

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG Bergisch Gladbach	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	28.07.2016

Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Bergisch Gladbach

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Bilanz zum 31.12.2015

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN

ANGABEN IN EUR	31.12.2015	31.12.2014
A. Aktiva	32.230.623	31.425.321
1. Sachanlagen	28.700.000	0
2. Anschaffungsnebenkosten	1.783.724	91.801
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.672.093	3.306.657
4. Forderungen	30.526	28.026.863
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	14.624	0
b) Andere Forderungen	15.902	28.026.863
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	44.280	0
ANGABEN IN EUR	31.12.2015	31.12.2014
B. Passiva	32.230.623	31.425.321
1. Rückstellungen	99.296	0
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	12.582.605	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.881	51.091
4. Sonstige Verbindlichkeiten	61.182	31.352.979
a) gegenüber Gesellschaftern	0	3.352.979
b) Andere	61.182	28.000.000
5. Passive Rechnungsabgrenzung	9.660	0
6. Eigenkapital	19.404.999	21.251
a) Kapitalanteile	22.000	22.000
b) Kapitalrücklage	20.900.500	0
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	501.807	0
d) Verlustvortrag	-749	0
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.018.559	-749

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.2015 Bis 31.12.2015

Investmenttätigkeit

ANGABEN IN EUR	1.1.2015 - 31.12.2015	4.7.2014 - 31.12.2014
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.288.522	0
b) Sonstige betriebliche Erträge	100.662	0
Summe der Erträge	2.389.184	0
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-500.191	0
b) Bewirtschaftungskosten	-429.343	0

ANGABEN IN EUR	1.1.2015 - 31.12.2015	4.7.2014 - 31.12.2014
c) Verwaltungsvergütung	-112.687	0
d) Verwahrstellenvergütung	-6.300	0
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.830	-621
f) Sonstige Aufwendungen	-3.342.392	-128
Summe der Aufwendungen	-4.407.743	-749
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.018.559	-749
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.018.559	-749
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	700.000	0
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0	0
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.193	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	501.807	0
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.516.752	-749

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

INHALT

ALLGEMEINE ANGABEN

MASSGEBLICHE RECHTSVORSCHRIFTEN

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZWERTERMITTLUNG DER AKTIVA

BILANZWERTERMITTLUNG DER PASSIVA

WERTERMITTLUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

SONSTIGE PFLICHTANGABEN

ALLGEMEINE ANGABEN

Der am 4. Juli 2014 gegründete und am 10. Juli 2014 ins Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRA 30618 eingetragene geschlossene inländische Publikums-AIF Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH Et Co. geschlossene-Investment-KG (Wedel oder Gesellschaft), mit Sitz in Bergisch Gladbach, wird durch die Verwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert oder KVG), ebenfalls mit Sitz in Bergisch Gladbach, als geschäftsführende Kommanditistin verwaltet. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG) und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Im Jahr 2014 hat die

DeWert die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIF-KVG von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) erhalten.

Die Hahn AG und ihre verbundenen Tochterunternehmen werden im Folgenden als „Hahn Gruppe“ bezeichnet.

Die Genehmigung zum Vertrieb der Gesellschaft wurde von der BaFin am 14. Januar 2015 erteilt.

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

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

MASSGEBLICHE RECHTSVORSCHRIFTEN

Lagebericht und Jahresabschluss als Bestandteil des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember

2015 wurden gemäß § 158 S. 1 in Verbindung mit § 135 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen für das Geschäftsjahr 2015 den gesetzlichen Regelungen der §§ 21 Abs. 4 und 22 Abs. 3 der KapitalanlageRechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

In der Anlage 2 zum Anhang (Entwicklungsrechnung) wurden gemäß § 25 Abs. 4 KARBV die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ausgewiesen (§ 264c Abs. 2 Satz 6 in Verbindung mit Satz 2 HGB).

Da die Gesellschaft erst mit Gesellschaftervertrag vom 4. Juli 2014 gegründet wurde, handelt es sich bei dem Geschäftsjahr 2014 um ein Rumpfgeschäftsjahr. Ein Vergleich mit dem Vorjahr ist vor diesem Hintergrund als auch der Anbindung der Immobilie am 2. Januar 2015 nur bedingt möglich.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten folgt den Bewertungsvorschriften des KAGB unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV. Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten wird jeweils nachstehend erläutert. Die Vorjahresangaben aus dem handelsrechtlichen Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurden im vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 auf die Gliederungsschemata der KARBV angepasst. Bewertungsunterschiede zwischen HGB und KARBV lagen bzgl. der zum 31. Dezember 2014 in der Gesellschaft vorhandenen Aktiva und Passiva nicht vor.

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

BILANZWERTERMITTLUNG DER AKTIVA

Immobilien die unter den Sachanlagen ausgewiesen werden, werden jeweils zum Gutachtenwert bewertet. Neubewertungen der Immobilien finden mindestens in einem einjährigen Turnus aufgrund eines Gutachtens statt, sofern nicht die Anschaffungskosten als Bewertungsmaßstab (im Jahr der Anschaffung) gelten. Der Immobilienwert wird anhand des Ertragswertverfahrens ermittelt. Dieser entspricht dem Wert der Immobilie, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

Forderungen, z.B. abgegrenzte Zinsansprüche werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Wertberichtigungen oder Abschreibungen erforderlich sind.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind vor dem Bilanzstichtag geleistete Zahlungen aktiviert worden, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

BILANZWERTERMITTLUNG DER PASSIVA

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

Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind vor dem Bilanzstichtag erhaltene Zahlungen passiviert worden, die Ertrag für einen bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

WERTERMITTLUNG DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst. Aufgrund des Ansatzes der Immobilie jeweils zum beizulegenden Zeitwert (laut Gutachten) kommt es zu Neubewertungen der Immobilie, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis der Berichtsperiode enthalten sind.

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

SACHANLAGEN

Die Gesellschaft hat mit Grundstückskaufvertrag vom 12. August 2014 die Immobilie „Welau Arcaden“ in Wedel zu einem Kaufpreis von EUR 28,0 Mio. erworben. Bei der Immobilie handelt es sich um ein innerstädtisches Nahversorgungszentrum welches im südlichen Schleswig-Holstein in der Stadt Wedel liegt. Übergang von Nutzen und Lasten war der 2. Januar 2015.

ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Anschaffungsnebenkosten von 1.784 TEUR beinhalten im Wesentlichen Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Kaufvertragsabwicklung. Die Abschreibung der Nebenkosten erfolgt linear über die Haltedauer der Immobilie, maximal jedoch über 10 Jahre. Im Vorjahr wurden im Wesentlichen Due Diligence Kosten im Zusammenhang mit dem Immobilienkauf ausgewiesen.

BARMITTEL UND BARMITTELÄQUIVALENTE

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

FORDERUNGEN

Bei den Forderungen aus der Bewirtschaftung handelt es sich im Wesentlichen um ausstehende Miet- und Nebenkostenforderungen.

Es bestehen überfällige Forderungen von 102 TEUR (Vorjahr 15 TEUR). Hiervon wurden Wertberichtigungen in voller Höhe der überfälligen Forderungen vorgenommen. Die Forderungen betreffen ausstehende Mieten eines säumigen Mieters. Die Wertberichtigung wurde zu 88 TEUR vor Eintritt der Anteilseigner vorgenommen, weitere 24 TEUR betreffenden den Zeitraum als auch die entstandenen Ansprüche nach Eintritt der Zeichner.

Im Weiteren werden Umsatzsteuerforderungen unter dieser Position ausgewiesen.

Bei den im Vorjahr ausgewiesenen anderen Forderungen handelt es sich um den Übertragungsanspruch der Immobilie in Wedel laut Kaufvertrag vom 12. August 2014. Die aufschiebenden Bedingungen waren zum 31. Dezember 2014 bereits als erfüllt anzusehen, so dass korrespondierend die Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung per 31. Dezember 2014 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurde.

Alle Barmittel und Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Bei der aktiven Rechnungsabgrenzung handelt es sich um über die Mietlaufzeiten (bis zu den Jahren 2030/2045) an zwei Mieter gewährte Baukostenzuschüsse. Es findet eine ratierliche Auflösung von 0,5 TEUR sowie 2 TEUR statt.

RÜCKSTELLUNGEN

Bei dieser Position handelt es sich um Leistungen (86 TEUR) an der Immobilie die im Zuge des Immobilienkaufs vertraglich geregelt wurden sowie um Prüfungs- und Abschlusskosten (13 TEUR).

KREDITE

Der Immobilienkauf wurde durch ein langfristiges Darlehen (Nennwert des Darlehens: 12.700 TEUR) bei der WGZ Bank finanziert und weist zum 31. Dezember 2015 einen Stand von 12.583 TEUR auf. Das Darlehen wird in Höhe von 13 TEUR pro Monat getilgt.

Die Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von über 5 Jahren.

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus laufenden Betriebskosten der Immobilie. Im Vorjahr wurden unter dieser Position Due Diligence Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf der Immobilie ausgewiesen.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Im Jahr 2014 wurde im Wesentlichen die Zwischenfinanzierung des Immobilienkaufs der damaligen Gesellschafterin Hahn AG (3.300 TEUR) unter den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen. Aufgrund der Umfinanzierung des Investmentvermögens im Rahmen der Fondsabwicklung wurde die kurzfristige Finanzierung durch die damalige Gesellschafterin vollständig zurückgeführt.

Aufgrund des Vorliegens der aufschiebenden Bedingungen per 31. Dezember 2014 des Kaufvertrages zur Anbindung der Immobilie in Wedel, wurde die Kaufpreiszahlung im Vorjahr in Höhe von 28.000 TEUR als Verbindlichkeit passiviert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen die Umsatzsteuer in Höhe von 43 TEUR und haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

EIGENKAPITAL

Das ausgewiesene Eigenkapital beinhaltet zum einen die Kapitalanteile und vollständig eingezahlte Hafteinlage in Höhe von 22 TEUR (ein Anteil hat einen Wert von EUR 0,01), welches dem gesellschaftsvertraglich geregelten Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) entspricht. Es befinden sich 2.200.000 Anteile im Umlauf. Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 8,82 EUR. Es wird hierzu auf die Darstellung der Wertentwicklung des Investmentvermögens verwiesen, welches im Tätigkeitsbericht abgebildet ist. Weiterhin wird unter der Kapitalrücklage das Kapitalkonto II ausgewiesen (20.901 TEUR), welches die Pflichteinlage und sonstige auf einem Gesellschafterbeschluss beruhende Einlagen beinhaltet.

In einem Mehrjahresvergleich (aufgrund der Gründung der Gesellschaft am 4. Juli 2014 ist ein dreijahres-Vergleich nicht möglich) stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2015	31.12.2014
Netto-Fondsvermögen in TEUR	19.405	21
Anteilswert* in EUR	8,82	0,00

* Siehe weiterführende Informationen im Tätigkeitsbericht des Lageberichtes der Gesellschaft

Die noch nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung in Höhe von 502 TEUR resultieren aus der Aufwertung der Immobilie um 700 TEUR (durch einen Gutachter) zum beizulegenden Zeitwert und werden erst durch Abverkauf der Immobilie realisiert sowie aus der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten -198 TEUR. Das realisierte negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 2.019 TEUR ist stark durch die Emissionsphase und der damit verbundenen Initialkosten verbundenen:

ANGABEN IN TEUR	01.01.2015- 31.12.2015	04.07.2014- 31.12.2014
Verwendungsrechnung*		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.019	-1
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0	0
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.019	-1
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0	0
5. Bilanzgewinn	0	0

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

Zur Verdeutlichung der Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Anlage 2 zum Anhang (Entwicklungsrechnung) verwiesen.

ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ERTRÄGE AUS SACHWERTEN

Die Position beinhalten Erträge aus Mieterlösen 1.946 TEUR sowie Erlösen aus Nebenkostenvorauszahlungen 343 TEUR.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen eine Abstandszahlung des ehemaligen Parkplatzbetreibers in Höhe von 98 TEUR.

AUFWENDUNGEN

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ANGABEN IN TEUR	01.01.2015 - 31.12.2015	04.07.2014 - 31.12.2014
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen		500
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	366	0
Zinsaufwand aus verbundenen Unternehmen	134	0
Bewirtschaftungskosten		429
Objektbetriebskosten	400	0
Reparatur und Instandhaltung	19	0
Entsorgung	10	0
Verwaltungsvergütung		113
Verwahrstellenvergütung		6
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		17
Abschluss- und Prüfungskosten	17	0
Sonstige Aufwendungen		3.343
Kosten der Konzeption	1.746	
Eigenkapitalbeschaffungsgebühren	1.100	
Rechtsberatungsgebühr-Emission	232	
Steuerberatungsgebühren	69	
Rechts- und Beratungskosten	24	1
Sonstiges	172	0
Summe		4.408
		1

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

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

Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Die jährliche Verwahrstellenvergütung beträgt grundsätzlich 2,6 Basispunkte der Bruttoinvestitionssumme des Fonds. Im Geschäftsjahr 2015 wurde die vertraglich fixierte Mindestvergütung in Höhe von 13 TEUR anteilig in Rechnung gestellt.

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

Die Position Sonstiges bei den sonstigen Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen die einmaligen mit der Fondsemission in Verbindung stehenden Kosten, wie Konzeptions- (1.746 TEUR) und Eigenkapitalbeschaffungsgebühren (1.100 TEUR), Rechts- (232 TEUR) sowie Steuerberatungsgebühren (69 TEUR) und Kosten der Fremdfinanzierung (86 TEUR).

VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTE

Im Geschäftsjahr 2015 fanden keine Veräußerungsgeschäfte statt.

SONSTIGE PFLICHTANGABEN

GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

Gunder Steinmann, Riedstadt, Bankkaufmann (seit 9. März 2016)

Komplementärin: Hahn Wedel Beteiligungs GmbH, vertreten durch Ihre Geschäftsführer

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen wurden unter der Annahme getroffen, dass die Verwahrstellenvergütung mit der gleichen Laufzeit wie die Verwaltungsvergütung ausgestattet ist (zwölf Jahre ab 2015).

ANGABEN IN TEUR	bis 1 Jahr	2 bis 3 Jahre	über 3 Jahre*	Gesamt
Verwaltungsvergütung	108	215	973	1.296
Verwahrstellenvergütung	13	25	118	156
Rechtsberatungsleistungen	10	20	90	120
Haftungsvergütung	2	4	24	30
Geschäftsführungsvergütung	1	2	9	12
Summe	134	266	1.214	1.614

* über 3 Jahre bis zum Ende der Vertragslaufzeit

GESAMTKOSTENQUOTE

Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2015 betrug 31,67 Prozent.

Diese setzt die fixen Gesamtkosten, bestehend aus sämtlichen Kostenpositionen, die zu Lasten des Fondsvermögens entnommen wurden, in das Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvolumen im Berichtszeitraum. Es handelt sich bei den Kosten vornehmlich um reine fondsbezogene Verwaltungskosten. Transaktionskosten für den Ankauf der Immobilie, die als Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren gewesen wären, sind gemäß den Anlagebedingungen nicht angefallen.

ANGABEN IN TEUR	2015
Initialisierungskosten	3.233
Verwaltungsvergütung	113
Verwahrstellenvergütung	6
Sonstige	10
Summe	3.362
Durchschnittliche Nettoinventarwert	10.616
Gesamtkostenquote	31,67%

ABSCHLUSSPRÜFERHONORARE

Das im Geschäftsjahr 2015 durch PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete

Gesamthonorar betrug 17 TEUR. Davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung für das aktuelle Geschäftsjahr 17 TEUR und auf sonstige Leistungen 0 TEUR.

ANZAHL DER MITARBEITER IM JAHRESDURCHSCHNITT

Es wurden im Geschäftsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt. Zu der Anzahl der Mitarbeiter sowie der gezahlten Vergütung auf Ebene der DeWert verweisen wir auf Buchstaben I. (Vergütungsbericht) im Lagebericht.

NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Im Geschäftsjahr fanden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen zu marktüblichen Konditionen statt.

Bergisch Gladbach, den 22. Juni 2016

Geschäftsführende Kommanditistin/Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Gunder Steinmann

Komplementärin:

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

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31.12.2015

	Stand 1.1.2015	Anschaffungskosten Zugänge 2015	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
1. Sachanlagen	0	28.000.000	28.000.000
2. Anschaffungsnebenkosten	91.801	1.890.116	1.981.917
	91.801	29.890.116	29.981.917
		Neubewertung	
	Stand 1.1.2015	Erträge/ Aufwendungen 2015	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
1. Sachanlagen	0	700.000	700.000
2. Anschaffungsnebenkosten	0	-198.193	-198.193
	0	501.807	501.807
		Buchwert	
		31.12.2015	31.12.2014
		EUR	EUR
1. Sachanlagen		28.700.000	0
2. Anschaffungsnebenkosten		1.783.724	91.801
		30.483.724	91.801

ENTWICKLUNGSRECHNUNG* ZUM 31.12.2015

	Komplementäre Kapitalanteile	Kommanditisten Kapitalanteile	Kommanditisten Kapitalrücklage	Kommanditisten Gewinnrücklage
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0	22.000	0	0
1. Mittelzufluss (netto)	0	0	20.900.500	0
Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten				
	0	0	20.900.500	
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	0	0	0

	Komplementäre		Kommanditisten	
	Kapitalanteile	Kapitalanteile	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0	0
4. Gewinnvortrag	0	0	0	0
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0	22.000	20.900.500	0
	Kommanditisten			
	Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0	0	-749	21.251
1. Mittelzufluss (netto)	0	0	0	20.900.500
Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0	0	0	20.900.500
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0		-2.018.559	-2.018.559
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	501.807	0	0	501.807
4. Gewinnvortrag	0	-749	749	0
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	501.807	-749	-2.018.559	19.404.999

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

OBJEKTBESTAND* ZUM 31.12.2015

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Grundstücksgröße in qm	Art und Lage	Bau und Erwerbsjahr	Gebäudenutzfläche in qm	Leerstandsquote ¹⁾ in Prozent
6163 Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	Bahnhofstraße 31,35/Feldstraße 3,5, 22880 Wedel	12.548	Innerstädtisches Fachmarktzentrum	2007/2015	9.880	0
Im Berichtsjahr angebundene Objekte				Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Jahren ²⁾		Verkehrswert der Immobilie ³⁾ in Mio. EUR
6163 Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG				43,8	7,1	28,70
Im Berichtsjahr angebundene Objekte		Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen ⁴⁾		Nebenkosten von Vermögensgegenständen, die zum Stichtag noch nicht abgeschrieben sind		Marktwert pro m ² Nfl. in EUR ⁵⁾
6163 Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG		1,98		1,78		2.852
Im Berichtsjahr angebundene Objekte		Erwerbsnebenkosten in Prozent ⁵⁾	Potentielle Miteinnahmen bei Vollvermietung (Jahr 1) in Mio. EUR ⁵⁾			Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
6163 Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG		6,91	1,94			-

* Angaben beziehen sich unabhängig der Beteiligungshöhe auf 100 Prozent

1) Entspricht der Nutzungsentsgeltausfallquote

2) Durchschnitt über die Mieter im Objekt

3) oder im Falle des § 271 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches des Kaufpreises

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

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

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Düsseldorf, den 23. Juni 2016

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Peters, Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Bergisch Gladbach, den 22. Juni 2016

Geschäftsführende Kommanditistin:

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

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Gunder Steinmann

Komplementärin:

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

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

DER HAHN WELAU ARCADEN WEDEL GMBH Et CO. GESCHLOSSENE-INVESTMENT-KG

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit
2. Anlage- und Fondsstrategie
3. Anlageziel
4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld
 - a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche
 - b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt
 - c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilienfonds
2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
 - a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs
 - b) Ertragslage
 - c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage
 - d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

C. Tätigkeitsbericht

1. Anlageziele und Anlagestrategie
2. Wertentwicklung des Investmentvermögens
3. Hauptanlagerisiken
 - a) Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene wesentliche Risiken

- b) Kontrahentenrisiko inklusive Kredit- und Forderungsrisiko
 - c) Von der Anlagepolitik unabhängige wesentliche Risiken, die mit der Anlage in den Fonds mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind
 - d) Wesentliche Risiken des Fonds-Anlage
 - e) Wesentliche Risiken für Immobilienfonds
 - f) Wesentliche operationelle und sonstige Risiken des Fonds
- D. Nachtragsbericht
- E. (Chancen-) und Risikobericht
- a) Wesentliche Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)
 - b) Operationelle und sonstiges Risiken des AIF
 - c) Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Derivaten, Kreditgeschäften und sonstigem Leverage) verbundene Risiken
 - d) Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagement
 - e) Leverage
 - f) Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumente
 - g) Gesamtbewertung der Risikosituation
- F. F. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss
- G. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Rechnungslegungsprozesses
- H. Vergütungsbericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH Et Co. geschlossene-Investment-KG („Investmentvermögen“, „Fonds“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft und als solche eine Investmentgesellschaft. In diesem Sinne werden die Anteile der Gesellschaft ausschließlich von privaten sowie semiprofessionellen Anlegern gehalten. Das Investmentvermögen unterliegt den besonderen rechtlichen Regelungen des KAGB.

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechen den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Das Verhältnis der Gesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag und gesondert erstellten Anlagebedingungen. Die Anlagebedingungen bestimmen insbesondere, wie die der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mittel nach dem Grundsatz der Risikomischung in die nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenstände angelegt werden dürfen. Die Gesellschaft beabsichtigt ausschließlich vermögensverwaltend tätig zu sein.

Die Gesellschaft wird durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH („DeWert“ oder „KVG“ für Kapitalverwaltungsgesellschaft) mit

Sitz in Bergisch Gladbach als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB verwaltet. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG) welche die Muttergesellschaft der Hahn Gruppe (Hahn AG und ihre verbundenen Unternehmen) darstellt.

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

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

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

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

- Vermietungsvergütung in Höhe von 1,5 Nettomonatskaltmieten bei einer Vertragslaufzeit mit einer Mindestlaufzeit von 15 Mietjahren 2,0 Monatssollnettokaltmieten, wobei als vergütungspflichtige Vermietung auch der Abschluss eines Mietvertrages mit einem schon vorhandenen Mieter, dessen Erweiterung oder Verlängerung gilt. Bei einer vorzeitigen Optionsausübung und einer damit verbundenen Gesamtmietrestlaufzeit von zehn Jahren erhält die Auftragnehmerin 0,5 Monatssollnettokaltmieten;
- Pauschale Vergütung in Höhe von 5 TEUR für die Anfertigung von ersten Grobkonzepten, inkl. einer Wirtschaftlichkeitsberechnung;
- In den Fällen, in denen die Auftragnehmerin geeignete und genehmigungsfähige Konzepte zur Schaffung zusätzlicher Mietflächen z. B. durch Erweiterungsbauten auf dem Grundstück der Beteiligungsgesellschaft entwickelt und die Umsetzung seitens der Gesellschafterversammlung genehmigt wird, erhält die Auftragnehmerin eine gesonderte Vergütung. Die Vergütung richtet sich hierbei nach dem Verhältnis der durch die Maßnahme realisierten Wertschöpfung und den im Zusammenhang mit der Realisierung stehenden Kosten;

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

Die Laufzeit des Vertrages hat mit Vertragsabschluss begonnen und endet zum Ende der regulären Laufzeit der Gesellschaft, somit zum 31. Dezember 2027. Er verlängert sich jeweils automatisch um drei Jahre, sofern die Gesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag von der Gesellschaft ein Jahr vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird. Die DeWert ist zur Kündigung des Vertragsverhältnisses nur aus wichtigem Grund berechtigt. Die Gesellschaft bzw. in ihrer Vertretung die Verwahrstelle ist ungeachtet der vereinbarten Vertragslaufzeiten jederzeit berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt für die Gesellschaft beispielsweise vor, wenn die DeWert in erheblichem Maße gegen ihre Pflichten nach diesem Vertrag verstößt.

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

Diese darf nur aus wichtigem Grund untersagt werden. Abweichend hierzu ist die KVG jederzeit berechtigt sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben ohne Zustimmung der Gesellschaft Dritter zu bedienen.

Die DeWert selbst hat die Aufgaben des kaufmännischen und technischen Property Managements sowie die Mietvermittlung an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, (100 Prozentige Tochtergesellschaft der Hahn AG) im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages ausgelagert.

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

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

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

2. Anlage- und Fondsstrategie

Die Anlagestrategie des Investmentvermögens gibt sachwertorientierten Anlegern die Möglichkeit, an den wirtschaftlichen Chancen eines Gewerbeimmobilienportfolios teilzuhaben. Die Anlagestrategie des Investmentvermögens ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach einer Laufzeit von 10 bis 14 Jahren mit Gewinn wieder zu veräußern.

Zur Umsetzung der Anlagestrategie hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit ihren Anlagebedingungen einen Grundstückskaufvertrag zum Erwerb des Grundbesitzes in der Bahnhofstraße in 22880 Wedel abgeschlossen. Der Grundbesitz ist mit dem Nahversorgungcenter Welau Arcaden mit angeschlossenen Büro- und Praxisflächen sowie Wohnungen, Stellplätzen und Außenanlagen bebaut. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit erfüllt die Fondsgesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht. Auch kann nicht mit Sicherheit gewährleistet werden, dass trotz der Vielzahl von Mietverträgen, die in Bezug auf die Welau Arcaden bestehen, aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gegeben ist.

Die Fondsstrategie baut hierbei auf der Erfahrung und Kompetenz der Hahn Gruppe auf, die seit nunmehr über 30 Jahren auf das Management von deutschen großflächigen Handelsimmobilien spezialisiert ist. Mit mehr als 170 aufgelegten Fonds mit einem Immobilienvermögen von rd. EUR 2,5 Mrd., einer verwalteten Mietfläche von rund 1,49 Mio. m² und einem verwalteten jährlichen Mietvolumen von rund EUR 166 Mio. zählt die Hahn Gruppe zu den führenden deutschen Unternehmen in diesem Bereich. Die Managementleistungen der Hahn Gruppe decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Hierbei reichen die immobiliennahen Dienstleistungen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien.

Der Fonds folgt einer festgelegten Anlagestrategie, die entsprechend der Kategorisierung der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 der Kommission zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU vom 19. Dezember 2012 („AIFM-VO“) als Immobilienstrategie mit Fokus auf Gewerbeimmobilien einzuordnen ist.

Der Schwerpunkt des Immobilienvermögens liegt dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen großflächigen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung von Immobilien entsteht („Anlagepolitik“).

In diesem Rahmen darf die Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikomischung unter Berücksichtigung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen in der Bundesrepublik Deutschland gelegene Einzelhandelsimmobilien, insbesondere in große Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Baumärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren investieren. Andere Nutzungen sind bei den jeweiligen Immobilien zulässig, soweit ein Schwerpunkt der vorgenannten Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist.

Daneben kann der Fonds auch in entsprechende Projektentwicklungen zur Entwicklung und Errichtung der vorgenannten Immobilien zu maximal 20 Prozent des Brutto-Vermögens der Gesellschaft investieren.

Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik

Die Anlagestrategie und -politik der Gesellschaft ist in dessen Anlagebedingungen festgelegt. Die Änderung der Anlagestrategie bzw. -politik bedarf daher einer Änderung der Anlagebedingungen, die wiederum durch die Geschäftsführung der Gesellschaft beschlossen werden muss. Hierbei sind Änderungen der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentvermögens nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Anleger, die mehr als drei Viertel der Gesamthafteinlagen auf sich vereinigen, möglich.

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

3. Anlageziel

Das Anlageziel des Investmentvermögens besteht in der Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig fließender Ausschüttungen aufgrund von Mieteinnahmen der Immobilie sowie im kontinuierlichen Wertzuwachs des Immobilienvermögens.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF mit inländischen Einzelhandelsimmobilien ist für den Fonds insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, den entsprechenden Immobilienmärkten und sekundär der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im vergangenen Jahr durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts um erfreuliche 1,7 Prozent (Vorjahr 1,6 Prozent). Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre (1,3 Prozent) wurde damit erneut übertroffen. Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft waren die Konsumausgaben. Der private Konsum legte um 1,9 Prozent zu. Gestützt wurde die Kaufkraft der Verbraucher durch eine gestiegene Beschäftigung sowie höhere Löhne und Gehälter. Einen positiven Effekt hatte auch die Einführung des Mindestlohns. Bei den staatlichen Konsumausgaben war ein Anstieg von 2,8 Prozent zu verzeichnen. Die Unternehmensinvestitionen legten ebenfalls ordentlich zu, wohingegen der Wachstumsbeitrag des Exports vergleichsweise gering ausfiel. Der Außenbeitrag, die Differenz zwischen Exporten und Importen, lag bei lediglich plus 0,2 Prozent.

Der deutsche Einzelhandel profitierte von der guten Verbraucherstimmung und den höheren Konsumausgaben. So setzte der Einzelhandel preisbereinigt 2,7 Prozent mehr um als in der Vorjahresperiode (nominal 2,8 Prozent). Damit konnte der deutsche Einzelhandel das sechste Jahr in Folge Umsatzsteigerungen verbuchen. In 2015 war der preisbereinigte Umsatzzuwachs so hoch wie seit 12 Jahren nicht mehr. Der Lebensmitteleinzelhandel erhöhte seinen Umsatz um 2,9 Prozent (real 2,3 Prozent). Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Bei Nicht-Lebensmitteln war sowohl real als auch nominal ein Umsatzzuwachs von 3,0 Prozent zu verzeichnen. Die wachstumsstärksten stationären Branchen waren der Handel mit kosmetischen und medizinischen Produkten, Möbel, Haushaltsgeräte und Baubedarf sowie der sonstige Einzelhandel. Der Internet- und Versandhandel legte um 9,2 Prozent zu.

b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

In 2015 wurden gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von EUR 55,2 Mrd. im Gewerbeimmobilienmarkt getätigt (Vorjahr EUR 39,8 Mrd.). Dies ist bereits das sechste Jahr in Folge, in dem es zu einem Anstieg kam. Der deutsche Immobilienmarkt bestätigt damit seine große Bedeutung als wichtiger weltweiter Investitionsstandort. Besonders stark zog das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien an. Im Verlauf des Jahres 2015 wurden insgesamt rund EUR 18,1 Mrd. in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert (Vorjahr EUR 9,2 Mrd.). Damit wurde im Jahr 2015 ein neues Rekordergebnis im deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt erreicht und das bisherige Allzeithoch des Jahres 2006 von EUR 18 Mrd. nochmals leicht übertroffen.

Der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien profitierte weiterhin von starken Zuflüssen ausländischen Kapitals. Eine Vielzahl internationaler Akteure setzte großes Vertrauen in die Wertstabilität des deutschen Einzelhandelsmarktes. Daneben profitierten vor allem Investoren aus dem nordamerikanischen Raum von den Wechselkurseffekten im Hinblick auf den zuletzt schwächer tendierenden Euro. Mit Investitionen in Höhe von gut EUR 10,1 Mrd. hatten internationale Anleger - im Wesentlichen aus Kanada, den USA sowie aus Frankreich - mit 56 Prozent in den zurückliegenden zwölf Monaten einen deutlich höheren Anteil am Gesamtvolumen als im Vorjahr. Auch haben ausländische Investoren ihr absolutes Transaktionsvolumen gegenüber dem Jahr 2014 mit rund EUR 4,5 Mrd. mehr als verdoppelt.

c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilienfonds

Der Markt für geschlossene Investmentvermögen für Privatkunden hat sich in 2015 uneinheitlich entwickelt. Gemäß den Erhebungen des Analysehauses FERI EuroRating Services wurden im Gesamtjahr 31 KAGB-regulierte Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) neu von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Gegenüber dem Vorjahr (25 Fonds) ist dies ein leichter Anstieg. Allerdings hat sich das prospektierte Eigenkapital von EUR 1,20 Mrd. auf EUR 1,03 Mrd. verringert. Das durchschnittliche Fondsvolumen ist demnach zurückgegangen. Über 64 Prozent der neu zugelassenen Publikums-AIFs investierten in Immobilien (Vorjahr: 61,6 Prozent). Danach folgten Spezialitäten-Fonds mit 19,9 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent) sowie Private-Equity-Investments mit 10,1 Prozent.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Im ersten Geschäftsjahr des Investmentvermögens wurde die Immobilie in Wedel angebunden. Aufgrund der Tatsache, dass die Anlagestrategie es nicht vorsieht weitere Immobilien anzubinden, beträgt der Mittelabruf sowie die Investitionsquote 100 Prozent.

b) Ertragslage

Aufgrund des im Vorjahr vorliegenden Rumpfwirtschaftsjahres vom 4. Juli 2014 und dem Beginn der operativen Tätigkeit im Jahr 2015 ist ein Vergleich mit dem Vorjahr nur bedingt möglich.

ERTRAGSLAGE

ANGABEN IN TEUR	01.01.2015 -31.12.2015	04.07.214 -31.12.2014
1. Erträge		
Erträge aus Sachwerten	2.289	0
Sonstige betriebliche Erträge	101	0

	01.01.2015 -31.12.2015	04.07.214 -31.12.2014
ANGABEN IN TEUR		
Summe der Erträge	2.390	0
2. Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-500	0
Bewirtschaftungskosten	-429	0
Verwaltungsvergütung	-113	0
Verwahrstellenvergütung	-6	0
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17	-1
Sonstige Aufwendungen	-3.343	0
Summe der Aufwendungen	-4.408	-1
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.019	-1
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.019	-1
5. Zeitwertänderung		
Erträge aus der Neubewertung	700	0
Aufwendungen aus der Neubewertung	0	0
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	502	0
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.517	-1

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Mieterträge von 1.946 TEUR sowie Erlöse aus Mietnebenkostenvorauszahlungen von 343 TEUR generiert. Ein Ausweis dessen findet unter den Erträgen aus Sachwerten statt.

Die Ertragslage ist weitgehend von der Initialisierungsphase in 2015 geprägt. Die Konzeptions- (1.746 TEUR) und Eigenkapitalbeschaffungsgebühren (1.100 TEUR), Rechts- (232 TEUR) sowie Steuerberatungsgebühren (69 TEUR) und Kosten der Fremdfinanzierung (86 TEUR) stellen einen einmaligen Charakter dar. Bereinigt um diese Positionen würde das Geschäftsjahr mit einem realisiertem Ergebnis von 1.214 TEUR enden.

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

Das Ergebnis des Geschäftsjahres, bestehend aus realisierten (-2.019 TEUR) und unrealisierten (502 TEUR) Bestandteilen beläuft sich auf -1.517 TEUR.

c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage

Finanzlage

ANGABEN IN TEUR	31.12.2014
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.876
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-29.890
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	30.131
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.635
Finanzmittelfonds am 01.01.	3.307
Finanzmittelfonds am 31.12.	1.672

Bei einem Ergebnis von -1.517 TEUR erzielte der Wedel im Geschäftsjahr 2015 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von -1.876 TEUR. Dieses ist weitgehend auf die Investitionsphase zurückzuführen

Der negative Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit besteht aus der Anschaffung der Immobilie. Der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus den Mittelabrufen der Investoren sowie der Aufnahme der Objektfinanzierung und der Rückführung der Gesellschafterdarlehen.

Vermögens- und Schuldenlage

ANGABEN IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
A. Aktiva	32.231	31.425
Sachanlagen	28.700	0
Anschaffungsnebenkosten	1.784	92
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.672	3.307
Forderungen	31	28.026
Forderungen aus der Bewirtschaftung	15	0

ANGABEN IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Andere Forderungen	16	28.026
Aktive Rechnungsabgrenzung	44	0
B. Passiva	32.231	31.425
Rückstellungen	99	0
Kredite	12.583	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73	51
Sonstige Verbindlichkeiten	61	31.353
Gegenüber Gesellschaftern	0	3.353
Andere	61	28.000
Passive Rechnungsabgrenzung	10	0
Eigenkapital	19.405	21
Kapitalanteile	22	22
Kapitalrücklage	20.901	0
Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	502	0
Verlustvortrag	-1	0
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.019	-1

Die Vermögens- und Schuldenstruktur des Fonds spiegelt im Wesentlichen das Anlageziel wider. Die Sachanlagen beinhalten den Verkehrswert der Immobilie.

Die Gesellschaften weist eine Fremdfinanzierung von 43,8 Prozent bezogen auf das Immobilienvermögen auf.

d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Vor diesem Hintergrund der starken Prägung des ersten Geschäftsjahres der Gesellschaft durch die Investition, entspricht die Entwicklung des Verlaufes des Geschäftsjahres den Erwartungen der Geschäftsführung.

C. Tätigkeitsbericht

Die DeWert ist die Verwaltungsgesellschaft für das gegenständliche geschlossene inländische Investmentvermögen. Die DeWert ist am 26. Juni 2013 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) gegründet und am 12. Juli 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen worden. Mit Bescheid vom 4. April 2014 hat die DeWert die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIFKapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Hahn AG und als solche in die Hahn Gruppe integriert.

Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach.

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

1. Anlageziele und Anlagestrategie

Es wird auf die Ausführungen im Kapitel A.2. verwiesen.

2. Wertentwicklung des Investmentvermögens

Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentvermögens während des Geschäftsjahres

Der Nettoinventarwert zum Stichtag in Höhe von 19.405 TEUR beläuft sich bezogen auf das investierte Kapital auf 92,7 Prozent. Somit beträgt die Wertentwicklung im aktuellen Geschäftsjahr -7,3 Prozent. Die negative Wertentwicklung resultiert aus den Initialisierungskosten der Emissionsphase des Investmentvermögens.

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

Die Fondsgesellschaft hat in Umsetzung ihrer Anlagegrundsätze mit Grundstückskaufvertrag vom 12. August 2014 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 2. Januar 2015 einen Grundbesitz in der Bahnhofstraße in 22880 Wedel (Baujahr 2007/2010) in Schleswig-Holstein gekauft, der mit dem Nahversorgungscenter Welau Arcaden mit angeschlossenen Büro- und Praxisflächen sowie Wohnungen, Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist. Die Welau Arcaden verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 9.880 m², von der rund 81 Prozent auf Handels- und Dienstleistungsflächen, rund 12 Prozent auf Büro- und Praxisflächen und der übrige Teil auf Wohnnutzung entfällt.

Das Immobilienvermögen des Fonds umfasste am Ende der Berichtsperiode das Nahversorgungszentrum Welau Arcaden in Wedel mit einem Gesamtverkehrswert (laut Wertgutachten Heiko Glatz, Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen zum Stichtag 31. Dezember 2015) von EUR 28,7 Mio.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIE

OBJEKTE	ANSCHRIFT	NETTOKAUFPREIS	PROPEKTIERTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN	ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN BEI ANKAUF
Wedel	Bahnhofstr. 31,35/Feldstr. 3,5, 22880 Wedel	€ 28,00 Mio.	€ 35,80 Mio.	€ 1,98 Mio.
OBJEKTE	VERKEHRSWERT	ZUM ANKAUF BUCHWERT	ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM STICHTAG	ÄNDERUNG ZU NKP
Wedel	€ 28,22 Mio.	€ 28,70 Mio.	€ 1,78 Mio.	2,5%

Analyse finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgend ist die Miet- und Leerstandsübersicht der Liegenschaft in Wedel abgebildet:

MIET- UND LEERSTANDSÜBERSICHT

OBJEKTE	ANSCHRIFT	VERMIETBARE FLÄCHE (IN M ²)	AKTUELLE NETTO- SOLLMIETE P.A. (IST)	NETTO- SOLLMIETE	(POTENZIAL) OVER- VS. UNDERRENT*	AKTUELLER LEERSTAND IN M ²	AKT. LEERSTAND IN %
Wedel	Bahnhofstr. 31,35/Feldstr. 3,5, 22880 Wedel	9.880	€ 1.964.950	€ 1.937.340	€ 27.610	278	2,8

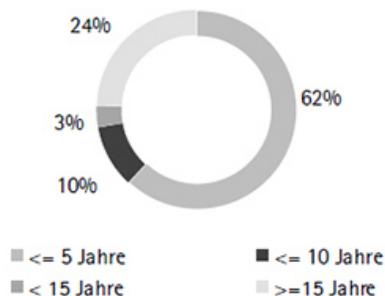
* In dieser Position wird die Abweichung der vertraglich vereinbarten Jahresnetto-Solllmiete von der aktuell am Markt erzielbaren Potenzialmiete gemäß Gutachten dargestellt.

Zum Ende des Berichtszeitraums sind eine Ladenfläche im EG (rd. 119 m²) und eine Büro-/Praxisfläche (rd. 159 m²) im 2. OG bezogen auf die Fläche leerstehend. Die Mieteinnahmen der beiden Flächen sind durch vereinbarte Mietgaranziezahlungen des Verkäufers bis zum 31. Dezember 2015, bzw. 03. Mai 2016 gesichert.

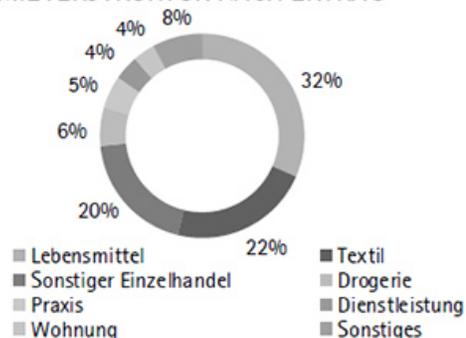
Die Netto-Solllmiete (Potenzial) entspricht den angenommenen Marktmieten aus dem Wertgutachten des Sachverständigen Heiko Glatz zum Stichtag 31. Dezember 2015. Die Netto-Solllmiete (Ist) liegt somit in der Bandbreite des Marktes.

MIETRESTLAUFZEIT UND MIETERSTRUKTUR NACH ERTRAG

MIETRESTLAUFZEIT NACH ERTRAG



MIETERSTRUKTUR NACH ERTRAG



Die Welau Arcaden in Wedel verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 9.880 m². Bezogen auf den Mietertrag besteht eine Mieterstruktur von rund 80 Prozent auf Handels- und Dienstleistungsflächen, rund 10 Prozent auf Büro/Gastronomie- und Praxisflächen und der übrige Teil auf Wohnnutzungen bzw. PKW Stellplätze. Die Gesamtmietfläche teilt sich in 35 Mietbereiche auf. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungsarten, der Anzahl der Mietverträge sowie der differenzierten Mietvertragslaufzeiten verfügt die Immobilie über eine entsprechende Streuung.

Haupt- und Ankermieter sind die namhaften und bonitätsstarken Betreiber EDEKA und Aldi aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, CEtA und Deichmann aus dem Bereich des Bekleidungseinzelhandels sowie Budnikowsky als eines der führenden Drogeriemarkununternehmen in der Metropolregion Hamburg. Auf sie entfallen rund 60 Prozent der Gesamtmietflächen und rund 54 Prozent der Gesamtmieteinnahmen.

3. Hauptanlagerisiken

Die Darstellung der Hauptanlagerisiken wird um die Darstellung der allgemeinen Risiken innerhalb des Allgemeinen Risikoberichtes ergänzt.

Das vorliegende Immobilienvermögen der Gesellschaft nimmt am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil. Die Entwicklung des Investmentvermögens ist hierbei von einer Vielzahl von Faktoren abhängig deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Insbesondere können negative Abweichungen zum Ausfall von Ausschüttungen oder auch zum

vollständigen Verlust des in den Fonds investierten Kapitals führen.

Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken, die im Folgenden beschrieben werden, gibt es keine Sicherheit, dass der Fonds seine Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Gesellschaft sind nicht vorhersehbar.

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen tatsächlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage einschließlich der mit einer Fremdfinanzierung einhergehenden Risiken. Zur Übersichtlichkeit der Risikohinweise erfolgt im Folgenden eine Unterteilung der Risiken verschiedene Gruppen. Hierbei ist zu beachten, dass die Grenzen zwischen den einzelnen Risiken bzw. Risikogruppen nicht starr sind, sondern fließend. Auch können mehrere Risiken gleichzeitig eintreten und sich wechselseitig verstärken, sodass sich insgesamt ein „höherrangiges“ Risiko realisiert.

a) Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene wesentliche Risiken

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt.

Wesentliche Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds (Marktrisiko)

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch den Fonds einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Fonds bzw. der in der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Mögliches Anlagespektrum/Konzentrationsrisiko

Unter Beachtung der durch das KAGB und durch die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrundsätze und -grenzen, die die Anlage der vom Fonds eingeworbenen Mittel vorwiegend in einzelhandelsgenutzte Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland vorsieht, kann es zu einem Konzentrationsprozess auf spezielle Branchen, Märkte oder Regionen kommen. Diese Konzentration auf wenige spezielle Anlagesektoren kann mit entsprechenden Risiken (z. B. Marktengpass, hohe Schwankungsbreite innerhalb bestimmter Konjunkturzyklen) verbunden sein. Der Wert des Fonds ist von der Entwicklung dieser Vermögensgegenstände oder Märkte besonders stark abhängig.

Wertveränderungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt.

Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die von den Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs des Fonds liegen. Darüber hinaus werden typischerweise die Mieten bei Gewerberaummietverträgen an die Entwicklung der Inflation gekoppelt.

b) Kontrahentenrisiko inklusive Kredit- und Forderungsrisiko

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die sich für den Fonds im Rahmen einer Vertragsbindung mit einer anderen Partei (sogenannte Gegenpartei) ergeben können. Dabei besteht das Risiko, dass der Vertragspartner seinen Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht mehr nachkommen kann.

Ausfallrisiko der Gegenpartei

Der Vertragspartner eines für Rechnung der Gesellschaft geschlossenen Vertrags kann teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko). Dies gilt für alle Verträge, die für Rechnung der Gesellschaft geschlossen wurden bzw. werden.

Ausfallrisiko mangels Risikomischung

Da die Fondsgesellschaft gemäß der derzeitigen Planung ausschließlich in einem Objekt an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtern, was wiederum eine Ausschüttungsreduzierung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger zur Folge haben und bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme zzgl. Agio führen kann.

c) Von der Anlagepolitik unabhängige wesentliche Risiken, die mit der Anlage in den Fonds mit mehr als einem Anteilinhaber verbunden sind

Kündigung der Beteiligung/Ausschluss eines Anlegers

Anleger des Fonds können ihre Beteiligung während der Fondslaufzeit nur aus wichtigem Grund kündigen. Ein kündigender Anleger erhält eine Abfindung in Höhe von 75 Prozent des Nettoinventarwertes seines Anteils. Insoweit kann es für den betroffenen Anleger zu einem teilweisen Verlust seines in den Fonds investierten Kapitals kommen. Des Weiteren kann eine solche Abfindung, die unter den Verkehrswerten liegt, zu einem Liquiditätsproblem für den Fonds und damit der übrigen Anleger führen, was Ausschüttungsminderungen bis hin zu einer Aussetzung der Ausschüttung zur Folge haben kann, wenn dieses Liquiditätsproblem nicht

durch Stundungsmöglichkeiten für das Abfindungsguthaben beseitigt werden kann. Dies kann insbesondere dann eintreten, wenn eine Mehrzahl von Anlegern ihre Beteiligung gleichzeitig kündigt. Wahrscheinlich wäre dann eine Liquidation des Fonds. Alle Anleger erhielten in diesem Fall nur einen Anteil am Liquidationserlös, der soweit der Fonds gezwungen ist, Vermögensgegenstände unter Verkehrswert zu veräußern, erheblich unter dem tatsächlichen Wert liegen kann.

Gesellschafterbeschlüsse/Majorisierung

Gesellschafterbeschlüsse können zu negativen Abweichungen führen, da die Anleger als Gesellschafter des Fonds letztendlich auch zahlreiche Einflussnahmen auf die wirtschaftliche oder strategische Ausrichtung des Fonds haben. Somit hängt die wirtschaftliche Entwicklung des Fonds auch davon ab, welche Struktur der Gesellschafterkreis hat. Sowohl im Rahmen der Erstplatzierung der Anteile als auch während der Bewirtschaftungsphase kann es durch Übertragungen von Gesellschaftsanteilen zu Mehrheitsbeteiligungen bei dem Fonds kommen. Dem Willen der Mehrheit sind dann Minderheiten weitgehend unterworfen. Sie müssen mehrheitlich gefasste Gesellschafterbeschlüsse gegen sich gelten lassen. So können z. B. auch gegen die Interessen Einzelner geringere oder eine Aussetzung der Ausschüttungen beschlossen werden. Denkbar sind ebenfalls andere Beschlüsse wie beispielsweise ein Verkauf von Vermögensgegenständen innerhalb der Spekulationsfrist oder in einer schlechten Marktphase.

d) Wesentliche Risiken des Fonds-Anlage

Schwankungen des Anteilwerts des Fonds

Die Vermögensgegenstände, in die der Fonds investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Veräußert der Anleger Anteile des Fonds zu einem Zeitpunkt, in dem der Marktwert der in dem Fonds befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen ist, so erhält er das von ihm in den Fonds investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Das Risiko des Anlegers ist auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Eingeschränkte Fungibilität

Die Beteiligung ist als langfristige Anlage anzusehen. Da kein geregelter (börsenähnlicher) Markt für den Handel mit Gesellschaftsanteilen von Personengesellschaften existiert, ist der Anleger auf seine individuellen Veräußerungsmöglichkeiten angewiesen. Der Anleger trägt das Risiko, im Falle eines Verkaufsbedürfnisses keinen Käufer zu finden oder aufgrund geringer Nachfrage die Beteiligung nur deutlich unter Wert verkaufen zu können. Übertragungen unterliegen ferner Beschränkungen nach dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag. Nach dem Treuhandvertrag sind die von der Treuhänderin für den Anleger gehaltenen Kommanditbeteiligungen nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur einschließlich der Rechte und Pflichten aus dem Treuhandverhältnis insgesamt übertragbar, wobei die Treuhänderin im Voraus unwiderruflich ihre Zustimmung zu einer Gesamtveräußerung in Gestalt der Vertragsübernahme erklärt. Nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Übertragung nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres und nur mit der Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Als wichtiger Grund kommt z. B. die drohende Belastung der Fondsgesellschaft mit Aufwendungen, insbesondere Steueraufwendungen in Betracht. Der Anleger hat die bei der Übertragung von (treuhänderisch gehaltenen) Kommanditanteilen oder Teilen hiervon entstehenden Kosten und Aufwendungen selbst zu tragen, was seinen Verkaufserlös entsprechend mindert.

Auflösung des AIF

Der DeWert steht das Recht zu, die Verwaltung des Fonds aus wichtigem Grund zu kündigen. Im Falle einer rechtskräftigen Kündigung oder in dem Fall, in dem das Recht der De-Wert, das Gesellschaftsvermögen des Investmentvermögens zu verwalten, erlischt, geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen des Fonds nur dann auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn die Gesellschaft sich nicht in eine intern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder keine andere externe AIF-Verwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der BaFin genehmigt wird. Für den Anleger besteht daher das Risiko, dass er die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren kann.

Rentabilität und Erfüllung der Anlageziele des Anlegers

Der Anteilwert des Fonds kann fallen und zu Verlusten beim Anleger führen. Ein bei Erwerb von Anteilen entrichteter Ausgabeaufschlag bzw. Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf von Beteiligungen können zudem insbesondere bei nur kurzer Anlagedauer den Erfolg einer Anlage reduzieren oder sogar aufzehren.

e) Wesentliche Risiken für Immobilienfonds

1. Wesentliche Risiken der negativen Wertentwicklung des Fonds (Marktrisiko)

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich unter anderem aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind.

2. Wesentliche Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)

Der Fonds darf zur Fremdfinanzierung von Immobilien Kredite aufnehmen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommenen Kredite kann die Liquidität des Fonds gebunden sein. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft gezwungen ist, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern als geplant. Im Falle von kurzfristigen

Liquiditätseingüssen, z. B. infolge von Zahlungsverpflichtungen des AIF im Zusammenhang mit notwendigen Instandhaltungs-/Revitalisierungskosten oder Kreditrückführungen, kann nicht garantiert werden, dass die Gesellschaft beispielsweise die für Abfindungsansprüche von Anlegern notwendigen Mittel, die aufgrund von gesetzlichen- oder gesellschaftsrechtlich zulässigen Kündigungsmöglichkeiten von Anlegern ihre Beteiligung gekündigt haben, durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen beschaffen kann. Damit steigt das Risiko, dass es zu Notverkäufen von Vermögensanlagen kommt oder solche Zahlungsverpflichtungen des Investmentvermögens ausgesetzt werden müssen und der betreffende Anleger nicht zu einem vom ihm geplanten Zeitpunkt seine ihm zustehenden Abfindungsansprüche erhält.

f) Wesentliche operationelle und sonstige Risiken des Fonds

Kündigung und Ausfall von Mietern

Auch wenn im Rahmen der Investitionsstrategie vorwiegend in bestehende und langfristig vermietete Immobilien investiert werden soll, ist es nicht auszuschließen, dass bei Ankauf der Immobilien bestehende Mietverträge aufgrund von vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten noch vor dem geplanten Vertragsende gekündigt werden. Es kann in diesem Zusammenhang beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass solche Mietverträge Schriftformmängel aufweisen, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw. beim Objekterwerb nicht festgestellt wurden oder die sich aufgrund einer geänderten Rechtsprechung ergeben. In solchen Fällen würden dann die für langfristige Mietverträge geltenden Schriftformerfordernisse nicht eingehalten werden. Sofern solche Schriftformmängel nicht gemeinsam mit dem Mieter im Rahmen eines Nachtrags geheilt werden können, würden diese Schriftformmängel dazu führen, dass die Vertragsparteien unabhängig von der in den Verträgen vereinbarten Festlaufzeit ein gesetzliches Kündigungsrecht haben und solche Verträge ggfs. vorzeitig gekündigt werden könnten. Auch ist es nicht auszuschließen, dass es aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von Mietern zu Leistungsstörungen und vorzeitigem Mietvertragsauflösungen kommt.

Nachvermietung

Risiken in der Nachvermietung können bis zum Leerstand einzelner Mietflächen oder der gesamten Immobilie reichen. Es besteht zudem das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Bei längerfristigem Leerstand kann es wegen fehlender Einnahmen zur Zwangsversteigerung der Immobilie kommen, falls das Investmentvermögen mangels ausreichender Einnahmen seinen Kapitaldienst aus der Fremdfinanzierung (Zinsen und Tilgung) nicht mehr decken kann. Mit jeder Nachvermietung ist zudem das Risiko von Aufwand für Umbau und Anpassung des Mietgegenstandes verbunden.

Ausfallrisiken bei Versicherungen, Untergang und Zerstörung

Die für den Fonds erworbenen Immobilien werden in üblichem Umfang gegen vorhersehbare Zerstörungsrisiken (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) versichert. Da jedoch nicht alle Schäden vollständig versicherbar sind (z. B. durch Krieg, Erdbeben und Kernenergie), kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Schadensereignissen Einnahmeausfälle aufgrund der teilweisen oder vollständigen Zerstörung von Immobilien auftreten, ohne dass Versicherungsentschädigungen erlangt werden können. Gleiches würde eintreten, wenn die entsprechenden Schäden zwar versichert wären, es aber zu einem Ausfall des Versicherers kommen würde oder von dem Versicherer aus anderen Gründen keine Entschädigungen erlangt würden. Des Weiteren deckt eine Mietverlustversicherung nur einen Mietausfall auf begrenzte Zeit und nur wegen Objektproblemen; sie schützt nicht vor einem Mietausfall aufgrund von mieterbezogenen Problemen (z. B. Insolvenz des Mieters). Ebenso könnte im Falle einer Kündigung bzw. eines Auslaufens eines Versicherungsvertrages der Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages nur unter Ausschluss bestimmter Risiken oder der Inkaufnahme einer höheren Prämienzahlung möglich sein.

Risiken aus Altlasten und Baumängeln

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) können bei dem Erwerb von Immobilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sofern solche Altlasten nachträglich festgestellt werden, könnte die Gesellschaft aufgrund gesetzlicher Bestimmungen, behördlicher Verfügungen oder aufgrund vertraglicher Verpflichtungen auch zukünftig noch zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen herangezogen werden. Ferner besteht das Risiko, dass das Vorhandensein von Altlasten oder Schadstoffen Einschränkungen bei zukünftigen Erweiterungen, insbesondere bei Tiefbaumaßnahmen, mit sich bringen kann. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Anlageobjekte des Investmentvermögens mit Baumängeln behaftet sind, die erst nach dem Erwerb zu Tage treten und für die keine Gewährleistungsansprüche bestehen bzw. durchgesetzt werden können. Die in diesem Zusammenhang durch den AIF zu tragenden Kosten für die Beseitigung und/oder die bis zu einer Beseitigung entgangenen Mieteinnahmen könnten das Ergebnis des AIF und/oder den Wert der betreffenden Vermögensgegenstände mindern.

Projektentwicklungsrisiken und Risiken in Bezug auf baurechtliche Bestimmungen

Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung und Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung, Baukostenerhöhungen und Fertigstellungsrisiken ergeben. Der Erfolg der Erstvermietung ist zudem von der Nachfragesituation im Zeitpunkt der Fertigstellung abhängig. Ferner könnten baurechtliche Bestimmungen die Flexibilität der Nutzung einschränken und eine Nachvermietung erschweren, wenn eine Nachnutzung anderer Art nicht mehr möglich sein sollte. In diesem Falle droht ein Leerstand. Möglich ist auch, dass durch Aufstellung neuer Bebauungspläne in der Nachbarschaft Konkurrenzsituationen geschaffen werden, die zu einer Mieterverlagerung und/oder zu einer erschwerten Nachvermietung bis hin zum Leerstand führen können.

Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungsverpflichtungen

Bei Veräußerung einer Immobilie können Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die der Fonds haftet. Ebenso besteht das Risiko, dass Gewährleistungsansprüche gegen potentielle Verkäufer nicht durchgesetzt werden können.

D. Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2015 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

E. (Chancen-) und Risikobericht

Der allgemeine Risikobericht ergänzt die Darstellung der Hauptanlagerisiken innerhalb des Tätigkeitsberichtes unter Ziffer C.2.

a) Wesentliche Risiken der eingeschränkten oder erhöhten Liquidität des Fonds (Liquiditätsrisiko)

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die die Liquidität des Fonds beeinträchtigen können. Dies kann dazu führen, dass der Fonds seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass er die im Falle von gesetzlichen- oder gesellschaftsrechtlich zulässigen Kündigungsmöglichkeiten von Anlegern zu zahlenden Abfindungsansprüche vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann. Der Anleger könnte gegebenenfalls die von ihm geplante Haltedauer nicht realisieren und ihm könnte das investierte Kapital oder Teile hiervon für unbestimmte Zeit nicht zur Verfügung stehen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte zudem der Nettoinventarwert (Reinvermögen der Gesellschaft) des Fonds und damit der Anteilwert sinken, etwa wenn die Gesellschaft gezwungen ist, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände für den Fonds unter Verkehrswert zu veräußern.

Risiko aus der Anlage in Vermögensgegenstände

Entsprechend der Anlagerichtlinien wird das Investmentvermögen in Immobilien investieren. Da solche Vermögensgegenstände nicht an einer Börse zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den Freiverkehr einbezogen sind, können diese gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen, zeitlicher Verzögerung oder gar nicht weiterveräußert werden.

Risiko durch Finanzierungsliquidität

Es besteht das Risiko, dass der Fonds keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auswirken. Unzureichende Finanzierungsliquidität kann sich auf die Liquidität des Fonds auswirken, mit der Folge, dass die DeWert als dessen KVG gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern.

b) Operationelle und sonstiges Risiken des AIF

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der DeWert als KVG oder externen Dritten ergeben können.

Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen

Der Fonds kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Er kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern der KVG oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen geschädigt werden.

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

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

Falls natürliche Personen am Investmentvermögen beteiligt sind, kann eine Änderung fehlerhaft festgestellter Besteuerungsgrundlagen des Investmentvermögens für vorangegangene Geschäftsjahre (z.B. aufgrund von steuerlichen Außenprüfungen) für den Fall einer für den Anleger steuerlich grundsätzlich nachteiligen Korrektur zur Folge haben, dass der Anleger die Steuerlast aus der Korrektur für vorangegangene Geschäftsjahre zu tragen hat, obwohl er unter Umständen zu diesem Zeitpunkt nicht in dem Investmentvermögen investiert war. Umgekehrt kann für den Anleger der Fall eintreten, dass ihm eine steuerlich grundsätzlich vorteilhafte Korrektur für das aktuelle und für vorangegangene Geschäftsjahre, in denen er an dem Investmentvermögen beteiligt war, durch die Veräußerung der Anteile vor Umsetzung der entsprechenden Korrektur nicht mehr zugutekommt. Zudem kann eine Korrektur von Steuerdaten dazu führen, dass steuerpflichtige Erträge bzw. steuerliche Vorteile in einem anderen als eigentlich zutreffenden Veranlagungszeitraum tatsächlich steuerlich veranlagt werden und sich dies beim einzelnen Anleger negativ auswirkt.

Schlüsselpersonenrisiko

Fällt das Anlageergebnis des Fonds in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv aus, hängt dieser Erfolg möglicherweise auch von der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen des Managements ab. Die personelle Zusammensetzung des Managements des Fonds kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

Verwahrrisiko

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann.

Erworbene Vermögensgegenstände können außerdem von individuellen Erwartungen des Anlegers abweichen, obwohl sie den Kriterien der Investitionsstrategie entsprechen. Es bestehen keine Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich Zeitpunkten und Höhe von Ausschüttungen und Verkaufserlösen. Alle diese Faktoren können zu einer Minderung des Anlageergebnisses für den Anleger führen.

c) Wesentliche mit Techniken (Einsatz von Derivaten, Kreditgeschäften und sonstigem Leverage) verbundene Risiken

Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital

Immobilieninvestitionen des Fonds werden in aller Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Fondsvermögens aus, bei einer 50 prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Kapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker von Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z. B. infolge einer notwendigen Revitalisierung, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen.

Anschlussfinanzierungsrisiko

Es kann nicht sicher prognostiziert werden, zu welchen Konditionen die im Rahmen von Ankäufen von Anlageobjekten aufgenommenen Fremdfinanzierungen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen und Darlehenslaufzeiten verlängert bzw. ob überhaupt Anschlussfinanzierung vereinbart werden können. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der finanzierten Anlageobjekte nicht vollständig bedient werden können. Dies könnte zur Kündigung von Darlehen und zur Zwangsversteigerung der betreffenden Anlageobjekte mit vollständigem Verlust des eingesetzten Eigenkapitals führen, sofern nicht auf Gesamtportfolioebene Ausgleichszahlungen möglich sind. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung aufgrund geänderter Kreditvergaberichtlinien oder aufgrund von objektspezifischen Umständen andere als die bei Abschluss der Finanzierung festgestellten Beleihungsgrenzen gelten. In diesem Fall müssten die zu diesen Zeitpunkten fälligen Darlehen zum Teil durch Eigenkapital oder durch höher verzinsliche Darlehensmittel abgelöst werden.

Risiko aus der Bestellung von Sicherheiten

Die Ansprüche des Darlehensgebers von langfristigen Darlehen werden in der Regel durch Grundschulden auf der Immobilie sowie Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen besichert. Des Weiteren werden in Darlehensverträgen in der Regel im Rahmen des Kreditvertrages die Einhaltung von Kreditvergaberichtwerten - sogenannte Covenants - wie etwa einem Richtwert für den Beleihungsauslauf (englisch: Loan to Value oder LTV) oder ein Schuldendienstdeckungsgrads oder auch Kapitaldienstdeckungsgrads (englisch: Debt Service Coverage Ratio oder DSCR) vereinbart. In solchen Fällen muss der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit für die Einhaltung dieser Richtwerte Sorge tragen und im Falle des Verstoßes solcher Richtwerte entsprechend zusätzliche Sicherheiten dem Darlehensgeber stellen oder die Darlehen zur Erreichung der vereinbarten Richtwerte außerplanmäßig durch Sondertilgungen reduzieren. In diesen Fällen müssten Ausschüttungen gekürzt oder eingestellt werden. Sollte es nach einem Vertragsverstoß (insbesondere einem Verstoß gegen Zahlungsverpflichtungen oder gegen die vereinbarten Richtwerte) unter dem Darlehensvertrag zu einer Vollstreckung des Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, ist es möglich, dass der Erlös aus einer Zwangsvollstreckung nicht ausreicht, um nach Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten Auszahlungen bzw. Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen.

d) Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagement

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

Die DeWert, als KVG des AIF, überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds, der Vermögensgegenstände sowie durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können wie folgt:

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

Für das Investmentvermögen wird keine dauerhafte Liquiditätsquote festgeschrieben. Unabhängig hiervon hat die DeWert dafür Sorge zu tragen, dass zur Aufrechterhaltung des ordentlichen Geschäftsbetriebs des Fonds dauerhaft ausreichend Liquidität vorgehalten wird. In diesem Sinne trifft die DeWert Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Investmentvermögens haben. Diese Verfahren sehen vor anhand von Kennzahlen- als auch Deckungsgradanalysen eine kontinuierliche Liquiditätsdeckung zu gewährleisten.

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

e) Leverage

Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt u. a. mit dem Ziel, die Eigenkapitalrendite der Investition im Vergleich zu einer ausschließlichen Finanzierung über Eigenkapital zu steigern. Dies trifft jedoch nur zu, soweit das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen werden kann als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamrentabilität des Anlageobjektes zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität führen als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital und somit starke negative Ausschläge bei der Eigenkapitalrentabilität erzeugen. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Zeichnungssumme zzgl. Agio des Anlegers führen.

Der Leverage nach der Bruttomethode beträgt beim Fonds 157,4 Prozent, nach der Commitment-Methode liegt der Wert bei 166,0 Prozent.

f) Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumente

Der Fonds selbst bedient sich keiner Finanzinstrumente, so dass hieraus keine Risiken resultieren.

g) Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Immobilienbeschaffungsrisiken sowie die mit der Auswahl des entsprechenden Investments verbundenen Risiken.

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

F. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

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

G. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Rechnungslegungsprozesses

Das Kontroll- und Risikomanagement der Gesellschaft ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, die komplette Organisation umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt bei der Geschäftsführung des Fonds. Die Grundsätze, die Aufbau und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Managementsystems sind in einem Handbuch niedergelegt.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des Abschlusses werden von der Geschäftsführung definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das 4-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im

Rahmen der Berichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes Buchhaltungssystem. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt.

Die Buchhaltung ist als Aufgabe i. S .d. § 36 KAGB von der DeWert an die Hahn AG ausgelagert. Der personelle Umfang der Buchhaltung der Hahn AG entspricht den Bedürfnissen der DeWert. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der Rechnungslegung unterliegt einerseits dem zuständigen Leiter Rechnungswesen der Hahn Gruppe, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Abschluss mit der Geschäftsführung erörtert. Zwischen der Geschäftsführung und dem Leiter Rechnungswesen der Hahn AG erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

Unterstützende Tätigkeiten im Umfeld des Erstellungsprozesses für den Abschluss werden auch von externen Dienstleistern in Anspruch genommen. Diese Dienstleistungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung von Immobilien sowie die Unterstützung in steuerrechtlichen und sonstigen rechtlichen Themen.

H. Vergütungsbericht

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter ohne Geschäftsführer acht (Vorjahr sieben) Mitarbeiter. Hiervon sind sechs (Vorjahr fünf) für den Markt und zwei (Vorjahr zwei) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die Gesamtsumme der von der DeWert an ihre acht Mitarbeiter gezahlten festen Vergütung beläuft sich im Geschäftsjahr 2015 auf 585 TEUR (Vorjahr 542 TEUR). Die variable Vergütung beläuft sich auf 134 TEUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 346 TEUR (Vorjahr 343 TEUR) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von 86 TEUR (Vorjahr 86 TEUR) für das Geschäftsjahr 2015, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Gj. gezahlten Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, beträgt 346 TEUR.

Bergisch Gladbach, 22. Juni 2016

Geschäftsführende Kommanditistin/Kapitalverwaltungsgesellschaft:

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

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Gunder Steinmann

Komplementärin:

Hahn Erste Beteiligungs GmbH

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Uwe de Vries
