

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG Bergisch Gladbach	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	04.08.2017

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

Bergisch Gladbach

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht 2016

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

1. Bilanz zum 31. Dezember 2016
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Vermerk des Abschlussprüfers

Lagebericht 2016

Hahn Welau Arcaden Wedel

Inhalt

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
2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
 - a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs
 - b) Ertragslage
 - c) 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
- b) Von der Anlagepolitik unabhängige wesentliche Risiken, die mit der Anlage in den Fonds mit mehr als einem Anteilhaber verbunden sind
- d) Wesentliche Risiken der Fonds-Anlage
- e) Wesentliche Risiken für Immobilienfonds
- f) Wesentliche operationelle und sonstige Risiken des Fonds
- D. (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
- E. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss
- F. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich der Rechnungslegungsprozesses
- G. 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. Die Anteile der Gesellschaft werden 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 der Anleger die 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 Netto-inventarwert 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 nicht 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 Nahversorgungszentrum 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 2,75 Mrd., einer verwalteten Mietfläche von rund 1,7 Mio. m² und einem verwalteten jährlichen Mietvolumen von rund EUR 180 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.

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

Für das Investmentvermögen ist insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 durch ein solides und kontinuierliches Wirtschaftswachstum geprägt. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist die deutsche Wirtschaft im Jahresdurchschnitt 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) preisbereinigt um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Dieser erfreuliche Wert liegt nochmals über dem Vorjahr (+1,7 Prozent) und ist auch in der langfristigen Betrachtung bemerkenswert: Das durchschnittliche Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft betrug in den letzten zehn Jahren lediglich 1,4 Prozent. Wichtigster Treiber der guten wirtschaftlichen Entwicklung war die inländische Nachfrage. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr real um 2,0 Prozent und der staatliche Konsum legte gar um 4,2 Prozent zu. Hervorzuheben sind auch die Bauinvestitionen, die sich preisbereinigt um 3,1 Prozent erhöhten.

Nach vorläufigen Berechnungen von Destatis waren im Jahresdurchschnitt 2016 knapp 43,5 Millionen Personen erwerbstätig und damit rund 429.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der Anstieg der Erwerbstätigkeit fort und erreicht den höchsten Stand in Deutschland seit 1991. Eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demographische Effekte aus. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen lag 2016 im Bundesdurchschnitt bei 6,8 Prozent und damit -0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres. Dies ist zugleich der bis dato niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung.

Der guten Arbeitsmarktsituation folgend, zeigten die Reallöhne ebenfalls eine positive Entwicklung. So ist der Reallohnindex in

Deutschland vom dritten Quartal 2015 bis zum dritten Quartal 2016 um 1,8 Prozent gestiegen. Die guten inländischen Rahmenbedingungen - hohe Beschäftigungszahlen, steigende Einkommen und niedrige Zinsen - spiegeln sich auch im Konjunkturoptimismus der Verbraucher wider. Im Jahresverlauf erwarteten die Konsumenten gemäß den GfK Konsumklimastudien durchgehend steigende Einkommen und wiesen eine im historischen Vergleich hohe Anschaffungsneigung auf. Der deutsche Einzelhandel setzte im Jahr 2016 gemäß Destatis preisbereinigt 1,6 Prozent und nominal 2,2 Prozent mehr um als im Jahr 2015. Damit wurden im siebten Jahr in Folge Umsatzsteigerungen erzielt.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2016 analog zum Gesamtmarkt um real 1,6 Prozent bzw. nominal 2,2 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze ebenfalls preisbereinigt um 1,6 Prozent und nominal um 2,2 Prozent zu. Nominal verzeichneten alle Wirtschaftszweige Umsatzzuwächse. Im stationären Handel waren bei Apotheken, pharmazeutischen und medizinischen Produkten die höchsten Wachstumsraten zu verzeichnen (real 2,7 Prozent). Der Internet- und Versandhandel blieb mit einem Wachstum von real 5,1 Prozent deutlich hinter den Steigerungsraten der Vorjahre zurück (2015 vs. 2014: 9,2 Prozent).

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE ein sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2016. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr 3.191 Neuvermietungen registriert und damit das bisherige Spitzenergebnis aus dem Jahr 2013 mit 3.219 registrierten Transaktionen nur knapp verfehlt. Differenziert nach Branchen zeigten sich auch im vergangenen Jahr Drogeriemärkte sowie der Lebensmitteleinzelhandel besonders expansiv. Rossmann war 2016 das Unternehmen mit den meisten registrierten Anmietungen. Insgesamt 118 neue Standorte wurden für die Drogeriemarktkette publiziert. Auf Platz zwei folgt der Wettbewerber dm Drogeriemarkt mit insgesamt 94 neuen Mietvertragsabschlüssen. Auf den weiteren Plätzen folgen Aldi mit 85 und Rewe Supermärkte mit 68 Neuanmietungen im Jahr 2016. Aufgrund einer angepassten Erfassungssystematik werden Verbrauchermärkte allerdings separat aufgeführt, hier entfallen auf Rewe zusätzlich 48 registrierte Anmietungen.

b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

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

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

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE offene Immobilien-Publikums- und Spezialfonds, die knapp 5 Mrd. Euro oder 39 Prozent des Gesamtvolumens investierten und damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht zulegen konnten (4,8 Mrd. Euro). An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit 2,8 Mrd. Euro oder 22 Prozent, gefolgt von privaten Investoren mit einem Anteil von 12 Prozent und 1,5 Mrd. Euro. Auf Seiten der Verkäufer waren es Asset- und Fondsmanager, die sich von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 4,3 Mrd. Euro trennten (33 Prozent), sowie Projektentwickler und Bauträger mit 2,9 Mrd. Euro oder 23 Prozent.

Für erstklassige Shopping-Centern in den Top-Investmentzentren werden lt. CBRE aktuell 4,00 Prozent Rendite erzielt, ein Rückgang um 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal. Vergleichbare Produkte in prosperierenden Regionalzentren notieren bei 4,60 Prozent und befinden sich damit 20 Basispunkte unter dem Wert des Vorquartals. Deutliche Rendite-rückgänge aufgrund der hohen Nachfrage bei sich verknappendem Angebot zeigten sich auch in den Segmenten der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Bei erstklassigen Core-Investments in Fachmarktzentren und freistehende Fachmärkte werden aktuell Spitzenrenditen von 5 Prozent (Vorjahr: 5,25 Prozent) beziehungsweise 5,75 Prozent erzielt (Vorjahr: 6,25 Prozent). Für Geschäftshäuser in den 1A-Lagen liegen die Nettoanfangsrenditen zwischen 3,10 Prozent (München) und 3,60 Prozent (Köln).

c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen

Alternative Investmentfonds erfreuten sich in 2016 tendenziell großer Beliebtheit bei privaten Investoren. Gemäß einer Marktuntersuchung der Ratingagentur Scope konzentrierte sich die Nachfrage insbesondere auf offene Immobilienpublikumsfonds. Doch auch geschlossene Immobilienfonds für Privatkunden entwickelten sich vielversprechend: Gegenüber 2015 stieg das prospektierte Eigenkapital in diesem Segment um 23 Prozent von EUR 664 Mio. auf EUR 817 Mio. Damit stellte die Assetklasse Immobilien 71 Prozent aller geschlossenen Publikums-AIF. Im Jahr 2016 wurden insgesamt 24 geschlossene Publikums-AIF mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von insgesamt 1,04 Mrd. Euro von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Im Vorjahr waren es 31 Fonds mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von EUR 1,03 Mrd.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Im Geschäftsjahr 2015 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

ANGABEN IN TEUR	2016	2015
1. Erträge		
Erträge aus Sachwerten	2.219	2.289
Sonstige betriebliche Erträge	10	101
Summe der Erträge	2.229	2.390
2. Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen	-251	-500
Bewirtschaftungskosten	-662	-429
Verwaltungsvergütung	-96	-113
Verwahrstellenvergütung	-13	-6
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-21	-17
Sonstige Aufwendungen	-163	-3.343
Summe der Aufwendungen	-1.205	-4.408
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.024	-2.019
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.024	-2.019
5. Zeitwertänderung		
Erträge aus der Neubewertung	200	700
Aufwendungen aus der Neubewertung	0	0
Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-199	-198
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1	502
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.025	-1.517

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Mieterträge von 1.876 TEUR sowie Erlöse aus Mietnebenkostenvorauszahlungen von 343 TEUR, die unter den Erträgen aus Sachwerten ausgewiesen werden..

Die Ertragslage war im Vorjahr weitgehend durch Aufwendungen der Initialisierungsphase (wie einmalige Finanzierungsaufwendungen sowie erhöhte sonstige Aufwendungen) geprägt. Die Bewirtschaftungskosten des Berichtsjahres sind im Wesentlichen aufgrund einer zusätzlichen Sanitäranlage sowie Instandhaltungsmaßnahmen und der dem damit verbundenen Kosten gestiegen.

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, auch die Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten enthalten. Bei Abverkauf der Immobilie wird das nicht realisierte Ergebnis ins realisierte Ergebnis überführt.

Lagebericht 2016 Hahn Welau Arcaden Wedel

Das Ergebnis des Geschäftsjahres, bestehend aus realisierten 1.024 TEUR (Vorjahr: - 2.019 TEUR) und unrealisierten 1 TEUR (Vorjahr: 502 TEUR) Bestandteilen beläuft sich auf 1.025 TEUR (Vorjahr: -1.517 TEUR).

c) Vermögens- und Schuldenlage

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 1.207, der prozentuale Anteil der Immobilie zzgl. Anschaffungsnebenkosten an der Bilanzsumme beträgt 95,36 Prozent.

ANGABEN IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
A. Aktiva	31.969	32.231
Sachanlagen	28.900	28.700
Anschaffungsnebenkosten	1.586	1.784
Barmittel und Barmitteläquivalente	1.373	1.672
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.373	1.672
Forderungen	55	31
Forderungen aus der Bewirtschaftung	12	15
Andere Forderungen	43	16
Sonstige Vermögensgegenstände	14	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	42	44
B. Passiva	31.969	32.231
Rückstellungen	41	99
Kredite	12.484	12.583
von Kreditinstituten	12.484	12.583
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68	73

ANGABEN IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
aus anderen Lieferungen und Leistungen	68	73
Sonstige Verbindlichkeiten	98	61
Andere	98	61
Passive Rechnungsabgrenzung	3	10
Eigenkapital	19.275	19.405
Kapitalanteile	22	22
Kapitalrücklage	19.745	20.901
Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	503	502
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.019	-1
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres (inkl. Ab-schreibung)	1.024	-2.019

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 43,2 Prozent (Vorjahr: 43,8 Prozent) bezogen auf das Immobilienvermögen auf.

d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Die Entwicklung des ersten vollständigen Geschäftsjahres der Gesellschaft verlief planmäßig. Die positiven Effekte aus der Neubewertung der Immobilie spiegeln u.a. die zunehmend positive Gesamtsituation der Immobiliengattung wider und bestätigt die Erwartung der Geschäftsführung.

C. Tätigkeitsbericht

Die DeWert ist die Verwaltungsgesellschaft für die geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft 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. Zum Aufstellungszeitpunkt des Lageberichts sind Herr Jörn Burghardt, Herr Dr. Jan Stoppel und Herr Uwe de Vries als Geschäftsführer und designierte Geschäftsleiter der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH 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 19.275 TEUR beläuft sich bezogen auf das investierte Kapital von 19.768 TEUR (nach Liquiditätsausschüttung) auf 97,5 Prozent (Vorjahr 92,7 Prozent). Somit beträgt die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr +5,2 Prozent. Die Wertentwicklung des Investmentvermögens im Berichtsjahr gemessen als Veränderung des Anteilwertes beträgt -0,7 Prozent. Die Wertentwicklung des Investmentvermögens insgesamt seit Auflegung beträgt -2,5 Prozent. Die bisherige Wertentwicklung ist nicht als Indikator für zukünftige Wertentwicklung zu sehen. Übersicht über die Wertentwicklung 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 Nahversorgungszentrum Welau Arcaden mit angeschlossenen Büro- und Praxisflächen sowie Wohnungen, Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist.

Das Immobilienvermögen des Fonds umfasste am Ende der Berichtsperiode das Nahversorgungszentrum Welau Arcaden in Wedel mit einem Gesamtverkehrswert (laut Wertgutachten Heiko Glatz, Sachverständigen-gesellschaft für Immobilienbewertungen zum Stichtag 31. Dezember 2016) von EUR 28,90 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

OBJEKTE	VERKEHRSWERT ZUM ANKAUF	BUCHWERT	ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM STICHTAG	ÄNDERUNG ZU NKP
Wedel	€ 28,22 Mio.	€ 28,90 Mio.€	€ 1,59 Mio.	3,2%

Analyse finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

MIET- UND LEERSTANDSÜBERSICHT

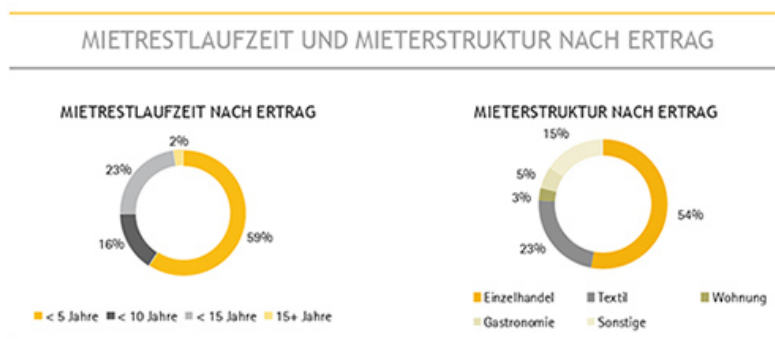
OBJEKTE	ANSCHRIFT	VERMIETBARE FLÄCHE (IN M ²)	AKTUELLE NETTO-SOLLMIETE P.A. (IST)	NETTO-SOLLMIETE (POTENZIAL)	OVER- VS. UNDERRENT*	AKTUELLER LEERSTAND IN M ²	AKT. LEERSTAND IN %
Wedel	Bahnhofstr. 31, 35 / Feldstr. 3, 5, 22880 Wedel	9.841	€ 1.916.234	€ 1.902.276	€ 13.958	159	1,6

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

Im April 2016 wurde der Bau einer modernen Kunden-WC-Anlage in einem Teil (rd. 50 m²) der noch leerstehenden Ladenfläche (insgesamt rd. 119 m²) in der Malt fertiggestellt. Die WC-Anlage befand sich bis dahin im 1. OG und entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Kosten hierfür haben rd. 100 TEUR betragen. Für die gesamte Ladenfläche bestand eine Mietgarantie des Verkäufers bis zum 31. Dezember 2015. Die restliche Fläche (rd. 68 m²) konnte an ein Nagel- und Kosmetikstudio ab Juli 2016 vermietet werden. Durch den Bau mussten ein Teil der Mietfläche in Allgemeinfläche umgewidmet werden. Dadurch hat sich die vermietbare Fläche von 9.880 m² auf 9841 m² verringert.

Zum Ende des Berichtszeitraums ist eine Büro-/Praxisfläche (rd. 159 m²) im 2. OG bezogen auf die Fläche leerstehend. Die Mieteinnahmen der Fläche waren durch die vereinbarte Mietgaranziezahlungen des Verkäufers bis zum 3. Mai 2016 gesichert.

Die Netto-Sollmiete (Potenzial) entspricht den angenommenen Marktmieten aus dem Wertgutachten des Sachverständigen Heiko Glatz zum Stichtag 31. Dezember 2016. Die Netto-Sollmiete (Ist) liegt somit in der Bandbreite des Marktes.



Die Welau Arcaden in Wedel verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 9.841 m². Bezogen auf den Mietertrag besteht eine Mieterstruktur von rund 81 Prozent auf Handels/Gastronomie- und Dienstleistungsflächen, rund 15 Prozent auf Büro- und Praxisflächen bzw. PKW Stellplätze und der übrige Teil auf Wohnnutzungen. Die Gesamtmietfläche teilt sich in 36 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 Drogeriemarktunternehmen in der Metropolregion Hamburg. Auf sie entfallen rund 60 Prozent der Gesamtmietflächen und rund 55 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 in 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 dem 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.

b) Von der Anlagepolitik unabhängige wesentliche Risiken, die mit der Anlage in den Fonds mit mehr als einem Anteilhaber 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 Mehrheit 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 der 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 Investmentvermögen 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. Sofern es nun aufgrund einer fehlenden Verwaltungsführung zu einer vorzeitigen Abwicklung des Investmentvermögens kommt, besteht daher das Risiko für den Anleger, 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 zur Erhaltung der Liquidität gezwungen ist, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen zu veräußern als geplant. Im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, 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 der Anleger, 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. Sofern solche Schriftformmängel nicht gemeinsam mit dem Mieter im Rahmen eines Nachtrags geheilt werden können, können 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 vorzeitigen 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 Investmentvermögen 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. (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.

Verwahrnisiko

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 gleichzeitiger 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 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 Gesamtkapital-rentabilität (sogenannter positiver Leverage-Effekt) erzielt. In Abhängigkeit zur Fremdkapitalquote können jedoch auch Verschlechterungen der Fremdkapitalzinsen oder eine Verschlechterung der Gesamtrentabilität 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 158,7 Prozent, nach der Commitment-Methode liegt der Wert bei 165,8 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.

E. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, 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.

F. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich der 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 Risikoeerkennung, -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 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.

G. Vergütungsbericht

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den drei Geschäftsführern zehn (Vorjahr: acht) Mitarbeiter. Hiervon sind acht (Vorjahr: sechs) für den Markt und zwei (Vorjahr: zwei) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die Gesamtsumme der von der DeWert an ihre zehn Mitarbeiter gezahlten festen Vergütung beläuft sich im Geschäftsjahr 2016 auf 794 TEUR (Vorjahr 585 TEUR). Die nicht vom Fondsvermögen abhängige variable Vergütung beläuft sich auf 90 TEUR.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 428 TEUR (Vorjahr: 346 TEUR) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von 85 TEUR (Vorjahr: 86 TEUR) für das Geschäftsjahr 2016, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, beträgt 428 TEUR.

Bergisch Gladbach, 17. Mai 2017

**Geschäftsführende Kommanditistin die auch gleichzeitig die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist:
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

**Komplementärin:
Hahn Erste Beteiligungs GmbH**

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Bilanz zum 31.12.2016

Investmentanlagevermögen		
ANGABEN IN EUR	31.12.2016	31.12.2015
A. Aktiva	31.969.394	32.230.623
1. Sachanlagen	28.900.000	28.700.000
2. Anschaffungsnebenkosten	1.585.532	1.783.724
3. Barmittel und Barmitteläquivalente	1.372.939	1.672.093
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	1.372.939	1.672.093
4. Forderungen	54.990	30.526
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	12.083	14.624
b) Andere Forderungen	42.907	15.902
5. Sonstige Vermögensgegenstände	14.250	0
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	41.683	44.280
B. Passiva	31.969.394	32.230.623
1. Rückstellungen	40.945	99.296
2. Kredite	12.483.876	12.582.605
a) von Kreditinstituten	12.483.876	12.582.605
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.354	72.881

Investmentanlagevermögen		
ANGABEN IN EUR	31.12.2016	31.12.2015
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.354	72.881
4. Sonstige Verbindlichkeiten	98.258	61.182
a) Andere	98.258	61.182
5. Passive Rechnungsabgrenzung	2.815	9.660
6. Eigenkapital	19.275.146	19.404.999
a) Kapitalanteile	22.000	22.000
b) Kapitalrücklage	19.745.499	20.900.500
c) bewertung Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	502.865	501.807
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.019.308	-749
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.024.090	-2.018.559

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.2016 bis 31.12.2016

Investmenttätigkeit		
	1.1.2016	1.1.2015
	-31.12.2016	-31.12.2015
ANGABEN IN EUR		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	2.218.485	2.288.522
b) Sonstige betriebliche Erträge	10.391	100.662
Summe der Erträge	2.228.876	2.389.184
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-251.336	-500.191
b) Bewirtschaftungskosten	-661.819	-429.343
c) Verwaltungsvergütung	-95.554	-112.687
d) Verwahrstellenvergütung	--12.600	--6.300
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.515	--16.830
f) Sonstige Aufwendungen	-162.962	-3.342.392
Summe der Aufwendungen	-1.204.786	-4.407.743
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.024.090	-2.018.559
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.024.090	-2.018.559
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	200.000	700.000
b) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-198.942	-198.193
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.058	501.807
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.025.149	-1.516.752

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

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

Nachtragsbericht

Sonstige Pflichtangaben

Allgemeine Angaben

Der am 4. Juli 2014 mit Unterzeichnung des Gesellschaftsvertrages gegründete und am 10. Juli 2014 ins Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRA 30618 eingetragene geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH Et Co. geschlossene-Investment-KG "Welau KG, Gesellschaft oder Fonds", 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 („Komplemen-tärin“) eingetragen. Die Gesellschaft erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 HGB i.V.m. 267a Abs. 3 Nr. HGB eine kleine Kapitalgesellschaft 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 2016 bis zum 31. Dezember 2016 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 2016 den gesetzlichen Regelungen der §§ 21 Abs. 4 und 22 Abs. 3 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

In der Anlage 2 zum Anhang (Entwicklungsrechnung) wurden gemäß § 25 Abs. 4 KARBV die Kapitalkonten dargestellt.

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.

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. Die Abschreibungen finden sich im unrealisierten Ergebnis wider.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, 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 ermittelt, unter Zugrundelegung eines Gutachtens eines externen Bewerter 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. Der Verkehrswert zum Stichtag beträgt gemäß Verkehrswertgutachten zum Stichtag 31. Dezember 2016 EUR 28,9 Mio.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten von 1.586 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.

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.

Von den im Vorjahr 102 TEUR wertberechtigten Forderungen wurden aufgrund der Insolvenzeröffnung 86 TEUR ausgebucht. Darüberhinaus wurden weitere 5 TEUR im Geschäftsjahr 2016 wertberichtigt, so dass zum Stichtag Forderungen in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 102 TEUR) wertberichtigt sind. Die Forderungen betreffen ausstehende Mieten eines säumigen Mieters.

Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Einrichtungsgegenstände enthalten, die für einen Mieter erworben wurden.

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 handwerkliche Arbeiten (26 TEUR) an der Immobilie sowie um Prüfungs- und Abschlusskosten (15 TEUR).

Kredite

Der Immobilienkauf wurde durch ein langfristiges Darlehen (Nennwert des Darlehens: 12.700 TEUR) bei der DZ Bank (ehemalig WGZ Bank) finanziert und weist zum 31. Dezember 2016 einen Stand von 12.484 TEUR (Vorjahr: 12.583 TEUR) auf. Das Darlehen wird in Höhe von 11 TEUR pro Monat getilgt, desweiteren sind Zinsverbindlichkeiten in der Position enthalten.

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.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten 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. Weiterhin wird unter der Kapitalrücklage das Kapitalkonto II ausgewiesen (17.529 TEUR), welches die Pflichteinlage und sonstige auf einem Gesellschafterbeschluss beruhende Einlagen beinhaltet. Zur Verdeutlichung der Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Anlage 2 zum Anhang (Entwicklungsrechnung) verwiesen. Es befinden sich 2,2 Mio. Anteile im Umlauf. Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 8,76 EUR (Vorjahr: 8,82 EUR). Es wird hierzu auf die Darstellung der Wertentwicklung des Investmentvermögens verwiesen, welches im Tätigkeitsbericht abgebildet ist.

In einem Mehrjahresvergleich stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Netto-Fondsvermögen in TEUR	19.275	19.405	21
Anteilswert* in EUR	8,76	8,82	0,00

* Siehe weiterführende Informationen im Tätigkeitsbericht des Lageberichtes der Gesellschaft

Die noch nicht realisierten Gewinne erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1 TEUR auf 503 TEUR. Den aus der Aufwertung der Immobilie gemäß Verkehrswertgutachten vom 31. Dezember 2016 (200 TEUR) stehen Abschreibungen der Anschaffungsnebenkosten von -397 TEUR gegenüber. Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.024 TEUR (Vorjahr: -2.019 TEUR) wird den Kapitalkonten gutgeschrieben:

ANGABEN IN TEUR	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Verwendungsrechnung*		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.024	-2.019
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0	0
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.024	-2.019
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0	0
5. Bilanzgewinn	0	0

* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet, so dass keine unterschiedlichen Anteilklassen vorliegen.

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 beinhaltet Erträge aus Mieterlösen 1.910 TEUR (Vorjahr: 1.946 TEUR) und Nebenkostenabrechnungen von 308 TEUR (Vorjahr: 343 TEUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen Auflösungen von Rückstellungen 7 TEUR sowie Erlöse aus Weiterbelastungen 3 TEUR.

Aufwendungen

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ANGABEN IN TEUR	1.1.2016 - 31.12.2016	31.12.2015
Aufwendungen		
Zinsen aus Kreditaufnahmen		251
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	251	366
Zinsaufwand aus verbundenen Unternehmen	0	134
Bewirtschaftungskosten		662
Objektbetriebskosten	533	400
Reparatur und Instandhaltung	68	19
Entsorgung	11	10
Reinigungen	50	
Verwaltungsvergütung		96
Verwahrstellenvergütung		13
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		21
Sonstige Aufwendungen		163
Kosten der Konzeption	0	1.746
Eigenkapitalbeschaffungsgebühren	0	1.100
Rechtsberatungsgebühr-Emission	0	232
Steuerberatungsgebühren	0	69
Rechts- und Beratungskosten	5	24
Sonstiges	158	172
Summe		1.205
		4.408

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 Berechnungstichtag 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 2016 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.

Veräußerungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2016 fanden keine Veräußerungsgeschäfte statt.

Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2016 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

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

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Dr. Jan Stoppel, Köln, Jurist (ab 1. Januar 2017)

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

Gunder Steinmann, Riedstadt, Bankkaufmann (bis zum 31. Dezember 2016)

Komplementärin: Hahn Erste 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	865	1.188
Verwahrstellenvergütung	13	25	105	143
Rechtsberatungsleistungen	10	20	80	110
Haftungsvergütung	2	4	22	28
Geschäftsführungsvergütung	1	2	8	11
Summe	134	266	1.080	1.480

* über 3 Jahre bis zum Ende der Vertragslaufzeit

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote betrug 1,95 Prozent (Vorjahr: 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	2016	2015
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20	0
Verwaltungsvergütung	96	113
Verwahrstellenvergütung	13	6
Initialisierungskosten	0	3.233
Sonstige	34	10
Summe	163	3.362

ANGABEN IN TEUR	2016	2015
Durchschnittliche Nettoinventarwert	8.341	10.616
Gesamtkostenquote	1,95%	31,67%

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr 2016 durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar betrug 15 TEUR (Vorjahr: 17 TEUR). Davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung für das aktuelle Geschäftsjahr 15 TEUR (Vorjahr: 17 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 nahe stehenden Personen und Unternehmen zu marktunüblichen Konditionen statt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2016 des Investmentvermögens schloss mit einem realisierten Ergebnis von 1.024 TEUR, zuzüglich des Verlustvortrages aus Vorjahren von 2.019 TEUR ergibt sich somit ein Bilanzverlust von 995 TEUR.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust in Gänze auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 17. Mai 2017

**geschäftsführende Kommanditistin/ Kapitalverwaltungsgesellschaft:
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

**Komplementärin:
Hahn Erste Beteiligungs GmbH**

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Anlagenspiegel zum 31.12.2016

	Anschaffungskosten		
	Stand 01.01.2016	Zugang 2016	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
1. Sachanlagen	28.000.000	0	28.000.000
2. Anschaffungsnebenkosten	1.981.917	750	1.982.667
	29.981.917	750	29.982.667
	Zeitwertänderung		
	Erträge aus Neubewertung / Abschreibungen		
	Stand 01.01.2016	2016	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
1. Sachanlagen	700.000	200.000	900.000
2. Anschaffungsnebenkosten	-198.193	-198.942	-397.135

	Stand 01.01.2016 EUR	Zeitwertänderung Erträge aus Neubewertung / Abschreibungen 2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
	501.807	1.058	502.865
		Buchwert 31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
1. Sachanlagen		28.900.000	28.700.000
2. Anschaffungsnebenkosten		1.585.532	1.783.724
		30.485.532	30.483.724

Entwicklungsrechnung* zum 31.12.2016

	Komplementäre Kapitalanteile	Kapitalanteile	Kommanditisten Kapitalrücklage	Gewinnrücklage
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0	22.000	20.900.500	0
1. Zwischenentnahmen	0	0	-1.155.001	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	0	0	0
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	19.745.499	0

	Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	Kommanditisten Gewinnvortrag/ Verlustvortrag	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	501.807	-749	-2.018.559
1. Zwischenentnahmen	0	0	0
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0		1.024.090
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.058	0	0
4. Gewinnvortrag	0	-2.018.559	2.018.559
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	502.865	-2.019.308	1.024.090

	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	19.404.999
1. Zwischenentnahmen	-1.155.001
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	1.024.090
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.058
4. Gewinnvortrag	0
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	19.275.146

* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet, so dass keine unterschiedlichen Anteilklassen vorliegen.

OBJEKTBESTAND* zum 31.12.2016

Objekt	Anschrift des Objektes	Grundstücke in qm
Hahn Welau Arcaden Wedel	Bahnhofstraße 31, 35 / Feldstraße 3, 5, 22880 Wedel	12.548
Objekt	Art und Lage	Bau und Erwerbsjahr Gebäudenutzfläche in qm
Hahn Welau Arcaden Wedel	Innerstädtisches	2007/ 2010 9.841

Objekt	Art und Lage	Bau und Erwerbsjahr	Gebäudenutzfläche in qm
	Fachmarktzentrum		
Objekt	Leerstandsquote ¹⁾	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge ²⁾
	in Prozent	in Prozent	
Hahn Welau Arcaden Wedel	0,01	43,2	6,8
Objekt	Verkehrswert der Immobile ³⁾ R	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen ⁴⁾	Marktwert pro m ² Nfl.
	in Mio. EU		in EUR ⁵⁾
Hahn Welau Arcaden Wedel	28,9	1,59	2.940
Objekt	Erwerbsnebenkosten	Potentielle Miteinnahmen bei Vollvermietung (Jahr 1)	Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen
	in Prozent ⁵⁾	in Mio. EUR ⁵⁾	
Hahn Welau Arcaden Wedel	6,91	1,90	-

* Angaben beziehen sich unabhängig der Beteiligungshöhe auf 100 Prozent

1) Entspricht der Nutzungsentgeltausfallquote

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, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 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 Prüfling 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 2016 in allen wesentlichen Belangen 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, entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Düsseldorf, den 18. Mai 2017

**PricewaterhouseCoopers GmbH
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 17. Mai 2017

**Geschäftsführende Kommanditistin:
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH**

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

**Komplementärin:
Hahn Erste Beteiligungs GmbH**

vertreten durch die zur Vertretung berechtigten Geschäftsführer

Jörn Burghardt

Uwe de Vries