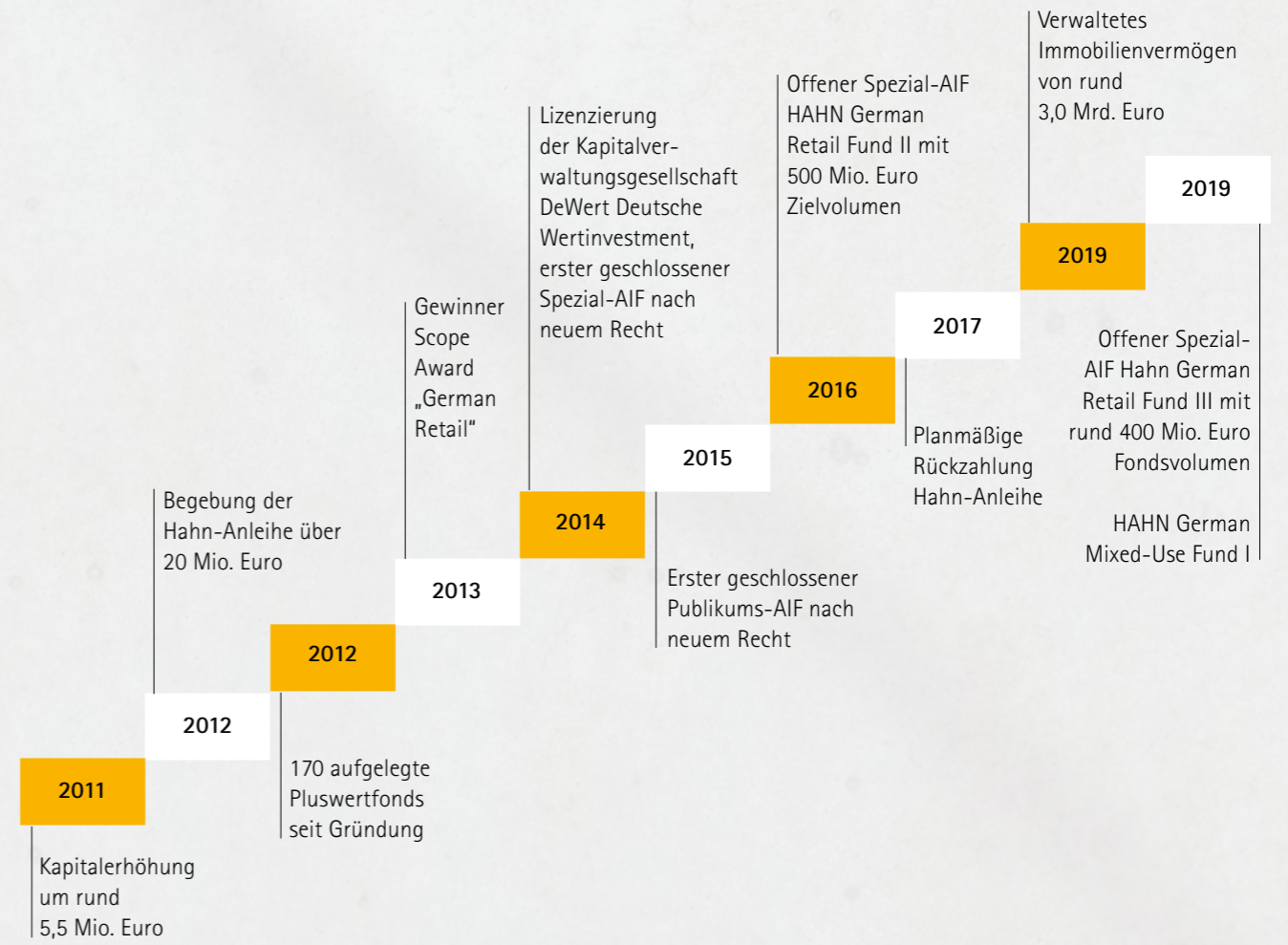
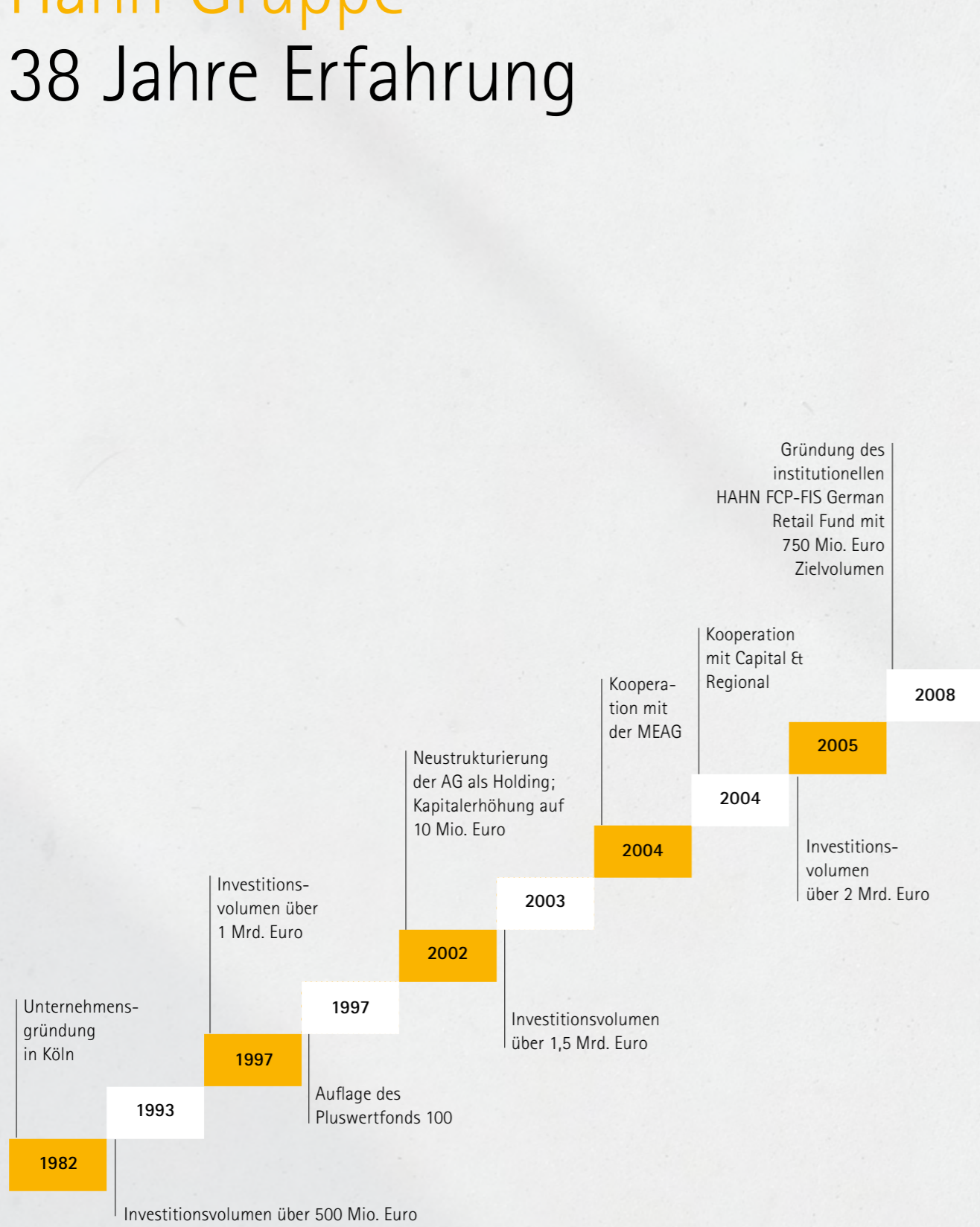
Die Leistungsbausteine der Hahn Gruppe

Mit ihren Kompetenzen deckt die Hahn Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilieninvestments ab.

- ▶ Research
- ▶ An- und Verkauf von Immobilien und Objekten
- ▶ Projektentwicklung & Revitalisierung
- ▶ Fondskonzeption & Platzierung
- ▶ Beschaffung von Eigen- und Fremdkapital
- ▶ Portfolio Management
- ▶ Anlegerbetreuung
- ▶ Asset Management, Vermietung, Bestandsentwicklung
- ▶ Center Management
- ▶ Property Management

Hahn Gruppe

38 Jahre Erfahrung



Die Hahn Gruppe in Zahlen

Name der berichtenden Gesellschaft:	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Postanschrift:	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach Telefon: +49 (0) 2204 9490-0 Telefax: +49 (0) 2204 9490-117 E-Mail: info@hahnag.de Internet: www.hahnag.de
Unternehmensgründung:	08.04.1982
Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG:	07.12.1990
Rechtsform:	AG
Handelsregister:	HRB 46697, Köln
Grundkapital:	13,001 Mio. Euro
Anteilseigner:	65,13 Prozent Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH); 25,51 Prozent Felicitas Hamm und Götzen Vermögensverwaltung GbR (Poolvertrag); 7,91 Prozent Thomas Kuhlmann; 1,45 Prozent Streubesitz; Stand: 31.12.2019
Aufsichtsrat:	Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender), Joachim Loh (Stellvertreter), Stefan Brendgen, Dr. Johannes Fritz, Michael Hahn (derzeit ruhend)
Vorstand:	Thomas Kuhlmann (Vorsitzender) Michael Hahn (ab 02.10.2020)
Anzahl der Mitarbeiter:	rund 160
Immobiliensegment:	Großflächiger Einzelhandel
Emittiertes historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 4,0 Mrd. Euro
Assets under Management:	3,0 Mrd. Euro

Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,38 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	rund 1,09 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	54,00 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der AIFs):	rund 14,8 Jahre
Betreute Privatanleger:	3.376
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	6.036
Barausschüttungen bis 2019:¹⁾	557,4 Mio. Euro

Asset-Management-Leistungen

Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	145
Verwaltete Flächen (insgesamt):	1,61 Mio. m ²
Vermietungsleistung 2019:	93.000 m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	98,2 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen:	177,1 Mio. Euro p. a.
Anzahl laufender Mietverträge:	821
Gesamtfinanzierungsvolumen 2019:	358,7 Mio. Euro
▶ davon Neufinanzierungsgeschäft:	260 Mio. Euro
▶ davon Prolongationen:	98,7 Mio. Euro

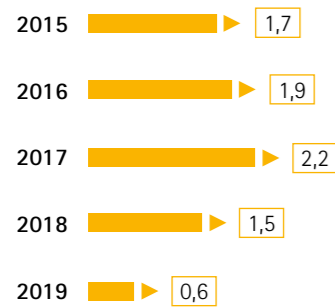
¹⁾ Nur Pluswertfonds (ohne Private Placements)

Marktumfeld für Handelsimmobilien-Investments

Aufschwung setzt sich fort

Die deutsche Wirtschaft konnte 2019 ihr stetiges Wachstum weiter fortsetzen. Im mittlerweile zehnten Jahr hat der Aufschwung allerdings deutlich an Schwung verloren. Insbesondere die internationalen Handelskonflikte und eine Abkühlung der globalen Wirtschaft haben ihre Spuren hinterlassen. So lag das reale Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes saison- und kalenderbereinigt um lediglich 0,6 Prozent über dem Vorjahr (2018: + 1,5 Prozent).

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland in Prozent (preisbereinigt, verkettet)



Konsumausgaben legen zu

Die deutsche Exportwirtschaft ist ihrer historischen Rolle als Wachstumslokomotive 2019 erneut nicht gerecht geworden. Preisbereinigt wurden lediglich 0,9 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen exportiert. Bei preisbereinigten Importzuwächsen in Höhe von 1,9 Prozent wurde im Ergebnis ein negativer Außenbeitrag erzielt. Im Gegensatz dazu entwickelten sich die privaten und staatlichen Konsumausgaben sehr erfreulich: Sie nahmen mit 1,6 Prozent bzw. 2,5 Prozent noch stärker zu als im Vorjahr. Positive Impulse für das Wirtschaftswachstum gingen auch von der Investitionstätigkeit aus. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 Prozent mehr investiert, besonders in den Tief- und Wohnungsbau.

Robuster Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt zeigte sich unverändert robust. Das Beschäftigungswachstum setzte sich weiter fort, wenngleich auch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahresdurchschnitt 45,3 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Dies ist ein Anstieg um 0,9 Prozent. Altersbedingte demografische Effekte wurden erneut durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland überkompensiert. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit belief sich die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Dezember 2019 auf 4,9 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr blieb sie damit unverändert.

Steigende Haushaltseinkommen

Die nachhaltig gute Nachfrage nach Arbeitskräften führte vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots an Erwerbstätigen zu einer fortgesetzt positiven Entwicklung der Nettolöhne und Gehälter. Die verfügbaren Einkünfte der privaten Haushalte profitierten davon und lagen 2019 um nominal 2,8 Prozent über dem Vorjahreswert. Die Verbraucherpreise legten lediglich um 1,4 Prozent zu (Vorjahr: 1,8 Prozent). Anders als in den Vorjahren trugen die Lebensmittelpreise, mit einem Anstieg von ebenfalls 1,4 Prozent, diesmal nicht überproportional zur Inflationsentwicklung bei.

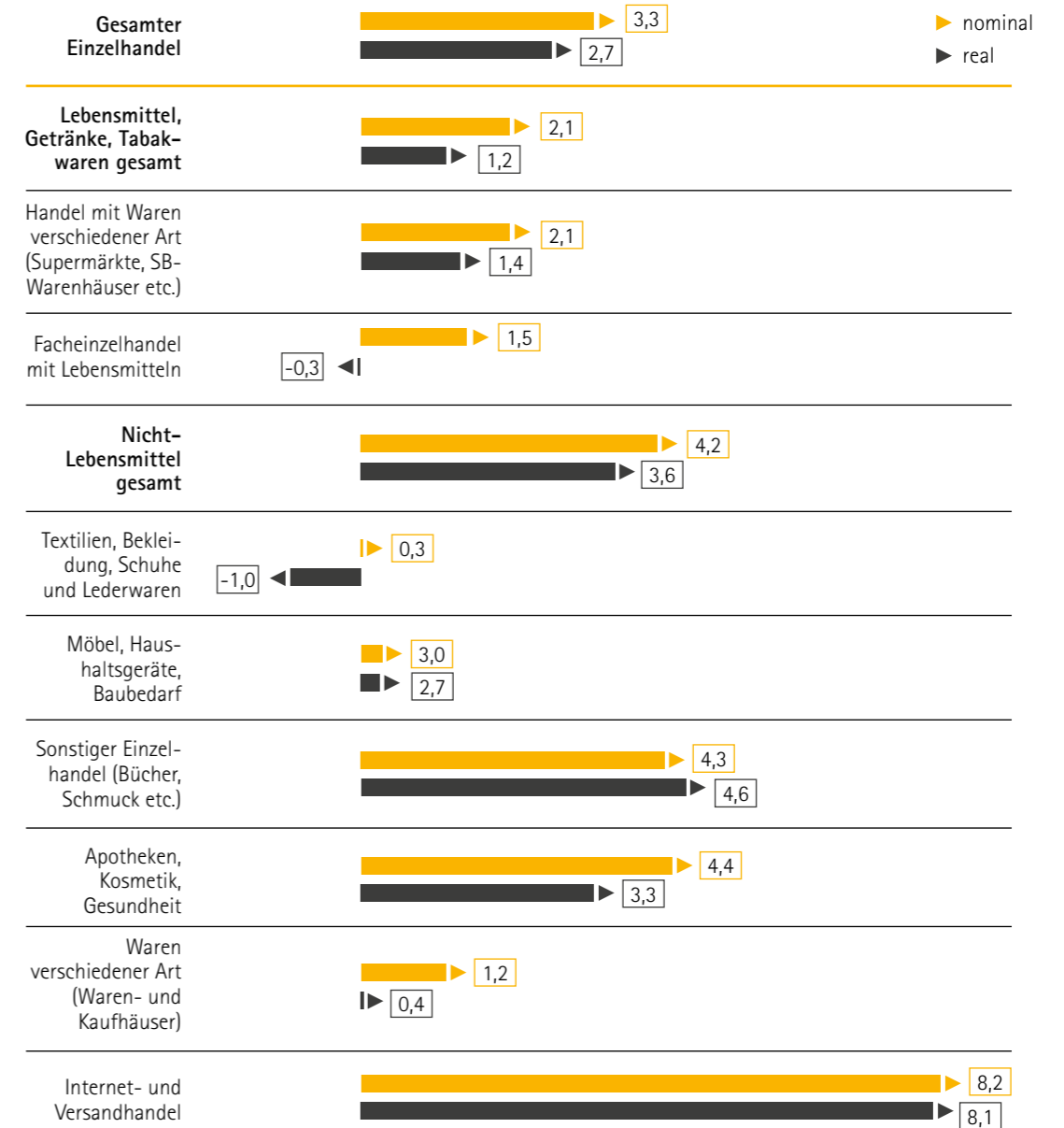
Deutliches Umsatzplus im deutschen Einzelhandel

Der deutsche Einzelhandel profitierte von der positiven Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und dem Anstieg der Konsumausgaben. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes setzte der Einzelhandel im Jahr 2019 real 2,7 Prozent bzw. nominal 3,3 Prozent mehr um. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erreichte einen Umsatzzuwachs von real 1,2 bzw. nominal 2,1 Prozent. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr real um 3,6 Prozent und nominal um 4,2 Prozent. Das größte Umsatzplus mit real 4,6 Prozent bzw. nominal 4,3 Prozent erzielte die Branche Sonstiger Einzelhandel (zum Beispiel Fahrräder, Bücher). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 8,1 Prozent bzw. nominal 8,2 Prozent.

Handel schließt mehr Mietverträge ab

Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE belebte sich der deutsche Vermietungsmarkt für Handelsflächen in den deutschen Metropolen. Mit 713 Mietvertragsabschlüssen, die in den Top-7-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erfasst wurden, nahm die Vermietungsleistung des Jahres 2019 gegenüber dem Vorjahr um vier Prozent zu. Wie 2019 blieben die Branchen Bekleidung, Gastronomie sowie Lebensmittel/Tabakwaren die stärksten Nachfrager auf dem Einzelhandelsvermietungsmarkt. Der Fokus auf Food-Angebote bestätigte den Trend, dass der stationäre Einzelhandel weiter mit Gastronomie aufgewertet wird.

Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2019 (in Prozent)



Quelle: Statistisches Bundesamt

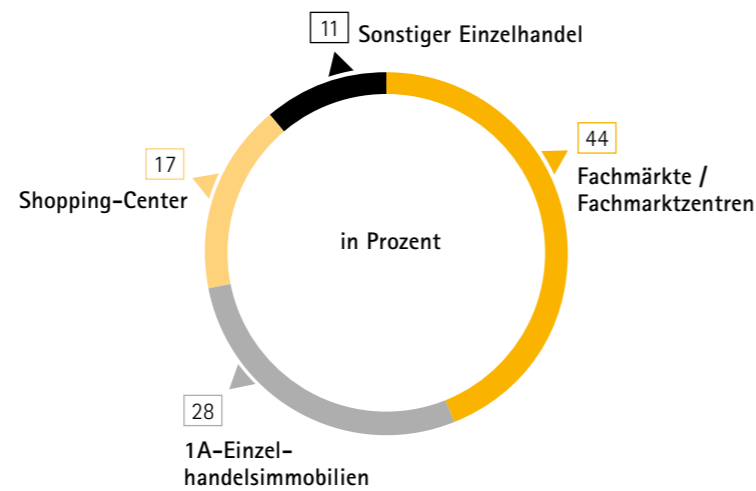
Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Im Gesamtjahr 2019 wurden gemäß den Berechnungen von CBRE am deutschen Investmentmarkt 10,1 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Das Transaktionsvolumen hat sich damit im zweiten Jahr in Folge verringert. Mit einem Rückgang von 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich die Entwicklung jedoch deutlich verlangsamt. Insbesondere in den deutschen Top-Städten führte eine mangelnde Produktverfügbarkeit zu einem erneuten Sinken des Transaktionsvolumens und setzte damit den Trend der Vorjahre fort. Einzelhandelsimmobilien waren mit einem Anteil von rund 14,8 Prozent unverändert die zweitbegehrteste Anlageklasse am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien, gleich nach Büroimmobilien, deren Anteil 2019 rund 58,6 Prozent betragen hat.

Fachmärkte/Fachmarktzentren dominieren die Statistik

Innerhalb des Handelsimmobilienmarktes waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Marktanteil von 44 Prozent (2018: 43 Prozent) erneut das bedeutendste Segment. Vor allem lebensmittelgebundene Objekte profitierten von ihrer Unabhängigkeit vom Online-Handel und wurden stark nachgefragt. Verglichen mit 2018 ist der Anteil von 1A-Einzelhandelsimmobilien in Einkaufsstraßen 2019 am Transaktionsmarkt von 37 Prozent auf 28 Prozent zurückgegangen. Wie schon 2018 fanden auch 2019 großvolumige Kaufhausübernahmen statt, die das Marktgeschehen prägten. Der Anteil von Shopping-Centern am Einzelhandelstransaktionsvolumen stieg 2019 verglichen mit dem Vorjahr von 14 Prozent auf 17 Prozent leicht an.

Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten



Quelle: CBRE Investment Quarterly Q4/2019

Fondstransaktionen prägen den Investmentmarkt

Offene Immobilien- und Spezialfonds stellten gemäß CBRE auch im Jahr 2019 die größte Käufergruppe dar. Insgesamt erwarben sie Handelsimmobilien mit einem Volumen von 3,3 Mrd. Euro, was einem Anteil von 33 Prozent entsprach. Mit knapp 2,4 Mrd. Euro stellten sie zudem die größte Nettokäufergruppe dar. Mit deutlichem Abstand folgte die Gruppe der Asset- und Fondsmanager mit Immobilienkäufen in Höhe von rund 1,3 Mrd. Euro und einem Anteil von 13 Prozent sowie Versicherungen und Pensionskassen mit 1,1 Mrd. Euro (11 Prozent). Auf Verkäuferseite dominierten Asset- und Fondsmanager sowie Immobilienaktiengesellschaften/REITs mit jeweils gut 2,0 Mrd. Euro und einem Anteil von 20 Prozent das Marktgeschehen. Versicherungen und Pensionskassen sowie Privatinvestoren teilten sich den zweiten Rang mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von jeweils 10 Prozent.

Überwiegend stabile Renditen

Mit einem marginalen Anstieg von 0,06 Prozentpunkten auf 3,12 Prozent blieb die Spitzenrendite von 1A-Einzelhandelsimmobilien gemäß CBRE in den Top-7-Städten 2019 weitgehend stabil. Demgegenüber stiegen die Renditen von Shopping-Centern im Jahresverlauf deutlich an. Für Center in A-Standorten stiegen die Renditen im Vorjahresvergleich um 0,2 Prozentpunkte auf 4,0 Prozent, jene für Shopping-Center an B-Standorten gar um 0,5 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent. Für Fachmärkte und Fachmarktzentren gingen die Renditen aufgrund der großen Nachfrage um 0,1 Prozentpunkte auf 4,15 Prozent zurück.

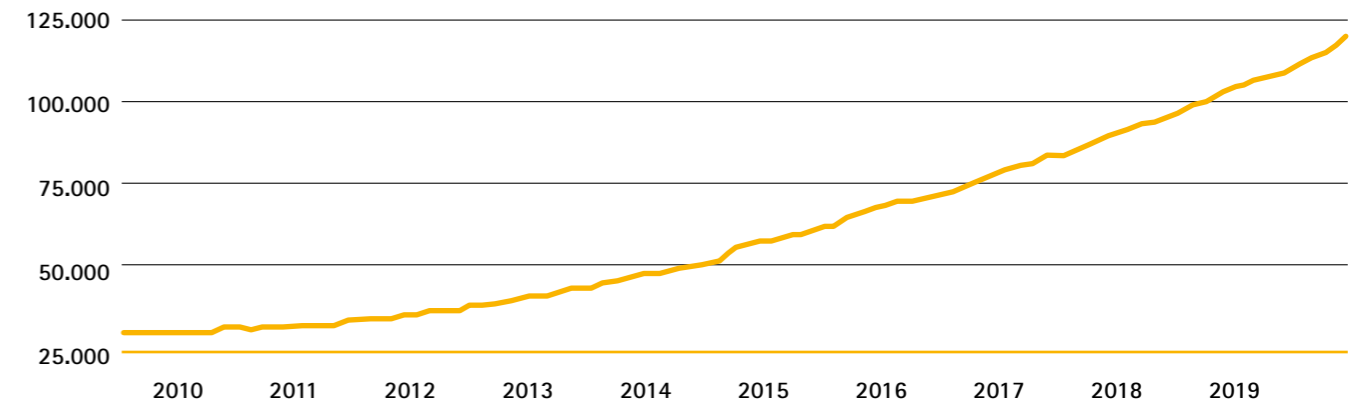
Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Der Markt für geschlossene Publikums-AIFs hat sich gemäß den Erhebungen der Rating-Agentur Scope Analysis positiv entwickelt. 2019 erhöhte sich das prospektierte Angebotsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund 100 Mio. Euro auf 1,2 Mrd. Euro. Das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen der 24 neu aufgelegten Publikumsfonds lag bei rund 51 Mio. Euro. Immobilien waren mit einem aufgelegten Eigenkapital in Höhe von 830 Mio. Euro erneut die dominierende Assetklasse. Ihr Anteil am Gesamtmarkt belief sich auf 67 Prozent. Dahinter folgten Investments in Private-Equity- und Multi-Asset-Fonds, auf die jeweils 27 Prozent bzw. 6 Prozent des aufgelegten Eigenkapitals entfielen.

Institutionelle Anleger bauen Vermögen auf

Die institutionellen Anleger haben ihre Engagements in indirekte Immobilieninvestments gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank 2019 weiter ausgebaut. So verzeichneten offene Immobilien-Spezialfonds insgesamt Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 12,4 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (10,6 Mrd. Euro) war dies ein nochmaliger Anstieg. Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich per Ende Dezember 2019 auf 120,0 Mrd. Euro und lag damit signifikant über dem Vorjahreswert (102,6 Mrd. Euro).

Fondsvermögen offene Immobilien-Spezialfonds in Deutschland
Spezialfonds / Offene Immobilienfonds / Fondsvermögen in Mio. Euro



Quelle: Deutsche Bundesbank



„In einem von Unsicherheit geprägten binnen- und weltwirtschaftlichen Umfeld schätzen unsere Finanzierungspartner die Stabilität des großflächigen Einzelhandels, der von einem hohen Grundbedarf an Waren des täglichen Bedarfs profitiert. Das sichert eine stetige Flächennachfrage der Handelskonzerne und führt zu stabilen Miet-Cashflows.“

Beate Meurer-Kirchloh,
Leiterin Unternehmens- und Immobilienfinanzierung

Der stationäre Einzelhandel wächst

Die Erfolgsformel: Nahversorgung und Non-Food-Discount

Die Hahn Gruppe ist spezialisiert auf Investments in Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte. Diese Formate sind vergleichsweise unbeeindruckt vom Online-Handel, weisen hohe Besucherfrequenzen auf und verfügen über expansionsstar-

ke Betreiber. Der Schwerpunkt liegt auf „Nahversorgung“, d. h. Waren des täglichen Bedarfs in Wohnortnähe, sowie „Non-Food-Discount“, also preisgünstigen Konsumgütern, die nicht dem Lebensmittelsektor zuzuordnen sind.

Lebensmitteleinzelhandel Nettoumsätze 2019 in Mrd. Euro

Stationäre Umsätze



Online-Umsätze



Quellen: Handelsverband Deutschland (HDE), Bundesverband E-Commerce und Versandhandel (Bevh)

Lebensmittel und Drogerieartikel werden stationär gekauft

Insgesamt wurden gemäß Handelsverband Deutschland e. V. (HDE) im Jahr 2019 in Deutschland im Einzelhandel rund 544 Mrd. Euro umgesetzt. Davon entfielen rund 486 Mrd. Euro Umsatzerlöse auf den stationären Einzelhandel. Der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz lag bei 10,7 Prozent bzw. 58 Mrd. Euro, d. h., etwa jeder zehnte Euro wurde durch E-Commerce erwirtschaftet.

Im Lebensmitteleinzelhandel wurden 2019 rund 222 Mrd. Euro Umsatzerlöse erzielt. Hier hatte der Online-Handel eine weit geringere Dimension: Nur rund 0,7 Prozent der Lebensmittelkäufe in Deutschland bzw. ein Umsatzvolumen von 1,5 Mrd. Euro ist dem Online-Handel zuzuordnen.

Die unverändert geringe Bedeutung des Online-Handels bei Lebensmitteln begründet sich u. a. darin, dass in Deutschland eine sehr gute Infrastruktur leistungsfähiger stationärer Lebensmittelhändler und Drogeriemärkte vorhanden ist. Die Mehrwerte, die der Online-Handel in diesem Wettbewerbsumfeld bieten kann, sind aus Sicht der Verbraucher gering, zumal die höheren Kosten für die Nach-Hause-Lieferung von Frischeprodukten (gerade außerhalb der Ballungsgebiete) den Online-Handel klar be-

Lebensmitteleinzelhandel Umsatzzuwachs 2019 in Mrd. Euro

Stationärer Zuwachs im Lebensmitteleinzelhandel



Online-Zuwachs im Lebensmitteleinzelhandel



nachteiligen. Die aktuelle Marktentwicklung deutet nicht darauf hin, dass sich dieser Trend so schnell umkehrt: So hat der stationäre Einzelhandel mit Lebensmitteln in Deutschland seine Umsätze 2019 um rund 5 Mrd. Euro erhöht, der Online-Umsatz erhöhte sich lediglich um 0,22 Mrd. Euro.

Lebensmittel- und Non-Food-Fachmärkte führen die Vermietungsstatistik an

Folgerichtig setzen Lebensmittel- und Drogeriemarktbetreiber weiterhin auf den stationären Handel und expandieren: Unternehmen wie REWE, EDEKA, ROSSMANN, dm und ALDI liegen in den Vermietungsstatistiken des Investmentmaklers CBRE seit vielen Jahren vorne, weil sie die meisten neuen Mietverträge abschließen. Und auch preisorientierte Non-Food-Fachmärkte wie TK Maxx, Tedi, KiK und Woolworth rangieren regelmäßig unter den Top 10 der expansionsstärksten Einzelhändler. Discount- oder Aktionsware wird ebenfalls selten online geordert, da der Versandkostenanteil relativ hoch ist und die Kunden sehr preissensibel agieren. Folglich müssen die Händler in das Ladennetz investieren, um ihre Umsätze zu steigern.

Aktivste Mieter nach Vermietungen 2010 – 2018 und 1. Halbjahr 2019

2010–2018	Rang	1. Halbjahr 2019	Rang
dm Drogeriemarkt	1	EDEKA	1
REWE	2	REWE	2
EDEKA	3	Woolworth	2
ALDI	4	dm Drogeriemarkt	3
ROSSMANN	5	ROSSMANN	3
Alnatura	6	Søstrene Grene	3
PENNY	7	Starbucks	3
L'Osteria	8	ALDI	4
Denn's Biomarkt	9	ECCO	4
TK Maxx	10	Lidl	4

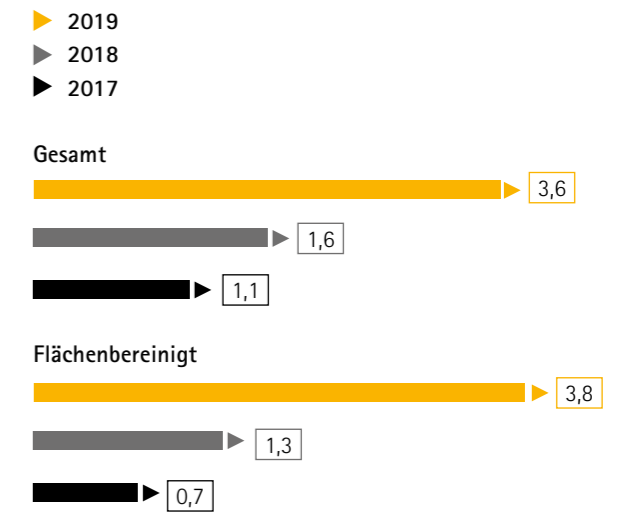
Bau- und Heimwerkermärkte im Aufwind – Rekordjahr

Zum Segment der preisorientierten Non-Food-Fachmärkte wird auch die Baumarktbranche gezählt. Diese hat gerade mit einem Gesamtbruttoumsatz von 19,5 Mrd. Euro ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen. So verkündete der Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e. V. (BHB) einen Umsatzanstieg von 3,6 Prozent (flächenbereinigt 3,8 Prozent). Damit wurde – trotz widriger Wetterbedingungen – der stärkste Erlöszuwachs der letzten 10 Jahre erreicht.

Bei Bau- und Heimwerkermärkten fällt der Anteil des Online-Handels mit rund 6 Prozent ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Hier spielt eine wichtige Rolle, dass ein Großteil des klassischen Sortiments von Bau- und Gartenmärkten für den Paketversand eher ungeeignet ist. Gartenbedarf, Dachziegel oder kleinteilige Eisenwaren sind üblicherweise keine Artikel, die sich die Kunden online bestellen. Hinzu kommt, dass sowohl die Beratung als auch die Produktdarstellung wesentlich effizienter durch das örtliche Ladengeschäft geleistet werden können.

Die große Bedeutung der stationären Verkaufsfläche wird unterstrichen durch den Trend zu einer erweiterten Markt-Funktionalität mit Showrooming, Workshop- und Kommunikationsflächen sowie hoher Aufenthaltsqualität, der sich gemäß Auffassung des BHB in Zukunft sogar beschleunigt fortsetzen wird.

Baumarktbranche in Deutschland (Umsatzveränderung ggü. Vorjahr in Prozent)



Quelle: Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e. V.

Investmentfokus: Objekttypen des großflächigen Einzelhandels

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, welche auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, zeichnet sich durch eine große Stabilität und Investitionssicherheit aus. Dies sind die großflächigen Objekttypen, in die wir investieren.



Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser mit bonitätsstarken Ankermietern mit einer Nutzfläche ab 1.500 Quadratmeter

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



Fachmarktzentren bzw. Einkaufszentren mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich

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



Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 Quadratmeter

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

Unsere Investmentkriterien

Darauf achten wir bei der Objektauswahl

Regionale Marktführerschaft

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 Hahn Gruppe investiert deshalb nur in Handelsimmobilien mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen. Fachmarkt-, Baumarkt- oder SB-Warenhaus-Investments liegen in ihrer Gesamtfläche noch deutlich darüber. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

Bonitätsstarke Mieter

Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, die Schwarz-Gruppe, METRO, REWE oder Tengelmann. 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.

Schutz durch Baunutzungsverordnung

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 in speziell ausgewiesenen Sondergebieten errichtet werden. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt einen gewissen Wettbewerbschutz für existierende Standorte dar. So werden kaum noch neue Immobilienprojekte genehmigt, die in Wettbewerb zu den bestehenden Immobilien treten könnten.

Geringe Miet- und Mietnebenkosten

Da Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Baumärkte tendenziell weniger aufwendig gemanagt werden müssen als beispielsweise Shopping-Center, fallen die Mietkosten und die Mietnebenkosten für die Filialisten hier grundsätzlich geringer aus. Im sehr wettbewerbsintensiven Einzelhandel steigert dieser Kostenvorteil die Attraktivität der entsprechenden Handelsimmobilien. Trotzdem müssen die Kunden bei diesem Objekttyp nicht auf Komfort, Convenience und Service beim Einkauf verzichten.



Investment Management der Hahn Gruppe

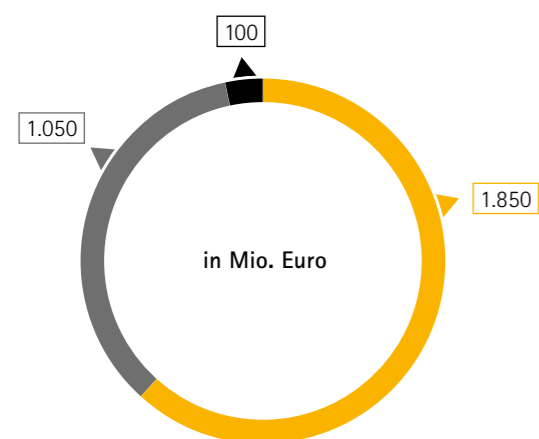
Die Hahn Gruppe verwaltet ein Investmentvermögen von rund 3 Mrd. Euro für institutionelle Investoren und private Anleger. Mit ihrer BaFin-lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) bietet Hahn maßgeschneiderte Fondskonzepte, die eine große Bandbreite von Anlegertypen, Risikoklassen und Laufzeiten abdecken. Das Produktportfolio reicht von offenen Spezial-AIFs über Individualfonds und Club Deals bis hin zu Publikums-AIFs und Private Placements.

BaFin-lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert

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

Investorengruppen

- ▶ Institutionelle Anleger
- ▶ Privatanleger
- ▶ Mandate für Drittvermögen



Stand 31. Dezember 2019

Investmentangebote für institutionelle Anleger

Die Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren, sind vielfältig. Die Hahn Gruppe verfügt über die erforderlichen Kompetenzen, um für ihre Investoren nachhaltig ertragsstarke Investments zu konzipieren. Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der jeweiligen Investorengruppe ab.

Institutionelle Investmentlösungen

Offene Spezial-AIFs

- ▶ Diversifizierte Immobilienportfolios
- ▶ Professionelle bzw. semiprofessionelle Investoren
- ▶ Feste Anlagebestimmungen, die sich an den gleichgerichteten Interessen der Investoren orientieren
- ▶ Zeichnungssummen ab 10 Mio. Euro

Club Deals

- ▶ Einzelinvestments oder Portfolios
- ▶ Offener oder geschlossener Spezial-AIF; Investmentgesellschaft
- ▶ Homogener Kreis professioneller Investoren
- ▶ Gemeinsames Anlageziel
- ▶ Zeichnungssummen ab 25 Mio. Euro

Individualmandate

- ▶ Einzelinvestments oder Portfolios
- ▶ Offener oder geschlossener Spezial-AIF
- ▶ Großinvestor oder Investorenverbund
- ▶ Maßgeschneidertes, individuelles Anlageziel
- ▶ Zeichnungssummen ab 100 Mio. Euro

Institutionelle Investmentvehikel

Kategorie	Bezeichnung	Investmentvermögen	Assetklasse
FCP nach Luxemburger Recht	HAHN German Retail Fund I	550 Mio. Euro	Großflächige Handelsimmobilien
Offene Spezial-AIFs	HAHN German Retail Fund II	245 Mio. Euro	Großflächige Handelsimmobilien
	HAHN German Retail Fund III	300 Mio. Euro	Großflächige Handelsimmobilien
Club Deals	HAHN German Mixed-Use Fund I	90 Mio. Euro	Mixed-Use-Immobilien
Individualmandate	Diverse geschlossene Spezial-AIFs	670 Mio. Euro	Großflächige Handelsimmobilien

Langjähriger Track-Record

Seit mehr als zehn Jahren managt die Hahn Gruppe erfolgreich Immobilienfonds für institutionelle Anleger. Den Anfang machte 2008 der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. gegründete HAHN FCP-FIS - German Retail Fund. Der vollständig platzierte Luxemburger Spezialfonds weist ein Bruttofondsvermögen von rund 600 Mio. Euro aus und ist in ein diversifiziertes Portfolio großflächiger Einzelhandelsimmobilien investiert. Seit ihrer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mehrere geschlossene sowie offene Spezial-AIFs aufgelegt. Die angebotenen Investmentlösungen umfassen Anlagen in Immobilien-Sondervermögen, Club Deals und Individualmandate. Das Fondsgeschäft mit institutionellen Anlegern übertrifft vom Investitionsvolumen her mittlerweile das Privatkundengeschäft – mit dynamischen Zuwächsen. Für den im Jahr 2017 aufgelegten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II konnte die Einwerbung von Kapitalzusagen im Berichtsjahr mit

einem Zusagevolumen in Höhe von 225 Mio. Euro beendet werden. Dieses Immobilien-Sondervermögen richtet sich insbesondere an Stiftungen, berufsständische Versorgungswerke und Altersvorsorgeeinrichtungen. Für ein weiteres Immobilien-Sondervermögen konnten Kapitalzusagen in Höhe von rund 240 Mio. Euro von Versicherungen eingeworben werden. Neben Investments in diversifizierte Portfoliolösungen großflächiger Einzelhandelsimmobilien hat die Hahn Gruppe 2019 erstmals einen geschlossenen Spezial-AIF als Club Deal für institutionelle Anleger aufgelegt, der in eine Mixed-Use-Immobilie in einer erstklassigen Lage einer deutschen Großstadt investiert.

Publikumsfonds und Private Placements

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung bereits 184 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgelegt. Dabei handelt es sich um 154 Publikumsfonds, 28 Private Placements und 2 §6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds. Mit den 104 Publikumsfonds, die bisher per Ende 2019 aufgelöst wurden, erzielten unsere Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern von 5,69 Prozent jährlich. Im Januar 2015 legte die Hahn Gruppe über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ihren ersten BaFin-regulierten geschlossenen Publikums-AIF auf.

Die unter der Marke Pluswertfonds aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds richten sich an gut informierte und vermögende Privatanleger, die üblicherweise sehr diversifiziert investieren. Mit durchschnittlichen Zeichnungen in Höhe von 100.000 Euro und mehr liegen die Beteiligungssummen für die Anlageklasse der geschlossenen Sachwertinvestments überdurchschnittlich hoch. Die Mindestzeichnungssummen für die Publikumsfonds liegen in der Regel bei 20.000 Euro bzw. bei 200.000 Euro für Private Placements.

Anzahl verkaufter Publikumsfonds:	104
Gesamtaufwand	1.224,4 Mio. Euro
Gesamteigenkapital:	527,5 Mio. Euro
Durchschnittliche Laufzeit:	15,3 Jahre
Gesamtrückfluss nach Steuern: ¹	970,6 Mio. Euro
Durchschnittliche Rendite vor Steuern: ²	3,50 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern: ¹	6,32 % p. a.
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ^{1,3}	5,69 % p. a.

¹ Unterstellt wurde ein Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

² IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß)

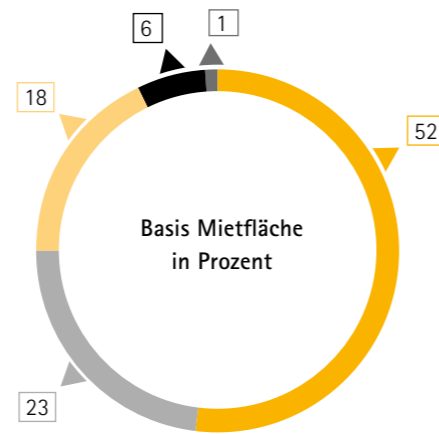
³ Summe aller Ausschüttungen zzgl. Schlusszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung

Verwaltetes Immobilienvermögen

Die Hahn Gruppe verwaltete Ende 2019 an 145 Standorten ein Immobilienvermögen von ca. 3 Mrd. Euro für ihre Investoren. Über 1,6 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von 177,1 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. Dezember 2019 bei über 98 Prozent.

Unterteilung Immobilienportfolio

- ▶ **Westen:** Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Hessen
- ▶ **Süden:** Baden-Württemberg, Bayern
- ▶ **Norden:** Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen
- ▶ **Osten:** Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- ▶ **International**



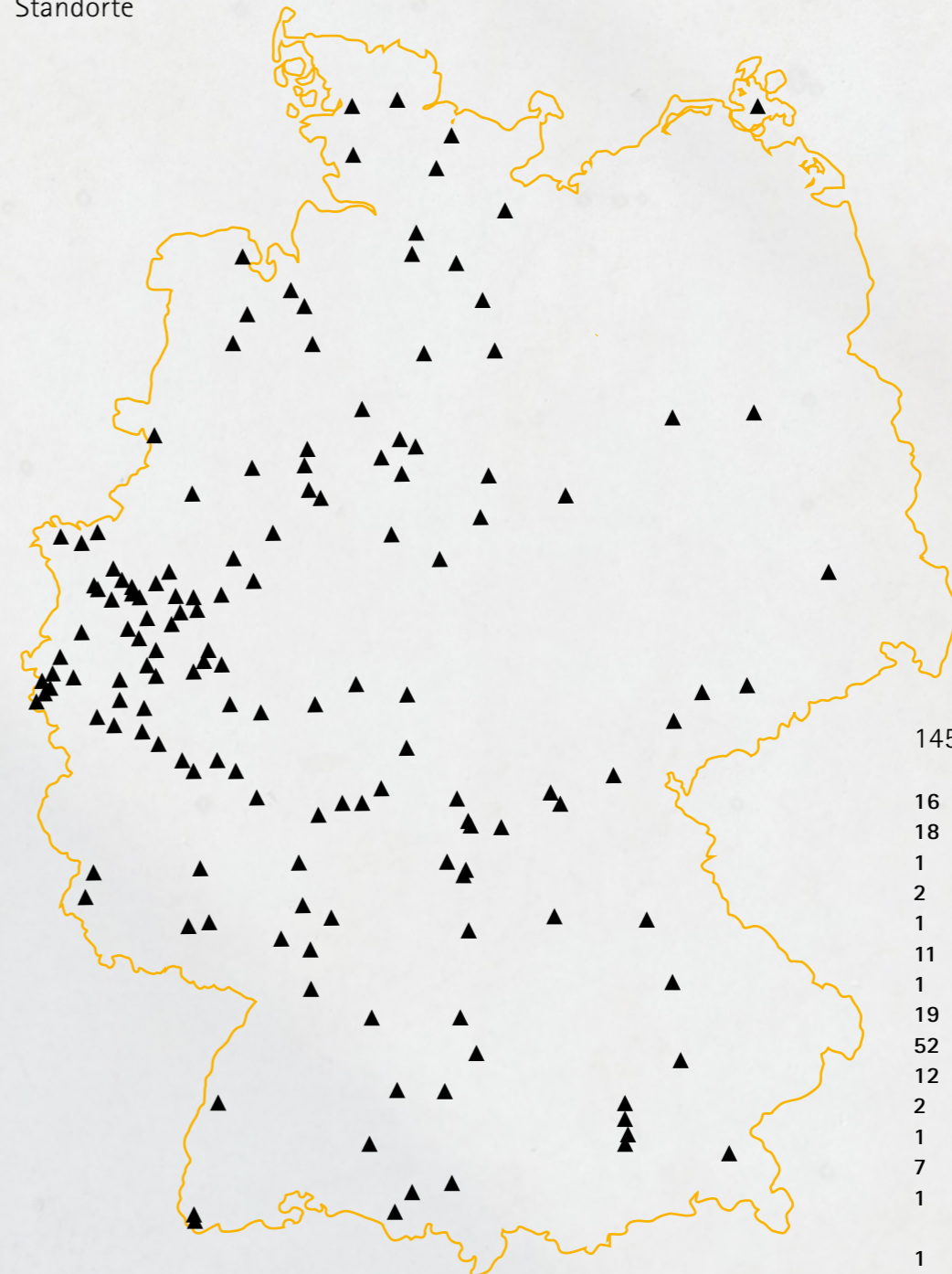
Kennzahlen Immobilienportfolio	2019	2018	2017	2016
Vermietungsquote in Prozent	98,2	98,2	98,0	97,5
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,610	1,660	1,679	1,580
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	177,1	182,1	183,5	170,6
Immobilienstandorte	145	153	157	156
Assets under Management in Mrd. Euro	3,0	2,8	2,8	2,5
Vermietungsleistung in m ²	93.000	120.000	78.000	93.000

3,0 Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende für ihre Investoren.

177 Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Standorte jährlich.

>8 Jahre durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

Standorte

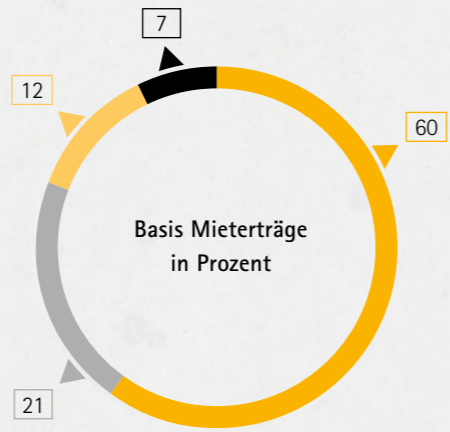


145 verwaltete Objekte

- 16 Baden-Württemberg
- 18 Bayern
- 1 Berlin
- 2 Brandenburg
- 1 Hamburg
- 11 Hessen
- 1 Mecklenburg-Vorpommern
- 19 Niedersachsen
- 52 Nordrhein-Westfalen
- 12 Rheinland-Pfalz
- 2 Sachsen
- 1 Sachsen-Anhalt
- 7 Schleswig-Holstein
- 1 Thüringen
- 1 Schweden

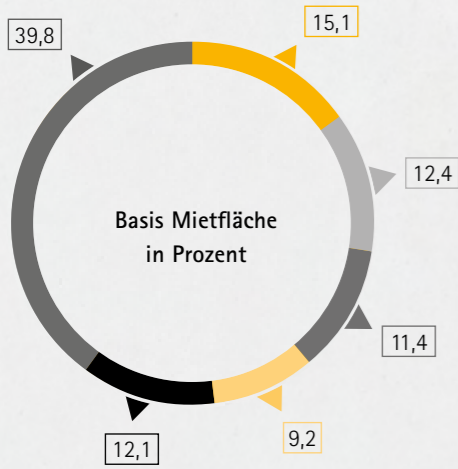
Branchenaufteilung Mieter 2019

- ▶ Lebensmittel
- ▶ Baumärkte
- ▶ Fachmärkte / Einzelhandel
- ▶ Rest



Mieterportfolio 2019

- ▶ EDEKA
- ▶ Schwarz-Gruppe
- ▶ REWE Group
- ▶ Tengelmann-Gruppe
- ▶ SCP Group* (Real)
- ▶ Sonstige



* vorbehaltlich der Zustimmung durch die Kartellbehörde

Landstuhl Fachmarktzentrum



„Die Branchenaufteilung unseres Immobilienportfolios – mit einem hohen Gewicht an Betreibern aus dem Lebensmittel- und Baumarktsektor – spiegelt unsere starke Fokussierung auf großflächige Handelsimmobilien wider. Ein WAULT von mehr als 8 Jahren sowie die hohe Vermietungsquote von über 98 Prozent unterstreichen die hohe Werthaltigkeit der Immobilienobjekte.“

Franz Hrabak,
Senior Asset Manager

Bedeutende Immobilienstandorte

Name Fachmarktzentrum	Baujahr/Modernisierung	Mietfläche	Objekttyp	Ankermieter	Erwerb
Bodensee-Center Friedrichshafen	2002	39.500 m ²	Fachmarktzentrum	Kaufland, OBI	2003
Kaiserwiesen Fulda	2004	35.200 m ²	Fachmarktzentrum	OBI, tegut...	2004
Killesberghöhe Stuttgart	2012	16.600 m ²	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, ALDI	2019
Sterkrader Tor Oberhausen	2006	20.100 m ²	Fachmarktzentrum	EDEKA	2005
ALEX-Center Regensburg	2007	18.000 m ²	Fachmarktzentrum	Kaufland	2011
Kaufpark Bamlerstraße Essen	1960/2016	19.100 m ²	Fachmarktzentrum	Kaufland, ALDI	2008
Rawe-Ring-Center Nordhorn	2007	23.400 m ²	Fachmarktzentrum	EDEKA	2008
SB-Warenhaus Langenfeld	1983/2011	15.700 m ²	SB-Warenhaus	Real	2019
Phönix Center Fürth	1986/2011	20.000 m ²	Fachmarktzentrum	EDEKA, dm	2015
Life München	2009	8.000 m ²	Einkaufszentrum	REWE	2014

Umwelt und Soziales

Die Hahn Gruppe ist sich ihrer unternehmerischen Verantwortung in der Rolle als Arbeitgeber sowie in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handelsimmobilien sehr bewusst. Als etablierter Marktteilnehmer ist unser Handeln vom Gedanken der Langfristigkeit geprägt. Um einen weiteren Entwicklungsschritt zu machen, erarbeiten wir 2020 eine Nachhaltigkeitsstrategie, in der grundlegende ESG-Kriterien sowie unternehmensspezifische Leitlinien und Ziele verankert werden sollen. ESG beschreibt dabei die Nachhaltigkeitsdimensionen Environmental, Social und Governance, deren verstärkte Berücksichtigung und durchgängige Implementierung in den grundlegenden ökonomischen Handlungs- und Entscheidungsprozessen angestrebt wird. Im Folgenden stellen wir die Felder Umwelt und Soziales im Kontext unserer Unternehmenstätigkeit vor.

Umweltschutz – Energieeffizienz steigern

Nationale Umweltauflagen, neue Umweltstandards und gesetzliche Vorgaben, unter anderem durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), sowie das übergeordnete Ziel der Bundesregierung, bis zum Jahr 2050 einen nahezu klimaneutralen Immobilienbestand in Deutschland anzustreben, wirken sich in besonderem Maße auf die Immobilienbranche aus.

Denn laut Umweltbundesamt entfallen rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland auf Immobilien.

Aktuell befindet sich die deutsche Immobilienbranche dementsprechend in einem Wandlungsprozess, mit dem Ziel, einen Einklang zwischen Umweltorientierung sowie gesellschaftlichem und ökonomischem Nutzen zu finden, um einen nachhaltigen Beitrag zur Klimawende und Nachhaltigkeit leisten zu können. Auf nationaler Ebene gibt es diesbezüglich unter anderem Empfehlungen und Leitfäden der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB). Gleichmaßen verändern sich assetklassenübergreifend sowohl die Investitions- und Anlagepräferenzen als auch die Anforderungsprofile von privaten und institutionellen Investoren und anderweitigen Finanz-Stakeholdern. Dies spiegelt sich besonders in der gestiegenen Nachfrage nach nachhaltigen Anlagemöglichkeiten („Principles for Responsible Investment“ (PRI)) und nach Gebäuden mit (zertifizierten) Nachhaltigkeitseigenschaften („Green Buildings“) wider.

Die Identifikation von Möglichkeiten zur Optimierung der Energieeffizienz und eine kontinuierliche Evaluation des Status quo können langfristig zu einer gesamtheitlichen Verbesserung der Portfolioperformance und zu einer Reduktion der CO₂-Emissionen beitragen. Dieses Vorhaben erfordert zum einen Lösungsansätze für eine nachhaltige Gestaltung der gebäudebezogenen Kosten im gesamten Lebenszyklus und im Management einer Handelsimmobilie und zum anderen eine flexible Handlungs- und Anpassungsfähigkeit an regulatorische Änderungen. Daran arbeitet die Hahn Gruppe und wird dies im Rahmen der ersten separaten Nachhaltigkeitsberichterstattung im Laufe des Jahres 2020 dokumentieren.

Gesellschaft – lokal helfen

Ein weiterer Aspekt ist die Dimension „Soziales“. Hierzu zählt die soziale Verantwortung des Unternehmens gegenüber den Mitarbeitern und der Gesellschaft. Ein erfolgreiches Management von Immobilien erfordert qualifizierte, motivierte und langfristig engagierte Mitarbeiter. Die attraktiven Beschäftigungs- und Vergütungsbedingungen, die die Hahn Gruppe ihren Mitarbeitern anbietet, umfassen neben flexiblen Arbeitszeiten auch Modelle zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Angebote zur fachlichen und personellen Weiterentwicklung, die sowohl intern als auch im Rahmen externer Fortbildungsmöglichkeiten bestehen.

Soziale Themen werden jedoch nicht nur intern auf Unternehmensebene, sondern auch extern gegenüber den Investoren, Mietern und Geschäftspartnern beachtet. Hier übernimmt die Hahn Gruppe seit der Unternehmensgründung auf vielfältige Weise gesellschaftliche Verantwortung. Mit wachsender Unternehmensgröße hat das soziale Engagement kontinuierlich an Umfang zugenommen. So unterstützen wir diverse wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld- oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien.

Regelmäßig vergibt die Hahn Gruppe u. a. Stipendien für Schüler der Flex-Fernschule NRW und eröffnet mit dem Angebot des betreuten Lernens Kindern und Jugendlichen neue Lebensperspektiven. Mit Spenden an die katholische Stiftung Die Gute Hand wird außerdem die ganzheitliche Hilfe für Menschen mit psychischen oder emotionalen Beeinträchtigungen gefördert.

Nicht nur das Unternehmen engagiert sich: Im Rahmen einer Corporate-Volunteering-Maßnahme haben wir in den vergangenen Jahren im Bergischen Land mit der Unterstützung der fast vollzähligen Belegschaft die Außenanlagen eines Kinderdorfs instandgesetzt und modernisiert. In der Weihnachtszeit sammeln das Unternehmen und die Mitarbeiter regelmäßig in einem mehrwöchigen Fundraising Geld für ein Kinderdorf und für die Ehrenamtliche Suppenküche der Emmaus-Gemeinde in Köln. Daneben engagiert sich die Hahn Gruppe für die frühe Berufsorientierung von Schülerinnen und Schülern. So erhalten Jugendliche die Möglichkeit, die Hahn Gruppe sowie die Immobilienbranche näher kennenzulernen.



Hahn Gruppe als Arbeitgeber

Der Unternehmenserfolg ist abhängig von der Qualifikation und dem Engagement unserer Mitarbeiter. In einem vom Wandel geprägten Marktumfeld nimmt die Notwendigkeit stetig zu, Arbeitnehmer zu gewinnen, die Veränderungen nicht nur begleiten, sondern aktiv mitgestalten wollen. Unsere Personalstrategie zielt darauf ab, die entsprechenden Talente an das Unternehmen zu binden, sie zu motivieren und zu entwickeln sowie weitere Mitarbeiter zu gewinnen.

Unser Leitbild stellt das Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit der Hahn Gruppe dar. Zentraler Baustein des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Jeder einzelne Mitarbeiter trägt mit seinem Handeln dazu bei. Wir arbeiten für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitern. Unsere Unternehmenswerte beruhen auf Vertrauen, Verantwortung, Kundenorientierung und Zusammenarbeit, Leistungsorientierung und Offenheit. Sie werden auf allen Hierarchieebenen gelebt und sind ein glaubwürdiges Element unserer Unternehmenskultur.

Kompetenzen fördern

Das Asset und Investment Management von Immobilien beinhaltet sehr komplexe und anspruchsvolle Arbeitsabläufe. Zugleich setzt der persönliche Kontakt zu Investoren, Mietern und Geschäftspartnern ausgeprägte „Soft Skills“ voraus. Diese vielfältigen Kompetenzen unserer Mitarbeiter werden in einem dynamischen Wettbewerbs- und Arbeitsumfeld nicht nur eingefordert, sondern müssen stetig weiterentwickelt werden. Im Gegenzug für ihr überdurchschnittliches Engagement können unsere Mitarbeiter auf ein motivierendes Arbeitsumfeld, eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten und eine leistungsrechte Vergütung zählen.

Jährliche Mitarbeitergespräche, die um halbjährliche Reviews ergänzt werden, erzeugen ein gemeinsames Verständnis für die Aufgaben und Ziele jedes einzelnen Arbeitnehmers im Unternehmen. Sie bilden zugleich die Voraussetzung, gemeinsam Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsmöglichkeiten zu identifizieren – sowohl auf der fachlichen als auch auf der persönlichen Ebene. Das Bestreben besteht darin, die Fähigkeiten und Erfahrungen jedes einzelnen Mitarbeiters fortlaufend weiterzuentwickeln.

Durch spezielle Förderung stärken wir darüber hinaus die Führungs- und Sozialkompetenz unserer leitenden Angestellten. Sie sind in der Zusammenarbeit mit ihren Mitarbeitern gefordert, diese zu motivieren, wertzuschätzen und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung einzuräumen. Um die internen Ressourcen optimal zu nutzen und die Leistung der Mitarbeiter anzuerkennen, werden offene Stellen grundsätzlich erst intern ausgeschrieben.

Wissensaustausch und Vernetzung

Um das Verständnis für die Abläufe im Unternehmen bei den Mitarbeitern zu fördern, bietet die Hahn Gruppe einmal jährlich im Rahmen eines „Netzwerktags“, den Arbeitsalltag von Kollegen aus einem ganz anderen Unternehmensbereich näher kennenzulernen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass dies auf die übergreifende Zusammenarbeit der Teams und Fachbereiche im Unternehmen sehr positive Auswirkungen hat. Zudem werden die Kompetenzen der Mitarbeiter gestärkt, da sie noch besser in der Lage sind, die Gesamtzusammenhänge zu verstehen.

Regelmäßig finden darüber hinaus Wissensworkshops statt. Mitarbeiter berichten in internen Foren über ihre Projekte und zeigen auf, mit welchen Themen sie sich gerade beschäftigen. Alle interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens sind eingeladen, an den Veranstaltungen teilzunehmen. Im Mittelpunkt steht der Wissens- und Erfahrungsaustausch unter den Kollegen. Die aktive Teilnahme der Mitarbeiter und die große Resonanz der letzten Jahre zeigen den hohen Stellenwert dieser Veranstaltungsreihe auf.

Unsere Verantwortung als Arbeitgeber

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber pflegen wir eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir streben an, jedem Beschäftigten den geeigneten Rahmen und die Arbeitsmittel zu bieten, um sich mit den individuellen Stärken und Ideen optimal in das Unternehmen einzubringen.

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter und ein diskriminierungsfreies Umfeld sind für uns unverzichtbar. Wir stehen für Chancengleichheit und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Individuen. Ein respektvoller Umgang mit den Mitarbeitern, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes.

Wir ermöglichen moderne Arbeitsmodelle, um auf die individuelle Lebenssituation unserer Mitarbeiter einzugehen. Bei der Gestaltung der Arbeitszeiten werden die Interessen der Beschäftigten nach besten Möglichkeiten berücksichtigt. Die Mitarbeiter sollen die Gelegenheit haben, Beruf und Privatleben optimal in Einklang zu bringen.

Wichtig ist uns der offene Dialog mit allen Mitarbeitern. So haben wir 2018 erneut eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die anonyme Befragung spiegelte in Bereichen wie Arbeitsumfeld, Führung und Arbeitgebervertrauen hohe Zufriedenheitswerte wider. Ergänzend führen wir regelmäßig IT-gestützte Mitarbeiter-Surveys durch, mit denen wir den Kolleginnen und Kollegen die Möglichkeit einräumen, unbürokratisch Feedback und Anregungen zu geben.

Mit steigenden beruflichen Anforderungen nimmt oftmals auch die Beanspruchung der Arbeitnehmergesundheit zu. Um unserer Verantwortung gerecht zu werden und die Motivation sowie Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter zu erhalten, setzen wir auf Informationsprogramme, gesunde Verpflegungsangebote und unterstützen zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten.

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 156 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter im Konzern tätig (Vorjahr: 153 Mitarbeiter). Es wurden 3 Auszubildende beschäftigt.



„Bei der Auswahl meines Arbeitsplatzes standen für mich Stabilität und die Nähe zur Immobilie im Vordergrund. Gefunden habe ich noch viel mehr: einen innovationsstarken Arbeitgeber, der kreatives und flexibles Arbeiten fördert und mir echte Wertschätzung entgegenbringt.“

Karima Fatai,
Kaufmännische Property Managerin

Bestandsmanagement

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

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen belief sich zum 31.12.2019 auf ein Volumen von rund 3 Mrd. Euro. An insgesamt 145 Standorten werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich gemanagt.

Zum Stichtag 31.12.2019 betreute die Fondsverwaltung 3.376 Anleger, die mit 6.036 Zeichnungen beteiligt sind. Insbesondere die hohe Quote der Mehrfachbeteiligten (rund 38 Prozent) ist Ausdruck der Zufriedenheit mit den gezeichneten Investments.

Insgesamt betreute das Bestandsmanagement 1.137 Mieteinheiten mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von rund 177,1 Mio. Euro.

Mit deutlichem Abstand war 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 38,9 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 2019 auf insgesamt 93.000 m². Damit konnte eine hohe Gesamtvermietungsquote von 98,2 Prozent erreicht werden. Der überwiegende Teil der Vermietungen basierte auf Prolongationen bestehender Mietverhältnisse am Standort, woraus die große Standorttreue von Mietern für großflächige Handelsimmobilien abgeleitet werden kann.

Einmal identifizierte Handelsplätze werden von den Mietern, insbesondere aus dem typischen Segment der Ankermieter (Lebensmittelvollsortimenter), nur in den seltensten Fällen aufgegeben.

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 2019 ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von 358,7 Mio. Euro abgeschlossen. Dabei handelte es sich im Einzelnen um rund 260 Mio. Euro Neufinanzierungsgeschäft (21 Objekte) sowie Prolongation für 11 Bestandsobjekte in einem Umfang von rund 98,7 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge – bezogen auf das Gesamtportfolio – beträgt ca. 7 Jahre; für die Pluswertfonds (inkl. der Private Placements) beträgt sie ca. 6 Jahre.

Die Hahn Gruppe verfügt über ein hervorragendes Netzwerk erstklassiger Finanzierungspartner (rund 320 Banken). Dieses Netzwerk ermöglicht die breite Streuung objektbezogener Finanzierungen.

Neugeschäft

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

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

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn Gruppe) konnte im Geschäftsjahr 2019 mit einem erworbenen Eigenkapital von rund 445 Mio. Euro und einem Immobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 546 Mio. Euro die Vorjahreswerte deutlich übertreffen und erzielte damit die höchsten Kapitalzuflüsse der Unternehmensgeschichte. Der bisherige Rekordwert aus dem Jahr 2016 (249 Mio. Euro) wurde um mehr als 77 Prozent übertroffen (Vorjahr: 78 Mio. Euro). Die Immobilienankäufe von Dritten beliefen sich auf rund 500 Mio. Euro. Dies war ebenfalls das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte und lag deutlich über dem historischen Höchstwert von 300 Mio. Euro, der auch im Jahr 2016 erreicht worden ist.

Die Hahn-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH legte 2019 insgesamt drei neue Alternative Investmentfonds (AIFs) auf. Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden Zeichnungszusagen über 50 Mio. Euro für den geschlossenen Spezial-AIF HAHN VZWL sowie über 305 Mio. Euro für die beiden offenen Spezial-AIFs HAHN German Retail Fund II und III entgegen genommen. Weitere 60 Mio. Euro Eigenkapital wurden im Rahmen eines Club Deals von institutionellen Investoren eingeworben. Im Privatkundengeschäft

lag das gezeichnete Eigenkapitalvolumen bei rund 26 Mio. Euro. Dieses entfiel auf einen geschlossenen Publikumsfonds sowie einen als Private Placement aufgelegten geschlossenen Spezial-AIF.

Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2019 auf 3,0 Mrd. Euro (31.12.2018: 2,8 Mrd. Euro).

Strategische Beteiligungen

Die dritte Säule des Geschäftsmodells der Hahn Gruppe repräsentiert das Segment „Strategische Beteiligungen“.

Diese Beteiligungsformen umfassen im Wesentlichen Co-Investments an gemanagten Fondsvehikeln und Joint-Venture-Portfolios. Der Wert der von der Hahn Gruppe zum 31. Dezember 2019 gehaltenen Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds sowie weiteren Beteiligungen belief sich auf rund 47,7 Mio. Euro.

Die KVG der Hahn Gruppe: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Der Aufsichtsrat



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



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



Bärbel Schomberg
Geschäftsführerin bei der Kingstone
Investment Management GmbH

Das Management



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

- ▶ Seit 2014 DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsführer seit 2017
- ▶ 2007 bis 2014 Rechtsanwalt in einer internationalen Sozietät
- ▶ 2005 bis 2007 Anstellung als wissenschaftlicher Assistent am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Wirtschaftsrecht der Universität zu Köln
- ▶ 2001 bis 2005 Promotion zum Dr. jur. und Referendariat beim OLG Köln
- ▶ 1996 bis 2001 Studium der Rechtswissenschaften
- ▶ 1994 bis 1996 Ausbildung zum Bankkaufmann
- ▶ 1974 geboren in Rahden



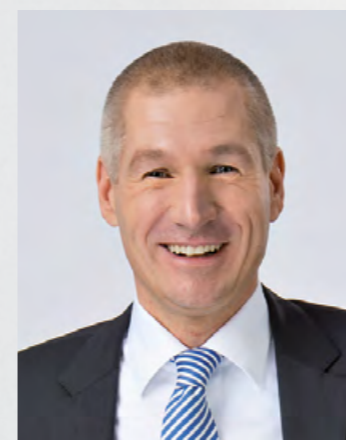
Marcel Schendekehl Geschäftsführer Risiko Management
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

- ▶ Seit 2013 DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsführer seit 10/2020
- ▶ 2009 bis 2013 HAHN Fonds Invest GmbH, Produktentwicklung und Vertrieb Privatkunden
- ▶ 2006 bis 2009 Cologne Fonds Management GmbH, Leiter Produktentwicklung
- ▶ 1999 bis 2006 DWS Real Estate GmbH, Vice President Produktentwicklung geschlossene Immobilienfonds
- ▶ 2002 bis 2003 European Business School Oestrich-Winkel, Studium Immobilienökonomie, Abschluss: Immobilienökonom (ebs)
- ▶ 1992 bis 1999 Universität zu Köln, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann
- ▶ 1971 geboren in Köln



Jörg Thomsen Geschäftsführer Transaktions Management, Fondskonzeption und Vertrieb DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

- ▶ Seit 2017 DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsführer seit 10/2020
- ▶ 1997 bis 2016 Commerz Real AG, u. a. als Bereichsleiter sowie Geschäftsführer der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (06/2013 – 07/2015)
- ▶ 2015 bis 2017 Frankfurt School, Studium zum Master of Mergers & Acquisitions (LL.M.)
- ▶ 1991 bis 1997 Universität Kiel, Studium der Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann
- ▶ 1987 bis 1990 Ausbildung zum Bankkaufmann
- ▶ 1968 geboren in Flensburg



Jörn Burghardt Geschäftsführer Portfolio Verwaltung und Portfolio Management DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH bis Oktober 2020

- ▶ Bis Oktober 2020 Vorstandsmitglied der Hahn Gruppe
- ▶ Bis Oktober 2020 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 zu Köln, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann

DeWert – Partner der Anleger und Investoren

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

Die DeWert ist eine 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 semiprofessionelle als auch professionelle Anleger geschlossene Investmentvermögen im Sinne des KAGB anbieten zu können.

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

Die DeWert verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) 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 Risiko Management von Investmentvermögen zuständig.

Langjährige Erfahrung in der Projektierung, dem Vertrieb und insbesondere dem Management von Immobilienvermögen bilden 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:

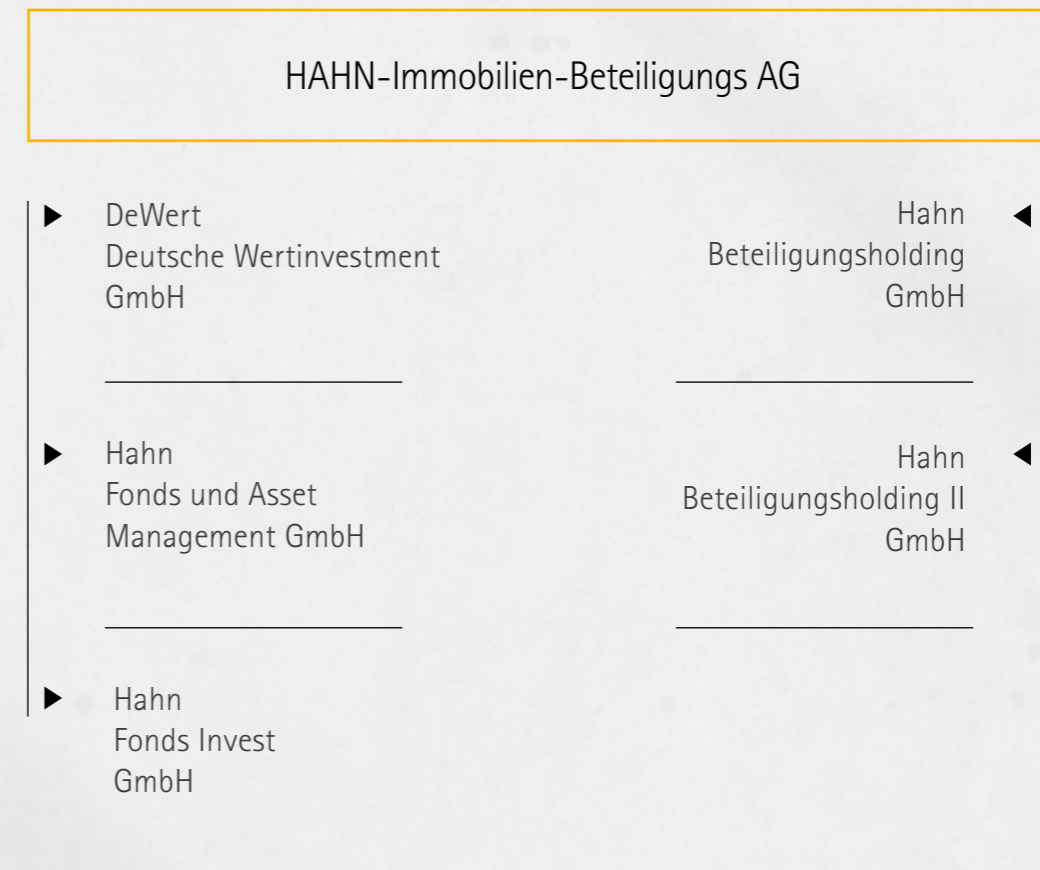
1. Neugeschäft

- ▶ Produkt Management mit Konzeption
- ▶ Vertrieb

2. Bestandsmanagement

- ▶ Portfolio Management
- ▶ Risiko Management

Konzernstruktur



Die Performancezahlen

Aktuelle und kumulierte Ergebnisse der Investmentvermögen

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31.12.2019 insgesamt 188 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 154 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 28 Private Placements, 2 Rücklagen-Fonds nach § 6b/6c EStG sowie 4 Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine.

Ausschüttungen

Die geleisteten Ausschüttungen beliefen sich auf rund 557,4 Mio. Euro. Über alle Fonds gerechnet ergaben die Ausschüttungen damit einen Zielerreichungsgrad von rund 90 Prozent. Die operative Entwicklung unserer Fondsimmobilen ist besser, als es der Zielerreichungsgrad widerspiegelt, da in Letzterem negative Währungseffekte enthalten sind. Die Hahn Gruppe hat in der Vergangenheit bei 23 Pluswertfonds die Fremdfinanzierungen teilweise in SFR-Darlehen abgeschlossen. Nach Aufkommen der extremen Euro-Schwäche gegenüber dem Schweizer Franken sind bei den betroffenen Fonds Währungsverluste entstanden, die zu reduzierten bzw. vorübergehend ausgesetzten Ausschüttungen führten. Würden diese Währungsverluste als Sondereffekt herausgerechnet, läge der Zielerreichungsgrad der gesamten Pluswertfonds deutlich höher als die angeführten rund 90 Prozent. Nach Umfinanzierung der SFR-Finanzierungen in EUR-Finanzierungen konnten aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten attraktive Anschlussfinanzierungen abgeschlossen werden, die zukünftig wieder zu einer Steigerung der Ausschüttungsquote beitragen können.

Vollständig platzierte Pluswertfonds 2019

	Eigenkapital in Mio. €	2019
Pluswertfonds 173 – Fachmarktzentrum Landstuhl	19,0	
Pluswertfonds 174 – Einkaufszentrum Kleve	9,6	
Gesamtanzahl aktiver Pluswertfonds¹⁾:		50
Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:		720,9 Mio. €
Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:		398,6 Mio. €
Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr²⁾:		14,98 Mio. €
Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:		228,50 Mio. €

¹⁾ Ohne Private Placements

²⁾ Ohne Berücksichtigung der Fonds, bei denen das Prognoseende bereits erreicht wurde.

Aktive Beteiligungen in der laufenden Bewirtschaftungsphase

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 66 Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2019 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind auch Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 40 ff. – hinsichtlich Ausschüttungen und steuerlichen Werten nicht berücksichtigt wurden.

Stand 31.12.2019

Ziel-Bruttovermögen in Mio. € ¹⁾	200,0	500,1	400,0	356,6
Zielvolumen Eigenkapital in Mio. €	80,0	250,0	225,0	240,8
Derzeitig verwaltetes Eigenkapital in Mio. €	80,0	256,2	142,8	190,0
Anzahl verwalteter Investments (Objekte)	11	15	15	13
Durchschnittsalter der verwalteten Objekte	30,0	20,0	28,2	35,7
Anzahl Mieter insgesamt	83	101	53	91
Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt	7,5	6,7	3,5	7
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre) der Mietverträge (ohne Mieteroption) ²⁾	8,1	11,2	8,9	11,5
Insgesamt vermietbare Fläche in m²	107.847	235.585	145.936	153.730
Vermietungsquote in v. H.	98,3	97,7	99,7	98,7
Regionale Verteilung der Objekte nach Bundesländern – gesamt:				
▶ Niedersachsen:	1	2	4	2
▶ Nordrhein-Westfalen:	3	4	4	3
▶ Rheinland-Pfalz:	1	0	1	2
▶ Hessen:	4	2	0	1
▶ Baden-Württemberg:	0	3	1	3
▶ Schleswig-Holstein:	2	1	1	0
▶ Berlin:	0	1	0	0
▶ Bayern:	0	1	1	0
▶ Hamburg:	0	0	1	0
▶ Mecklenburg-Vorpommern:	0	0	1	0
▶ Brandenburg:	0	0	1	1
▶ Bremen:	0	0	0	0
▶ Sachsen:	0	0	0	0
▶ Saarland:	0	0	0	0
▶ Sachsen-Anhalt:	0	0	0	1
▶ Thüringen:	0	0	0	0
Ausland:	0	1	0	0
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in v. H. (Basis: Immobilienvermögen)	45,4	45,3	46,3	43,6
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge (Jahre)	5,5	9,8	9,1	9,8

Darüber hinaus verwaltet die DeWert die Immobiliengesellschaft „HAHN German Mixed-Used Fund I GmbH & Co. KG“.

¹⁾ Bruttovermögen entspricht der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände inkl. Liquiditätsreserve. | ²⁾ Ohne Mieteroption

Aktive Spezial-AIFs

Seit 2014 wurden für semiprofessionelle und professionelle Investoren insgesamt fünf Spezial-AIFs aufgelegt. Die relevanten wirtschaftlichen Eckdaten sind der nachfolgenden Tabelle mit Stand zum 31. Dezember 2019 zu entnehmen.

	HAHN Spezial-AIF I	HAHN Spezial-AIF II	HAHN German Retail Fund II	HAHN German Retail Fund III
Ziel-Bruttovermögen in Mio. € ¹⁾	200,0	500,1	400,0	356,6
Zielvolumen Eigenkapital in Mio. €	80,0	250,0	225,0	240,8
Derzeitig verwaltetes Eigenkapital in Mio. €	80,0	256,2	142,8	190,0
Anzahl verwalteter Investments (Objekte)	11	15	15	13
Durchschnittsalter der verwalteten Objekte	30,0	20,0	28,2	35,7
Anzahl Mieter insgesamt	83	101	53	91
Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt	7,5	6,7	3,5	7
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre) der Mietverträge (ohne Mieteroption) ²⁾	8,1	11,2	8,9	11,5
Insgesamt vermietbare Fläche in m²	107.847	235.585	145.936	153.730
Vermietungsquote in v. H.	98,3	97,7	99,7	98,7
Regionale Verteilung der Objekte nach Bundesländern – gesamt:				
▶ Niedersachsen:	1	2	4	2
▶ Nordrhein-Westfalen:	3	4	4	3
▶ Rheinland-Pfalz:	1	0	1	2
▶ Hessen:	4	2	0	1
▶ Baden-Württemberg:	0	3	1	3
▶ Schleswig-Holstein:	2	1	1	0
▶ Berlin:	0	1	0	0
▶ Bayern:	0	1	1	0
▶ Hamburg:	0	0	1	0
▶ Mecklenburg-Vorpommern:	0	0	1	0
▶ Brandenburg:	0	0	1	1
▶ Bremen:	0	0	0	0
▶ Sachsen:	0	0	0	0
▶ Saarland:	0	0	0	0
▶ Sachsen-Anhalt:	0	0	0	1
▶ Thüringen:	0	0	0	0
Ausland:	0	1	0	0
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in v. H. (Basis: Immobilienvermögen)	45,4	45,3	46,3	43,6
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge (Jahre)	5,5	9,8	9,1	9,8

Verkaufte / aufgelöste Fonds

Insgesamt wurden 120 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2019 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 16 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 46 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

Anzahl verkaufter Publikumsfonds:	104
Gesamtaufwand:	1.224,4 Mio. €
Gesamteigenkapital:	527,5 Mio. €
Durchschnittliche Laufzeit:	15,3 Mio. €
Gesamtrückfluss nach Steuern: ¹⁾	970,6 Mio. €
Durchschnittliche Rendite vor Steuern: ²⁾	3,50 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern: ^{1) 2)}	6,32 % p. a.
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ^{1) 3)}	5,69 % 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.



HAHN Retail Real Estate Report
2020 | 2021 kostenfrei zum
Download: www.hahnag.de



Hahn Pluswertfonds 168
SB-Warenhaus Kitzingen



Hahn Pluswertfonds 169
Fachmarktzentrum Rothenburg



Hahn Pluswertfonds 173
Fachmarktzentrum Landstuhl

Laufende Pluswertfonds

Übersichtsblatt 1

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
3	Depotcenter Waldkraiburg Stadtplatz GbR	1988	3.348	1.471
6	Hahn SB-Warenhaus Heiligenroth GmbH & Co. KG	1984	7.030	6.775
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	Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	1990	8.641	3.835
44	SB-Markt Wuppertal GbR	1992	5.599	2.301
49	Hahn Geschäftshaus Meinerzhagen GmbH & Co. KG	1992	5.967	2.812
67	Baumarkt Hannover-Garbsen GbR	1994	15.340	6.392
74	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR	1995	16.361	6.136
81	Zentral Invest Objekt Stolzenau GbR	1995	2.045	614
83	Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	1996	14.214	5.369
85	Hahn Baumarkt Remagen GmbH & Co. KG	1996	7.567	3.323
93	City-Center Greiz GbR	1997	20.298	9.715
95	Hahn Einkaufszentrum Chemnitz GmbH & Co. KG	1997	18.304	8.436
97	Verbrauchermarkt Solingen GbR	1997	3.170	0
105	Fachmarktzentrum Soltau GbR	1998	26.587	10.226
107	Hahn Baumarkt Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	1998	13.549	5.113
108	Hahn Baumarkt Lichtenfels GmbH & Co. KG	1998	10.187	3.643
109	Einkaufszentrum Langelsheim GbR	1998	8.078	2.965
115	Einkaufszentrum Stuttgart GbR	1999	40.443	15.339
117	H. Köttgen & Cie. KG	1999	18.534	7.158
118	Hahn Fachmärkte Diez GmbH & Co. KG	1999	3.911	1.432
119	Hahn Einkaufszentrum Eberbach GmbH & Co. KG	1999	14.827	5.624
121	Hahn SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG	2000	15.236	6.391

Ausschüttungen 2019 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
	65,00	67,70	43,05	47,59	Datenbasis bis Prospektende 1997
	130,00	118,50	66,61	2,02	Datenbasis bis Prospektende 2001
	108,00	127,75	-3,10	12,25	Datenbasis bis Prospektende 2004
	149,75	160,00	57,52	78,10	Datenbasis bis Prospektende 2008
	111,00	178,34	27,14	4,02	Datenbasis bis Prospektende 2009
	111,75	59,79	-11,56	-39,57	Datenbasis bis Prospektende 2011
	92,50	92,25	-29,33	-20,50	Datenbasis bis Prospektende 2011
	73,50	74,00	-52,03	-33,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2010
	109,00	54,25	26,81	-35,52	Datenbasis bis Prospektende 2014
	75,50	32,50	-37,02	-130,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2009
	98,70	83,95	-32,68	-1,19	Datenbasis bis Prospektende 2015
	88,00	87,88	-44,07	-28,67	Datenbasis bis Prospektende 2015
	91,00	45,00	-57,68	-107,61	Datenbasis bis Prospektende 2016
	86,50	87,00	-50,84	-45,36	Datenbasis bis Prospektende 2016
	- - -	- - -	- - -	- - -	kein Publikumsfonds
	104,75	89,38	-19,57	-29,23	Datenbasis bis Prospektende 2017
	115,00	79,00	-6,97	-53,25	Datenbasis bis Prospektende 2017
	137,00	92,00	11,03	-24,90	Datenbasis bis Prospektende 2017
	114,00	80,50	-18,08	-44,53	Datenbasis bis Prospektende 2017
	106,00	103,50	74,57	24,55	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
	95,00	112,50	-12,33	-17,17	Datenbasis bis Prospektende 2018
6,00	100,00	93,00	-28,11	-14,70	
	95,00	83,00	74,57	24,55	Datenbasis bis Prospektende 2018
0,00	111,75	51,05	-6,70	-42,34	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
122	Hahn SB-Warenhaus Herford GmbH & Co. KG	1999	9.817	3.835
129	Hahn & Partner SB-Warenhaus Northeim GmbH & Co. KG	2002	12.800	6.150
130	Hahn Bodensee-Center Friedrichshafen GmbH & Co. KG	2003	30.600	14.000
131	Hahn SB-Warenhaus Bad Kissingen GmbH & Co. KG	2004	9.310	3.440
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
144	Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co. KG	2008	10.700	3.700
146	Hahn Fachmarktzentrum Eching GmbH & Co. KG	2008	15.674	15.674
147	Hahn SB-Warenhaus Ertstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG	2009	8.800	8.800
148	Hahn Fachmarktzentrum Giengen GmbH & Co. KG	2009	19.800	7.800
150	Hahn Immobilien Portfolio III GmbH & Co KG	2010	16.569	16.569
151	Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach GmbH & Co. KG	2010	67.540	29.625
152	Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG	2010	8.285	3.250
153	Hahn Fachmarktzentrum Erkrath GmbH & Co. KG	2010	12.634	5.434
154	Hahn Fachmarktzentrum Schwerte GmbH & Co. KG	2011	11.780	4.750
155	Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	2011	9.525	5.250
156	Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	2012	19.144	8.000
157	Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG	2012	11.752	4.750
158	Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	2011	17.564	6.344
159	Hahn Fachmarktzentrum Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	2012	27.793	11.500

Ausschüttungen 2019 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
	95,00	80,00	1,42	-24,08	Datenbasis bis Prospektende 2018
5,04	102,00	93,24	21,08	6,53	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.
9,00	114,00	128,00	51,55	40,92	
6,00	99,66	80,41	57,05	67,07	
0,00	86,13	58,13	32,02	5,08	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,00	79,30	70,55	23,63	15,67	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.
0,00	48,88	10,64	66,12	-39,89	\$6b-Fonds (Spezialfonds) / Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,00	44,63	41,63	69,96	54,82	\$6b-Fonds (Spezialfonds) / Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.
0,00	62,50	19,75	1,00	0,99	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.
6,00	60,00	60,00	6,56	10,64	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.
6,32	54,00	54,57	8,03	8,75	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
4,00	48,00	42,40	3,06	-5,23	
6,00	48,00	48,37	9,30	10,91	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,00	46,50	36,50	7,09	3,85	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,00	42,00	38,00	12,73	0,37	

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
160	Hahn Fachmarktzentrum Jever GmbH & Co. KG	2012	23.909	11.376
161	Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG	2013	21.355	21.355
162	Hahn Fachmarktzentrum Bad Hersfeld GmbH & Co. KG	2013	12.801	5.500
163	Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	34.700	22.000
164	Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	16.000	10.000
165	Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	21.240	13.500
166	Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	17.300	10.000
167	Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	30.600	15.000
168	Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	17.000	10.500
169	Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	26.700	15.500
170	Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	22.200	14.500
171	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2018	17.000	10.000
172	Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2018	24.500	13.000
173	Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	33.000	19.000
174	Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	19.100	9.600
704	Hahn Zweitmarktfonds 4 GmbH & Co. KG	2004	1.200	1.200
706	Hahn Zweitmarktfonds 6 GmbH & Co. KG	2005	800	800
708	Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	2009	5.000	5.000

Ausschüttungen 2019 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,00	39,00	39,00	13,81	13,80	
6,00	39,00	39,00	4,62	9,15	
4,50	23,62	22,87	13,35	8,04	Datenbasis bis Prospektende 2018
5,25	21,00	21,00	14,53	15,24	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,25	15,75	15,75	10,84	13,08	
5,25	13,00	13,00	7,10	8,69	
5,25	12,69	12,69	8,47	9,79	
5,00	10,00	10,00	6,12	7,08	
5,00	10,00	10,00	6,59	7,19	
5,00	7,50	7,50	6,65	5,15	
5,00	6,25	6,25	4,52	4,52	
1,13	1,13	1,13	1,46	1,64	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,50	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

Verkaufte Pluswertfonds

Übersichtsblatt 2

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
1	IBR Köln-Vingst, Ostheimer Straße/Waldstraße	1979	1993	3.492.124
4	SB-Markt Bremervörde GbR	1982	1993	1.723.054
5	Einkaufszentrum Hamburg-Wandsbek GbR	1983	1992	7.505.765
7	Baumarkt Fulda GbR	1985	2012	2.172.990
8	Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	1985	2018	12.790.733
9	Hahn SB-Warenhaus Oberhausen GmbH & Co. KG	1985	2007	10.737.130
11	Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	1986	2018	10.149.144
13	VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	1987	2007	8.947.608
14	SB-Warenhaus Sobernheim GbR	1987	2005	8.052.847
16	Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	1987	2009	5.335.331
17	Baumarkt Usingen GbR	1987	2003	2.863.235
21	Baumarkt Aachen-Brand GbR	1988	1999	3.476.785
22	Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR	1988	2009	2.745.640
23	Baumarkt Schwäbisch-Gmünd GbR	1988	2006	5.624.211
24	Baumarkt Haltern GbR	1989	2007	5.215.177
25	SB-Markt Kirchheimbolanden GbR	1988	2004	2.658.718
26	SB-Markt Neustadt/Holstein GbR	1989	1996	6.237.761
27	Einkaufszentrum Hessisch Oldendorf GbR	1989	2002	15.517.708
28	SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR	1989	2007	6.135.503
32	Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR	1990	2012	4.216.113
33	Einrichtungshaus Ludwigsburg GbR	1990	2007	27.865.408
34	SB-Warenhaus Selm GbR	1990	2004	5.619.098
35	City-Center Schwerte GbR	1991	1999	10.941.646

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
1.252.665	65,00	42,20	0,65	-47,62	161,01
365.062	0,00	85,44	-281,16	-170,63	265,76
3.609.721	51,70	48,65	0,06	-26,07	243,99
1.227.101	58,20	155,70	10,80	66,75	193,04
4.456.676	99,50	255,33	1,20	80,42	261,70
3.579.043	92,25	147,38	-82,40	-39,49	284,72
4.601.627	114,50	254,08	-23,94	72,99	477,58
4.090.335	129,00	133,00	-14,43	-14,20	277,12
3.067.751	118,00	124,00	-48,47	-37,64	300,94
2.395.402	120,00	100,70	-24,76	-52,00	121,70
1.329.359	96,00	99,00	-1,82	6,39	205,81
1.278.230	68,00	70,00	-39,17	-35,26	194,63
1.278.230	73,50	91,50	-0,24	47,80	62,60
2.556.459	93,25	77,25	-1,60	-58,36	81,88
2.403.072	100,50	100,25	18,84	6,70	225,66
1.278.230	87,75	91,75	0,58	8,63	240,37
3.067.751	33,00	33,00	-39,92	-42,39	154,20
5.700.904	71,25	68,75	-48,44	-55,57	141,03
3.067.751	106,50	96,50	4,67	18,90	249,62
1.789.522	99,50	71,50	-6,82	-136,35	134,68
12.782.297	82,50	88,25	-49,94	-56,86	126,83
2.449.088	66,00	76,44	-49,65	-0,48	163,79
4.345.981	40,00	40,00	-36,69	-8,79	136,90

* Für die Fonds 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98 und 111 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.

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
37	Baumarkt Kiel GbR	1991	2017	8.103.976
38	S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	1991	2007	7.914.798
39	SB-Markt Arnsberg GbR	1991	2010	4.397.110
40	SB-Markt Tett nang GbR	1992	2002	2.909.251
41	SB-Warenhaus Lauchhammer GbR	1991	2006	20.796.797
42	SB-Warenhaus Friedrichshafen GbR	1991	2001	8.947.608
43	Einkaufszentrum Traunreut GbR	1991	2000	3.962.512
45	Bau- und Hobbymarkt Pulheim GbR	1992	2012	3.834.689
46	SB-Warenhaus Kreuztal GbR	1992	2006	9.152.125
47	SB-Warenhaus Oschersleben GbR	1992	2006	16.847.067
48	Fachmarktcenter Osnabrück GbR	1992	2007	8.405.639
50	SB-Warenhaus Balingen GbR	1992	2004	5.092.467
51	SB-Warenhaus Münsingen GbR	1992	1995	3.614.834
52	SB-Warenhaus Leipheim GbR	1992	2004	3.527.914
53	SB-Markt Edemissen GbR	1992	2007	2.658.718
54	SB-Warenhaus Olpe GbR	1992	2006	8.334.058
55	SB-Warenhaus Bochum-Langendreer GbR	1992	2006	8.569.252
56	Einkaufszentrum Traunreut II GbR	1993	2006	31.853.484
57	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG	1993	2017	14.648.512
58	Einkaufszentrum Weinheim Berliner Platz GbR	1993	2016	24.030.718
59	SB-Warenhaus Bergheim GbR	1993	2007	9.510.029
60	SB-Warenhaus Aalen GbR	1993	1998	9.714.546
61	Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	1993	2005	25.360.077
62	Haiger-Center GbR	1993	2015	10.225.838
63	SB-Warenhaus Holzminden GbR	1993	2006	12.035.811
64	SB-Warenhaus Erfstadt GbR	1994	2007	23.900.693
65	Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	1994	2007	10.870.374

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
3.834.689	96,25	57,25	-31,13	-24,20	64,35
3.170.010	82,50	79,75	-36,25	-28,13	209,87
1.789.522	96,75	89,25	-28,27	0,41	89,05
1.278.230	59,50	38,50	-17,84	-74,59	120,19
4.159.359	441,53	440,30	142,49	49,07	595,76
3.834.689	46,10	46,10	-42,09	-43,40	122,80
1.585.005	41,00	41,00	-30,13	-53,28	153,05
1.533.876	101,25	62,75	-28,06	-130,63	123,10
3.579.043	70,00	65,00	-43,94	-53,56	188,78
16.847.067	78,00	77,68	19,34	16,20	158,19
3.323.397	79,25	78,00	-5,59	-16,39	196,24
5.092.467	77,62	146,26	42,82	88,48	270,05
1.533.876	15,00	16,73	-18,44	-18,14	118,15
1.278.230	90,50	98,50	-16,80	-18,06	202,81
1.073.713	65,25	67,25	-41,43	-61,60	202,05
3.323.397	64,46	59,46	-27,94	-43,78	173,35
3.451.220	68,50	68,50	-25,99	-31,77	182,30
11.248.421	62,50	54,50	-72,33	-77,64	191,59
5.112.919	103,00	130,00	-36,13	36,77	268,27
10.225.838	104,50	86,00	-23,75	17,77	167,11
3.374.526	63,50	59,75	-65,27	-72,62	191,50
3.579.043	22,50	22,50	-62,22	-69,91	129,96
10.225.838	60,00	35,00	-66,58	-116,00	88,00
3.476.785	107,00	88,80	21,69	-73,20	244,28
4.857.273	61,00	65,50	-46,26	-51,44	236,06
8.691.962	58,50	54,13	-61,33	-68,61	183,74
4.090.335	56,25	56,25	-71,64	-57,58	171,89

* Für die Fonds 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98 und 111 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.

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
66	Einkaufszentrum Glauchau GbR	1994	2007	36.214.253
68	SB-Warenhaus Voerde GbR	1994	2007	19.429.091
69	SB-Warenhaus Diez GbR	1994	2007	13.804.881
70	Einkaufszentrum Hameln GbR	1994	2007	13.804.881
71	Einkaufszentrum Uelzen GbR	1994	2007	26.893.953
72	Einkaufszentrum Haßfurt GbR	1995	2007	13.293.589
73	Verbrauchermarkt Peine GbR	1995	2001	3.425.656
75	Baumarkt Wilhelmshaven GbR	1995	2010	1.815.086
76	Baumarkt Erftstadt GbR	1995	2007	11.268.873
77	Einkaufszentrum Stemwede-Levern GbR	1995	2016	5.164.048
78	Baumarkt Coburg GbR	1995	2007	13.293.589
79	Jupiterzentrum Leipzig-Grünau GbR	1995	2014	16.259.082
80	SB-Warenhaus Premnitz GbR	1995	2007	8.211.348
82	SB-Markt Bremen-Lesum GbR	1995	2012	1.482.746
84	Baumarkt Bad Wörishofen GmbH & Co. KG	1996	2013	6.212.196
86	SB-Markt Münsingen GbR	1996	2007	4.039.206
87	Handelszentrum Naila GbR	1996	2007	6.851.311
88	Einkaufszentrum Espelkamp GbR	1996	2007	26.638.307
89	Baumarkt Aue GbR	1996	2007	11.759.713
90	Baumarkt Nienburg GbR	1996	2007	9.663.417
91	Baumarkt Suhl GbR	1997	2017	12.143.000
92	Baumarkt Schweinfurt GbR	1997	2017	14.316.000
94	Einkaufszentrum Landstuhl GbR	1997	2008	22.190.068
96	Baumarkt Barsinghausen GbR	1997	2019	7.209.215
98	Baumarkt Schleswig GbR	1997	2017	8.794.000
99	Einkaufszentrum Heide GbR	1997	2014	15.645.532
100	SB-Warenhaus Hannover GbR	1998	2017	18.611.000

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
15.850.048	56,25	39,50	-75,00	-95,81	128,17
7.925.024	58,50	59,13	-64,30	-49,89	172,20
5.879.857	60,63	63,18	-31,39	-30,43	181,39
5.112.919	68,50	52,44	-29,51	-153,94	236,36
11.248.421	56,25	54,92	-69,07	-72,74	171,94
5.368.565	59,63	61,13	-32,99	-14,92	185,59
1.380.488	28,50	28,50	-29,96	-40,74	71,84
204.517	412,50	235,00	237,10	78,81	195,59
4.345.981	51,75	51,75	-39,84	-64,65	174,88
2.147.426	98,25	71,55	-17,13	-70,67	131,89
5.368.565	51,75	49,88	-58,20	-51,92	157,52
7.669.378	101,00	45,00	4,98	-96,71	88,36
3.834.689	51,75	54,50	-94,46	-85,81	173,86
639.115	100,88	82,05	46,46	-54,55	127,87
2.479.766	84,50	42,00	-54,37	-62,76	68,38
1.687.263	48,00	45,25	-30,10	-38,14	159,51
2.556.459	52,50	57,75	-51,63	-44,95	178,55
9.970.192	49,88	51,75	-53,70	-40,45	167,58
5.112.919	47,25	47,25	-109,88	-108,37	156,74
3.681.302	55,13	54,68	-28,90	-28,05	158,86
5.880.000	94,00	64,50	-41,65	-33,94	76,47
5.420.000	97,75	74,75	-13,36	-122,68	131,09
8.180.670	54,25	51,75	-27,55	-25,31	175,91
2.560.000	97,50	70,00	-1,40	-40,84	85,42
3.068.000	96,00	72,50	-35,83	-65,52	220,56
6.646.794	101,00	66,50	-5,46	-26,65	167,89
7.160.000	106,50	106,50	6,20	-12,02	239,51

* Für die Fonds 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98 und 111 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.

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
101	Baumarkt Neuwied GbR	1997	2016	11.248.421
102	Verbrauchermarkt Wolfsburg GbR	1997	2012	2.172.991
103	Verbrauchermarkt Bremen GbR	1997	2007	2.326.378
104	SB-Warenhaus Bremerhaven GbR	1998	2014	14.674.077
106	Hahn Einkaufszentrum Husum GmbH & Co. KG	1998	2014	26.893.953
110	SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR	1998	2017	11.043.905
111	Bürohaus Marsdorf GbR	1999	2019	14.443.995
112	Fachmarktzentrum Straubing GbR	1998	2014	21.372.001
113	Kaufpark Uchte GbR	1998	2018	7.055.828
114	SB-Warenhaus Kitzingen GbR	1999	2016	13.472.541
116	Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG	1999	2018	13.397.928
120	Baumarkt Elmshorn GbR	2000	2017	12.858.991
123	Einkaufszentrum Garbsen GbR	2000	2015	29.910.575
124	SB-Warenhaus Salzgitter GbR	2000	2014	20.758.450
125	SB-Warenhaus Herzogenrath GbR	2000	2016	17.997.474
126	SB-Warenhaus Paderborn GbR	2001	2014	17.997.474
127	Hahn SB-Warenhaus Gummersbach GmbH Co. KG	2001	2016	10.430.354
128	Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR	2001	2017	9.919.000
132	Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	2003	2019	7.800.000
133	Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	2004	2017	8.100.000
134	Hahn SB-Warenhaus Jülich GmbH & Co. KG	2004	2015	10.450.000
135	Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG	2004	2019	54.000.000
137	Hahn SB-Warenhaus Kaiserslautern GmbH & Co. KG	2005	2017	13.200.000
143	Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG	2007	2018	29.000.000
145	Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG	2008	2019	23.900.000
701	PWF Zweitmarktfonds 1 GbR	2001	2012	971.455
705	Hahn Zweitmarktfonds 5 GmbH & Co. KG	2005	2015	1.400.000
Summe Gesamtaufwand und Eigenkapital in Euro				1.224.472.460

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
2.147.426	92,00	165,16	248,96	269,75	246,28
766.938	83,00	31,50	10,22	-49,50	58,78
766.938	54,25	31,50	-2,69	-71,60	116,80
5.368.565	80,00	86,50	-17,87	21,91	206,83
10.225.838	92,00	87,00	-7,62	-24,77	190,69
7.669.378	108,88	75,50	7,25	-14,18	138,00
4.294.852	211,00	39,75	134,68	-134,00	148,32
8.180.670	92,00	83,37	11,73	-62,21	110,70
2.454.201	115,50	78,00	-4,23	-4,71	163,86
5.112.919	98,00	103,25	-8,11	5,12	242,69
5.115.000	103,50	103,50	-13,68	9,63	198,69
5.112.919	87,06	65,00	-21,15	-46,34	127,17
13.140.201	77,44	82,89	-12,92	1,45	203,51
8.998.737	86,25	71,25	-21,35	-18,63	163,32
7.669.378	75,38	87,50	-16,28	-0,10	212,55
7.669.378	74,75	58,75	-7,65	-17,07	96,98
4.857.273	83,38	84,63	20,52	7,12	216,31
4.397.000	86,75	90,25	5,64	11,98	205,67
7.800.000	112,00	106,78	47,73	34,89	144,34
5.800.000	87,50	62,50	33,29	39,59	178,70
4.050.000	77,00	60,00	15,77	15,88	192,10
21.000.000	98,00	87,25	45,54	54,33	289,59
5.300.000	72,60	71,50	32,49	38,07	188,46
29.000.000	64,50	34,27	3,42	-18,28	140,79
9.300.000	68,75	18,25	-6,40	-30,97	179,46
971.455	63,25	65,74	4,99	-20,90	114,83
1.400.000	80,63	75,25	33,07	13,00	174,75
527.490.410					

* Für die Fonds 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 7, 9, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98 und 111 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.

Glossar

- ▶ **AIFM:** Die EU-Mitgliedstaaten haben beschlossen, alle Fonds und Anlageprodukte den europaweit geltenden Wertpapierrichtlinien zu unterwerfen. Daraus entstand die Richtlinie 2011/61/EU für Alternative Investment Fund Manager (AIFM). In Deutschland wird die auf europäischer Ebene beschlossene AIFM-Richtlinie im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt.
- ▶ **Alternativer Investmentfonds (AIF):** Als AIF werden im Kapitalanlagegesetzbuch alle geschlossenen Fonds eingestuft. Darüber hinaus zählen zu den AIFs auch die investmentrechtlich regulierten offenen Investmentfonds, die nicht als OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gelten. Das sind insbesondere offene Spezialfonds und offene Immobilienfonds.
- ▶ **Assets under Management:** Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Dieses betreute Immobilienvermögen setzt sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.
- ▶ **Core:** Core beschreibt einen risikoarmen Investmentstil. Investiert wird dabei grundsätzlich in hochwertige Immobilien, die langfristig vermietet sind und stabile Mieterträge erwirtschaften. Core-Investitionen fokussieren sich auf etablierte Märkte mit guten Lagen und bonitätsstarken Mietern.
- ▶ **Core-Plus:** Im Unterschied zur Core-Investition ist die Core-Plus-Strategie darauf ausgerichtet, Teile des Ertrags aus der Wertsteigerung von Immobilien zu erzielen. Dies kann beispielsweise durch die Beimischung von Immobilien mit Entwicklungspotenzial in einem Core-Portfolio erfolgen. Die erzielbaren Renditen sowie das Risiko liegen leicht über denen klassischer Core-Investitionen.
- ▶ **Fachmarkt:** Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Non-Food-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten anbietet.
- ▶ **Fachmarktzentrum:** Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten integriert.
- ▶ **FCP:** Fonds commun de placement – Rechtsform eines Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.
- ▶ **Kapitalanlagegesetzbuch:** Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) um. Das KAGB soll sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich beinhalten.
- ▶ **Kapitalverwaltungsgesellschaft:** Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und entwickelt das Investmentvermögen, in welches Anleger eines AIF investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.
- ▶ **KPI:** Key Performance Indicator bzw. Leistungskennzahl – Kennzahlen in der Betriebswirtschaftslehre, die die Erfüllung kritischer Erfolgsfaktoren im Unternehmen messen.
- ▶ **Pluswertfonds:** Die von der HAHN Fonds Management GmbH bzw. DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ (PWF) vertrieben.
- ▶ **Revitalisierung:** Hierunter wird die Wiederbelebung bzw. Erneuerung einer nicht mehr zeitgemäßen bzw. marktfähigen Immobilie verstanden. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert des Immobilienobjektes durch Neupositionierung im Markt beträchtlich gesteigert werden.
- ▶ **SB-Warenhaus:** Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warenguppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.
- ▶ **Shopping-Center:** Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.
- ▶ **Value-Add:** Die Value-Add-Strategie verfolgt Investitionen in deutlich unterbewertete Immobilienobjekte. Die Motivation besteht darin, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Managementmaßnahmen zu erzielen. Beispielsweise kann durch eine umfassende Revitalisierung und einen Mieterwechsel die Immobilie neu im Markt positioniert werden.
- ▶ **Verbrauchermarkt:** Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m². Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

Allgemeine Hinweise, Disclaimer

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

Für alle zum 31. Dezember 2019 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2019.

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

Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen basieren auf den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2019.

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 Entwick-

lung 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
- ▶ **Gestaltung, Satz**
Friedrichs | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de
- ▶ **Lektorat**
Veronika Roman, Köln
- ▶ **Fotos**
Hahn Gruppe



DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-117
info@hahnag.de
www.hahnag.de