

 elbfonds Verwaltung GmbH | Hans-Henny-Jahnn-Weg 29 | 22085 Hamburg

Herrn  
Max Mustermann-Testadresse  
Firma Mustermann KG  
Musterstraße 99  
99999 Musterort

elbfonds Verwaltung GmbH

Hauptverwaltung

Hans-Henny-Jahnn-Weg 29  
D-22085 Hamburg

Tel.: + 49.40.500 16 09-0

Fax: + 49.40.500 16 09-99

info@elbfonds-verwaltung.de

www.elbfonds.de

Amtsgericht Hamburg

HRB 98286

USt-IdNr. DE264726829

St.-Nr. 42 / 783 / 00507

Geschäftsführer:

Stephan Groht,

Frank Waschwill

Deutsche Bank AG, Hamburg

BLZ 200 700 00, Konto 30 19 403

Hamburg, 16. Mai 2014

## **DIREKT INVEST POLEN 5. Immobilien Portfolio Fonds GmbH & Co. KG Aktueller Zwischenbericht**

Sehr geehrter Herr Mustermann,

auch aufgrund der im Markt für Sachwertinvestitionen aktuell bestehenden Verunsicherung geben wir Ihnen in Form eines Zwischenberichtes einen allgemeinen Überblick über Ihre Beteiligung an der DIREKT INVEST POLEN 5. Immobilien Portfolio Fonds GmbH & Co. KG und deren zugehörigen Projektgesellschaften in Polen.

Zurzeit werden die Jahresabschlüsse 2013 der polnischen Projektgesellschaften erstellt und von einem polnischen Wirtschaftsprüfer geprüft. Die Jahresabschlüsse und Prüfberichte der Projektgesellschaften sind dann nach Übersetzung Grundlage für die Jahresabschlusserstellung der DIREKT INVEST POLEN 5. Immobilien Portfolio Fonds GmbH & Co. KG. Der Jahresabschluss der deutschen Fondsgesellschaft wird anschließend einer prüferischen Durchsicht durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Grützmaker Gravert GmbH, Hamburg, unterzogen.

Seit Ende April 2014 findet für die Jahre 2008 bis 2012 eine Betriebsprüfung der Gesellschaften der elbfonds Gruppe sowie aller Fondsgesellschaften statt.

Wir weisen darauf hin, dass die Geschäftsführung gemäß § 15 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages die Laufzeit des Fonds mit Zustimmung des Beirates zweimal um jeweils ein Jahr verlängern kann, soweit die Abwicklung eines Projektes bis zum gesellschaftsvertraglichen Laufzeitende am 31. Dezember 2014 noch nicht abgeschlossen ist. Vor dem Hintergrund, dass der Baubeginn von drei Projekten in diesem Jahr erfolgen soll, beabsichtigt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, von der erstmaligen Verlängerung um ein Jahr Gebrauch zu machen. Der Beirat hat der Verlängerung bislang nicht zugestimmt.

Der Beirat des Fonds hat sich konstituiert und am 06. Mai 2014 eine erste gemeinsame Sitzung mit der Treuhänderin und der Fondsgeschäftsführung abgehalten. Auf der Beiratssitzung hat die Geschäftsführung insbesondere über den aktuellen Stand der einzelnen Projekte berichtet und mit dem Beirat unterschiedliche Thematiken diskutiert. Beiratvorsitzender ist Herr Wieslaw Otto, stellvertretender Vorsitzender Herr Dr. Rolf Schnitzler und Protokollführer des Beirates Herr Dr. Marek Jenöffy.

Im Vorfeld der Sitzung hat Herr Wieslaw Otto im Auftrag des Beirates Ende Februar 2014 das in Bau befindliche Projekt in Kutno besucht und in unserem Warschauer Büro ein ausführliches Gespräch mit Herrn Groht über die Entwicklung und die aktuelle Situation der einzelnen Projekte des Fonds geführt. Herr Otto hat sich vor der Beiratssitzung mit den Beiräten über seine diesbezüglichen Eindrücke ausgetauscht.

Die diesjährige **Gesellschafterversammlung** soll am Donnerstag, **25. September 2014**, in Hamburg stattfinden. Die Einladung mit dem Geschäftsbericht 2013 inkl. einer aktuellen Projektübersicht, Daten zu den Investitionsobjekten, wirtschaftlichen Eckdaten, Treuhandbericht, Jahresabschluss 2013 und einem Bericht des Beirates werden wir Ihnen unter Beachtung der Ladungsfristen voraussichtlich Ende Juli/Anfang August 2014 zusenden.

Nachfolgend erhalten Sie aktuelle Informationen über die einzelnen Projektgesellschaften.

### **Kutno**

Die Fertigstellung dieses Objektes erfolgt kurzfristig, sodass die Eröffnung am 29. Mai 2014 stattfindet. Aktuell bestehen Mietverträge mit z. B. Rossmann, CCC, Martes Sport und JYSK. Über die Vermietung der Restflächen finden derzeit Gespräche und Verhandlungen statt. Die Vermietungsquote zur Eröffnung wird bei ca. 85 % liegen. Vermietungspartner ist, neben der eigenen Vermietungsabteilung, Cushman & Wakefield. Aktuelle Aktivitäten am Projekt können Sie über die Webcam in Kutno auf [www.elbfonds-report.de](http://www.elbfonds-report.de) sehen.

### **Głogów**

Der Baubeginn der marcredo Galeria ist für das zweite Halbjahr 2014 geplant. Mit bauvorbereitenden Maßnahmen wurde bereits im letzten Winter begonnen. Aktuell werden mit zahlreichen potenziellen Mietern Gespräche geführt. Ein Mietvertrag mit einer großen, europaweit agierenden Modekette wurde bereits abgeschlossen. Auch bei diesem Projekt ist für die Vermietung Cushman & Wakefield aktiv.

### **Szczecin**

Das marcredo Center wurde am 05. Dezember 2013 eröffnet. Als Mieter konnten bisher der Sportartikel-Discounter Decathlon, die Elektronikfachmarktkette Media Markt, der Supermarkt-Discounter DYSKONT czerwona torebka und seit dem 10. März 2014 der internationale Bau- und Heimwerkermarkt JULA gewonnen werden. Über die kurzfristige Restvermietung finden weiterhin Gespräche mit Interessenten statt. Die aktuelle Vermietungsquote beträgt ca. 70 %. Bei diesem Objekt unterstützt uns die Savills Sp. z o.o. bei der Restvermietung.

### **Janów Lubelski**

Das Projekt wird aktuell nicht umgesetzt, da es mit den bisher vorliegenden wirtschaftlichen Eckdaten nicht rentabel ist. Das Grundstück wird parallel zum Kauf angeboten.

### **Krosno**

Der Baubeginn des marcredo Center ist für die zweite Jahreshälfte 2014 geplant. Die finale Bebauungsplanung soll Ende Mai 2014 abgeschlossen sein. Als Mieter sind unter anderem ein Supermarkt, ein Kino, ein Baumarkt und ein Elektronikmarkt sowie nationale und internationale Modemarken vorgesehen. Die Vermietung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Savills Sp. z o.o.

### **Kołobrzeg**

Mit dem Bau des Projektes soll kurzfristig begonnen werden. Zurzeit finden Gespräche mit weiteren potenziellen Mietern für die Bauphase 2 statt. Aufgrund des mit der Baumarktkette Castorama bestehenden Mietvertrages und der vorliegenden Baugenehmigung wird die Bebauung (1. Phase) für Castorama kurzfristig erfolgen. Hierzu werden aktuell diverse Finanzierungsangebote bei den Banken für die Bauphase 1 eingeholt und geprüft.

Bei der elbfonds Development Sp. z o.o. und der elbfonds Service Sp. z o.o. (Warschauer Büro) wurde eine Optimierung der Struktur vorgenommen und ein Property Manager eingestellt.

Darüber hinaus werden vor dem Hintergrund der Umsetzung der Richtlinie zur Verwaltung alternativer Investmentfonds (AIFM) und damit einhergehend der Gründung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft die organisatorischen Strukturen der elbfonds Unternehmen angepasst. Dabei wird unter anderem im Warschauer Büro ein zusätzliches kaufmännisches Controlling aufgebaut. Damit werden die Voraussetzungen für das erforderliche Risikomanagement geschaffen, um die Transparenz der Fondsgesellschaften zu gewährleisten sowie die Bewertung und Steuerung möglicher Risiken durchführen zu können.

Dem bisher für die Verwaltung der fertiggestellten Objekte verantwortlichen Objektmanager Jones Lang LaSalle wurde aufgrund der unbefriedigenden Performance gekündigt. Nachfolger ist seit April 2014 das international tätige Unternehmen Cushman & Wakefield. Die wesentlichen Aufgaben bestehen in der Optimierung der Objektverwaltung sowie der ständigen Überprüfung des Portfolios in Hinblick auf seine Wirtschaftlichkeit. Hierzu gehören die Ermittlung des monatlichen Net Operating Income (NOI) sowie die Gestaltung der Dienstleistungsverträge unter Einbeziehung der Nebenkosten und Berechnung der Umsatzmietzahlungen. Allgemeine und umlagefähige Kosten des Objektes, wie z. B. Energiekosten, Marketingkosten, Kosten für den Sicherheitsdienst, werden analysiert und Einsparpotenziale identifiziert.

Die Erfassung und Auswertung der notwendigen Kennzahlen sowie Prüfung der Mietverträge der fertiggestellten Objekte sind für potenzielle Investoren die Basis für die durchzuführende Due Diligence Prüfung und einer anschließenden Kaufentscheidung. Die notwendigen Daten und Unterlagen werden in einem sog. Datenraum zur Verfügung gestellt, der ebenfalls von Cushman & Wakefield vorgehalten wird.

Als weiteren Vermietungsexperten für die Objekte konnte die Savills Sp. z o.o. gewonnen werden, die seit April 2014 zur Unterstützung der Vermietungsabteilung für die Projektgesellschaften der DIREKT INVEST POLEN Fonds tätig ist.

Durch die aufgezeigten Maßnahmen soll, unter Berücksichtigung eines ausgewogenen Mietermix, die zeitnahe Vermietung von noch freien Mietflächen zu marktüblichen Konditionen erfolgen.

Über den Verkauf des fertiggestellten Objektes Szczecin und des in Kürze fertiggestellten Objektes Kutno finden derzeit Verhandlungen mit diversen Investoren statt. Es handelt sich im Wesentlichen um institutionelle Investoren und international tätige Banken. Dabei geht es inhaltlich sowohl um Einzelkäufe als auch um Portfoliokäufe von Objekten aus der DIREKT INVEST POLEN Fondsreihe. Zudem werden Überlegungen hinsichtlich der Aufnahme von Objekten aus den Fonds in geschlossene polnische Fonds Dritter angestellt. Über die Ergebnisse werden wir Sie unterrichten.

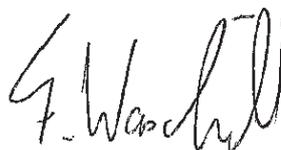
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

elbfonds Verwaltung GmbH



Stephan Groht  
Geschäftsführer



Frank Waschwill  
Geschäftsführer