Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH Bergisch Gladbach	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	01.09.2016

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach verantwortet das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für die Konzeption und den Vertrieb dergleichen zuständig.

Im April 2014 hat die DeWert die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Diese Erlaubnis war ursprünglich auf die Verwaltung der folgenden Arten von inländischen Investmentvermögen beschränkt:

a. Geschlossene inländische Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. KAGB, welche im Wesentlichen in Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften investieren.

b. Geschlossene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 285, 286 KAGB, die unmittelbar oder mittelbar über Anteile oder Aktien an Gesellschaften, Anteile oder Aktien an geschlossenen inländischen Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF in Immobilien investieren dürfen.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2016 wurde durch die BaFin der Antrag auf Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen genehmigt.

Die DeWert ist eine 100-prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG), mit Sitz in Bergisch Gladbach, welche die Holdinggesellschaft der Hahn Gruppe ist. Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der DeWert reichen vom An- und Verkauf, über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien der Nutzungsart Einzelhandel. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten ab.

Die DeWert untergliedert ihr Geschäft in die drei Bereiche Bestandsmanagement, Neugeschäft und Verwaltung. Diese Struktur bildet die Unternehmensteuerung ab und ist die Grundlage für die interne und externe Finanzberichterstattung.

Bestandsmanagement

- Portfolio Management
- Risiko Management auf AIF-Ebene
- Asset Management
- Property Management

Neugeschäft

- Produkt Management

- Fondskonzeption
- Fondsvertrieb
- Akquisition
- Revitalisierung/Projektentwicklung

Verwaltung

- Risiko Management auf Ebene der DeWert
- Sonstige Verwaltung

2. Unternehmensstrategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit der DeWert ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen darstellt.

Das interne Steuerungssystem der DeWert basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Rohertrag und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird die Geschäftsführung über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risiko Management der DeWert als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der DeWert eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Management-Systems sind jeweils in Handbüchern niedergelegt.

3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft betreibt die DeWert keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als Anbieter von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF mit inländischen Einzelhandels-immobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die DeWert insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbrache, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

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

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

b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

In 2015 wurden gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE insgesamt Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von EUR 55,2 Mrd. im Gewerbeimmobilienmarkt getätigt (Vorjahr: EUR 39,8 Mrd.). Dies ist bereits das sechste Jahr in Folge, in dem es zu

einem Anstieg kam. Der deutsche Immobilienmarkt bestätigt damit seine große Bedeutung als wichtiger weltweiter Investitionsstandort. Besonders stark zog das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien an. Im Verlauf des Jahres 2015 wurden insgesamt rund EUR 18,1 Mrd. in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert (Vorjahr: EUR 9,2 Mrd.). Damit wurde im Jahr 2015 ein neues Rekordergebnis im deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt erreicht und das bisherige Allzeithoch des Jahres 2006 von 18 Mrd. EUR nochmals leicht übertroffen.

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

Die hohe Nachfrage bei einem sich verknappenden Angebot führte zu weiter sinkenden Anfangsrenditen. Bei erstklassigen Shopping-Centern in den Top-Märkten lagen diese zuletzt bei 4,10 Prozent. Vergleichbare Produkte in den prosperierenden Regionalzentren notierten zum Jahresende bei 4,80 Prozent. Die Spitzenrendite für moderne Fachmarktzentren gab gegenüber dem Vorjahr um 45 Basispunkte nach und betrug zuletzt 5,25 Prozent. Die Spitzenrendite für Fach- und Supermärkte lag zum Jahresende bei 6,25 Prozent und belief sich bei SB-Warenhäusern auf 5,70 Prozent. Geschäftshäuser in besten Innenstadtlagen der Top 6-Standorte verzeichneten eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 3,87 Prozent.

c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilien-Spezialfonds

Der Markt für KAGB-konforme geschlossene Investmentvermögen hat sich entsprechend unserer Marktbeobachtungen in 2015 uneinheitlich entwickelt. Bei den immobilienbasierten Sachwertprodukten war das Anlegerinteresse wie auch im Vorjahr sehr ausgeprägt. So wurden in dieser Assetklasse zahlreiche Alternative Investmentfonds neu aufgelegt und teilweise in kurzen Zeiträumen ausplatziert. Die gute Markteinschätzung betrifft nicht nur die Zielgruppe semi-professionelle und professionelle Anleger, sondern auch vermögende Privatinvestoren, die der regulierten Produktwelt zunehmend aufgeschlossen gegenüberstehen. Andererseits waren die Investoren grundsätzlich sehr selektiv: Alternative Assetklassen im Sachwertebereich — etwa Erneuerbare Energien oder Schiffe — verzeichneten eine weniger starke Nachfrage. Die Branchenzahlen des Bundesverbands für Sachwerte und Investmentvermögen e. V. (bsi) wie auch andere aussagekräftige Marktstatistiken liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Die Kapitalmarkstatistik der Deutschen Bundesbank spiegelt die zunehmende Bedeutung indirekter Immobilieninvestments für die institutionellen Investoren wider. Das in deutschen offenen Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen ist seit vielen Jahren durch hohe Nettozuflüsse geprägt und hat sich allein in der letzten Dekade fast vervierfacht. Die im Jahr 2015 getätigten Nettoinvestitionen beliefen sich auf EUR 8,6 Mrd. Das Ende 2015 durch deutsche Immobilien-Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2014 um 15,6 Prozent auf EUR 64,5 Mrd. (Vorjahr: EUR 55,8 Mrd.).

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2015 wurde stark durch die Akquisition von Investments für etablierte Investmentvermögen und dem Abruf von bereits eingeworbenem Eigenkapital geprägt. Die Investitionsvolumina mit Einzelhandelsimmobilien in diesem Bereich erhöhten sich um rund EUR 121 Mio. auf EUR 222 Mio. (Vorjahr: EUR 101 Mio.) und übertreffen damit das bereits hohe Niveau des Vorjahres.

Im Berichtszeitraum wurden die zwei ersten Investmentvermögen für den Publikumsbereich konzipiert und erfolgreich platziert. Das Investitionsvolumen belief sich auf 34 bzw. EUR 16 Mio. Hierzu hat die DeWert im Geschäftsjahr 2015 rund EUR 32 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) Eigenkapital bei Privatanlegern eingeworben.

Für den in 2015 aufgelegten Spezial-AIF HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG konnten drei Immobilienobjekte akquiriert werden. Hierbei handelt es sich um den von Dritten erworbenen Standort in Marburg sowie die Objekte in Jülich und Haiger, welche aus Privatkundenfonds der Hahn Gruppe akquiriert wurden. Der HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG hat bei einem abgerufenen Eigenkapital zum Stichtag in Höhe von EUR 55,7 Mio. ein Immobilieninvestitionsvermögen von rund EUR 114 Mio. erreicht. Mit den bereits vorliegenden Zeichnungszusagen in Höhe von EUR 60 Mio. und der, bereits im Rahmen der Anlageausschusssitzung im Dezember 2015 avisierten, Erhöhung um weitere EUR 20 Mio. wird ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von EUR 160 Mio. angestrebt.

Des Weiteren wurden zwei Objekte im Jahr 2015 für den HAHN VZWL - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG angebunden, welcher von der DeWert in 2014 für ein Versorgungswerk aufgelegt worden ist. Es handelt sich um die Standorte Friesoythe und Garbsen. Letzterer kommt aus den Privatkundenfonds der Hahn Gruppe. Von den zugesagten Eigenmitteln in Höhe von EUR 100 Mio. wurden zum Stichtag EUR 42,2 Mio. abgerufen und investiert. Das maximal mögliche Zielvolumen der Investitionen des Vehikels liegt bei EUR 200 Mio., das Investitionsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf rd. EUR 65,8 Mio.

b) Ertragslage

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2015 für folgende Investmentvermögen die Verwaltungstätigkeit aus:

a. zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (sogenannte Altfonds);

Die Verwaltungstätigkeit für die Altfonds umfasst neben dem kaufmännischen und technischen Property Management auch die Anleger- und Mieterbetreuung. Die Verwaltungstätigkeit für die Spezial-AIF nach den Regelungen des KAGB umfasst das Risiko Management sowie das Portfolio Management, für Publikums-AIF auch den Vertrieb.

Die Provisionserträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um über 260 Prozent von TEUR 1.749 auf TEUR 6.307.

Der Anstieg dessen ist im Wesentlichen auf Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds. Diese erhöhten sich um TEUR 3.797 im Vergleich zum Vorjahr und beinhalten u. a. die im Berichtszeitraum konzipierten und vollständig platzierten Investmentvermögen für den Publikumsbereich. Im Vorjahr konnten aus dem Privatkundenbereich keine Erlöse generiert werden. Der in diesem Jahr aus diesem Bereich generierte Erlös beläuft sich bei einem Investitionsvolumen der beiden Investmentvermögen von 34 bzw. EUR 16 Mio. auf TEUR 5.295.

Die Jahresprognose von EUR 60 Mio. zu akquirierenden Investmentvolumen wurde demnach um EUR 10 Mio. unterschritten. Die Gründe liegen in der bereits aufgeführten Produktverfügbarkeit sowie dem hohen zeitlichen Vorlauf, welcher mit den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen bei der Auflage neuer Investmentprodukte einhergeht.

Im Weiteren konnten Akquisitionsgebühren in Höhe von TEUR 559 für Immobilien für bereits bestehende Investmentvehikel für professionelle und semiprofessionelle Anleger generiert werden. Das in der Prognose der Vorjahresberichterstattung angestrebte Neuinvestitionsvolumen im institutionellen Fondsgeschäft von TEUR 250.000 wurde durch die starke Investmentnachfrage am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt und die damit verbundene erschwerte Akquisition, bei unverändert hohen Anforderungen an die Investmentqualität, mit TEUR 121.119 (Vorjahr: TEUR 77.210) nicht erreicht.

Der Rohertrag des Bereiches Konzeption und Vertrieb von Immobilienfonds konnte nichtsdestotrotz eine erfreuliche Steigerung von TEUR 2.257 auf TEUR 3.376 (Vorjahr: TEUR 1.120) verzeichnen. Unter Berücksichtigung der in diesem Zusammenhang bestehenden allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (Personalaufwendungen etc.) beläuft sich das Ergebnis vor Steuern im Neugeschäft auf TEUR 2.897 und bewegt sich somit oberhalb der in der Vorjahresberichterstattung ausgewiesenen Prognose von TEUR 2.000 bis 2.600, welches weitgehend auf zusätzliche Aufwendungen im Rahmen der Konzeption und des Vertriebes zurückzuführen ist.

Der mit dem Neugeschäft in Verbindung stehende Anstieg der assets under management um TEUR 121.119 auf TEUR 221.897 (Vorjahr: TEUR 100.778) begründet die Zunahme der nachhaltigen laufenden Erträge aus der Verwaltungstätigkeit. Diese belaufen sich im Geschäftsjahr 2015 auf TEUR 1.012 (Vorjahr: TEUR 250). Unter Berücksichtigung der damit in Verbindung stehenden Aufwendungen von TEUR 323 (Vorjahr: TEUR 44) zeigt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von saldiert TEUR 689 (Vorjahr: TEUR 207).

Das Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserlösen und –aufwendungen) hat sich somit um TEUR 1.208 auf TEUR 2.534 (Vorjahr: TEUR 1.326) erhöht.

Der Anstieg der Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr ist weitgehend auf die erstmalig in 2015 vollständig aufwandsmäßig bemerkbare Personalaufstockung des Jahres 2014 sowie des weiteren Ausbaus in 2015 zurückzuführen. Neben den beiden Geschäftsführern der DeWert wurden per 31. Dezember 2015 acht (Vorjahr: sieben) weitere Mitarbeiter beschäftigt. Es handelt sich hierbei in sieben Fällen um Mitarbeiter, welche zuvor bereits innerhalb der Hahn Gruppe beschäftigt gewesen sind.

Das Ergebnis aus der internen Verwaltung der DeWert lag mit TEUR -1.094 oberhalb der negativen Prognosebandbreite des Vorjahres von TEUR -600 bis -500. Dies ist weitgehend auf die Erhöhung von allgemeinen Verwaltungskosten zurückzuführen.

Das Jahresergebnis mit TEUR 537 liegt unter der prognostizierten Bandbreite von TEUR 1.000 und 2.000, welches die Summe aus den bereits zuvor aufgeführten Abweichungen widerspiegelt.

Ertragslage	2015 TEUR	2014 TEUR
Zinserträge	2	1
Zinsaufwendungen	2	0
Provisionserträge		
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	5.295	1.499
b) Laufende Erträge aus Verwaltungstätigkeit	1.012	250
Provisionsaufwendungen		
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb	3.282	379
b) Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	491	44
Sonstige betriebliche Erträge	5	1
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	1.214	979
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	617	295
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	7	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	42	2
Periodenergebnis vor Steuern	659	48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	122	0
Periodenergebnis	537	48

Ertragslage	2015 TEUR	2014 TEUR
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	297	345
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	240	-297

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Bei einem Periodenergebnis vor Steuern von TEUR 660 erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 1.589. Die Erlöse generierten sich dabei im Wesentlichen aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Investitionsvehikeln für den Privatkundenbereich sowie aus Akquisitionsgebühren für bereits etablierte institutionelle Investitionsvermögen und der Cashflows aus der Verwaltungstätigkeit.

	2015 TEUR	2014 TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.589	(228)
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	(49)	(19)
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-	720
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.541	472
Finanzmittelfonds am 01.01.	1.052	580
Finanzmittelfonds am 31.12.	2.593	1.052

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug TEUR -49 und setzt sich weitgehend aus Auszahlungen für Kleinstanteilen an aufgelegten Investmentvermögen zusammen, bei denen die DeWert der geschäftsführende Kommanditist mit einer Kapitalbeteiligung von 0,1 Prozent ist.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 0. Im Vorjahr resultierte diese Position ausschließlich aus Eigenmitteln, welche von der 100-prozentigen Muttergesellschaft, der Hahn AG, in die Kapitalrücklagen eingezahlt worden sind. Im Geschäftsjahr 2015 gab es keine vergleichbaren Zahlungsflüsse.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag TEUR 2.593 und beinhaltet u. a. die Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2; Abs. 4 und Abs. 6 KAGB in Höhe von TEUR 416, welche auf einem Festgeldkonto hinterlegt sind. Diese zusätzlichen Eigenmittel richten sich nach dem Wert des verwalteten Investmentvermögens und nach einem Viertel der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (unter Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertberichtigungen aus immateriellen Anlagewerten und Sachanlagen) sowie den Betrag zur angemessenen Deckung von potenziellen Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit. Diese Eigenmittel sind gemäß § 25 Abs. 7 KAGB dauerhaft in liquiden Mitteln zu halten. Dabei wird bei der DeWert (ebenfalls aus Vorsichtsgesichtspunkten) ein verwaltetes Investmentvermögen in Höhe von EUR 250 Mio. angesetzt.

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva

	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kreditinstitute	2.593	71,0	1.052	56,7
Forderungen an Kunden	961	26,3	775	41,8
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	45	1,3	9	0,5
Immaterielle Anlagewerte	19	0,5	13	0,7
Sachanlagen	5	0,1	6	0,3
Sonstige Vermögensgegenstände	26	0,7	0	0
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,1	0	0
	3.652	100	1.855	100

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.797 auf TEUR 3.652 fast verdoppelt. Hintergrund dessen ist zum einen die Zunahme der Forderungen an Kreditinstitute, welche ausschließlich liquide Mittel beinhalten. Demgegenüber steht die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 645, welche die Begleichung diverser erhaltener Dienstleistungen betrifft, sowie die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 538 aufgrund der positiven Ergebnissituation des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Passiva	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Sonstige Verbindlichkeiten	1.119	30,6	449	24,2
Rückstellungen	780	21,4	191	10,3
Eigenkapital	1.753	48,0	1.215	65,5
	3.652	100,0	1.855	100

d) Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze und der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und die finanzielle Stabilität der Gesellschaft. Wichtiger Bestandteil ist ein fortlaufendes Risikoreporting, welches durchgehend praktiziert wird. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

e) Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage eines nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienakquisitionen für Fondsvehikel und Produktplatzierungen besteht.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Stichtag auf 48,0 Prozent (Vorjahr: 65,5 Prozent). Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog des Vorjahres nicht.

Das Finanzmanagement der Gesellschaft strebt vorerst eine ausschließliche Eigenkapitalfinanzierung an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit der Gesellschaft. Die Hahn AG hat am 1. August 2013 mit der DeWert eine Vereinbarung geschlossen, die eine freiwillige Zahlung in die Kapitalrücklage regelt. Eine abschließende Zahlung aus dieser Vereinbarung erfolgte in 2014.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Mit der bis zum 31. Dezember 2015 erfolgten Auflage von zwei Publikums-AIF und zwei Spezial-AIF hat die DeWert wichtige Schritte unternommen, um zukünftig einem immer größer werdenden Kreis von Investoren den Zugang zu indirekten Handelsimmobilieninvestments zu ermöglichen. Das Ziel ist, stetig wachsende Erträge aus dem Portfolio und Risiko Management von AIF zu erzielen und einen breit diversifizierten Investorenkreis anzusprechen, der stabile Erträge in unterschiedlichen Marktlagen ermöglicht.

Die Gesellschaft befindet sich in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und ihre strategischen Ziele zu erreichen.

C. Mitarbeiter

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der DeWert. Indem wir neue Talente gewinnen und sie langfristig an das Unternehmen binden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für Handels-immobilien in Deutschland. Die DeWert wird dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit setzen, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, international durchgeführten Postgraduierten-Programmen reichen wird.

Zum Bilanzstichtag waren neben den beiden Geschäftsführern acht aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) bei der DeWert tätig.

D. Nachtragsbericht

Im Januar 2016 wurde der Publikumsfonds „Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG" vollständig platziert.

Die durch die DeWert mit Schreiben vom 26. Januar 2015 bei der BaFin gestellte Erlaubniserweiterungsantrag für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, wurde mit Schreiben vom 26. Februar 2016 durch die BaFin genehmigt.

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

E. Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die DeWert ist vor dem Hintergrund ihres zweiten vollen Geschäftsjahres in 2015 in einer weiterhin guten und gestärkten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der ausgeprägt positiven Nachfrage nach Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden Sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen und Risiko Managements kontrollieren und steuern wir fortlaufend, dass das Erschließen neuer Ertragspotenziale nicht durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien erkauft wird.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2016 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

a) Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2016 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so

vollzieht wie im Prognosebericht beschrieben.

b) Chancen durch Portfolioankäufe

In unserem Kernsegment, den großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die DeWert mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil derjenigen verfügbaren Objekte erwirbt, bei denen die Risiko- und Renditebetrachtung positiv ausfällt.

l) c) Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Prognosebericht 2016 der dargestellt.

m) d) Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der DeWert basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die künftig gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2016 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

Sollte eine oder mehrere von den oben genannten Chancen eintreten, könnte dies zu einer positiven Abweichung in der geplanten Umsatz- und Ertragslage führen.

2. Risikobericht

Das Risiko Management ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der DeWert gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein, wenn diese in unser Tragfähigkeitskonzept passen. Gleichzeitig muss eine angemessene Wertsteigerung mit dem Risiko zu erwarten sein. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien und unser Gruppen-Leitbild stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risiko Managements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up" durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den verwalteten Objekten.

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken weitestgehend zu vermeiden oder zu steuern.

a) Externe und interne Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiken

Als Fondshaus mit dem Investitionsschwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die DeWert einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie den nachweislich guten Track-Record von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die DeWert das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die DeWert über die Hahn Gruppe ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Neumieter vermittelbar sind. Die DeWert verfügt mit ihren Schwesterunternehmen innerhalb der Hahn Gruppe über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern.

Die Fondsprodukte für private und institutionelle Anleger stehen im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen. Das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen kann sich im Zeitablauf ändern und ist zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig. Durch ihre Innovationsfähigkeit ist die DeWert in der Lage, Fondsprodukte zu konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In Verbindung mit der langjährig guten Marktposition der Hahn Gruppe und einem kontinuierlichen Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die DeWert erfasst und überwacht ihr Kreditrisiko sowie das der assets under management fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, welche die DeWert nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite

oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der DeWert bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z. B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die DeWert steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die DeWert über die Hahn Gruppe weiterhin ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements.

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft sind ausschließlich in Euro determiniert.

Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die DeWert mit Unterstützung der Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

Risiken der Informationssicherheit

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten und bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und Systeme hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten. Im Jahr 2014 wurde eine sogenannte SAN (Storage Area Network) Redundanz an einem weiteren Standort geschaffen, welche die jederzeitige Verfügbarkeit der EDV zusätzlich absichert.

Um das Risiko von Systemausfällen zu minimieren werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur der DeWert bzw. Hahn Gruppe beziehen. So verfügt die EDV der Hahn AG, an die die IT ausgelagert ist, über Back-up, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Personalrisiken

Weiterhin bauen wir unser Dienstleistungsgeschäft aus. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die DeWert. Deshalb bestehen Risiken, solche Leistungsträger für vakante Stellen nicht zu finden oder sie nicht halten zu können. Wir positionieren uns als attraktiver Arbeitgeber und fördern eine langfristige Bindung der Mitarbeiter an die DeWert.

Der Wettbewerb um hoch qualifizierte Führungskräfte sowie um kaufmännisches und technisches Personal bleibt jedoch in der spezialisierten Immobilienbranche nach wie vor sehr hoch. Der künftige Erfolg hängt teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an die DeWert zu binden.

Compliance-Risiken

Die DeWert arbeitet als Unternehmen der Hahn Gruppe mit vielen Objektanbietern und namhaften Kreditgebern zusammen. Wenn festgestellt wird, dass die Gesellschaft an gesetzeswidrigen Handlungen beteiligt war oder gegen dolose Handlungen im Unternehmen keine effektiven Maßnahmen ergriffen hat, könnte sich dies auf die Geschäfte nachteilig auswirken.

Die Identifizierung, Steuerung und Überwachung von Compliance-Risiken werden durch einen externen Dienstleister erbracht. Eine Berichterstattung findet direkt an die Geschäftsführung der DeWert statt.

Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die DeWert Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die DeWert bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn

(a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht,

(b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und

(c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Darüber hinaus hat die DeWert eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

Gegenwärtige bzw. zukünftige umweltrechtliche oder sonstige behördliche Bestimmungen bzw. deren Änderungen können operative Kosten der Objektgesellschaften steigern. Daraus könnten sich Prospekthaftungstatbestände ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Auf die DeWert könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt.

Die Haftpflichtversicherungen der Gesellschaft umfassen auch Umweltrisiken. Die Deckungssummen werden von der Geschäftsführung als angemessen und branchenüblich angesehen.

Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für die DeWert zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren. Zudem ergibt sich durch die bestehende, eingeschränkte Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen der Gesellschaft das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter Umsätze.

Auslagerungsrisiken

Die DeWert hat bestimmte Prozesse wie IT, Personalwesen, Finanzierung, Rechnungswesen, Compliance, Interne Revision, Datenschutz, Asset Management und Akquisition an verschiedene Unternehmen ausgelagert. Im Rahmen des Auslagerungsprozesses werden die Unternehmen überprüft, an die ausgelagert werden soll. Nach abschließender Prüfung wird ein Auslagerungsvertrag geschlossen und die Auslagerung der zuständigen Behörde angezeigt. Im Tagesgeschäft erfolgt ein laufendes Auslagerungscontrolling.

Trotz sorgfältiger Auswahl der Auslagerungsunternehmen kann es durch festgestellte Mängel zu Problemen bei der fristgerechten Abarbeitung aller Aufgaben kommen. Hieraus können Schäden an dem verwalteten Vermögen entstehen und die Reputation der DeWert in Mitleidenschaft gezogen werden. Um dies zu verhindern, werden die ausgelagerten Prozesse ständig durch ein Auslagerungscontrolling kontrolliert.

b) Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Neuregelungen aufgrund der Beschaffungs- und Absatzrisiken, Risiken aus der Auslagerung sowie die Personalrisiken.

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

F. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen können. 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.

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.

G. Prognosebericht

Die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien bei in- und ausländischen Investoren wird sich auch im Jahr 2016 fortsetzen, wobei die Produktverfügbarkeit, insbesondere bei Core-Immobilien, inzwischen zum limitierenden Faktor wird und Investoren verstärkt auf Einzelhandelsimmobilien mit Value-add-Charakter ausweichen. Insgesamt ist für 2016 von einer fortgesetzten Dynamik und einem Investitionsvolumen etwa auf Vorjahresniveau auszugehen.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet die Geschäftsführung der DeWert mit weiterhin günstigen Bedingungen. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsbanken sollte aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin großzügig bleiben. Die Europäische Zentralbank prognostiziert eine Inflationsrate von 1,0 Prozent. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden bei diesen Rahmenbedingungen für 2016 in etwa auf dem aktuell niedrigen Niveau erwartet.

Im Hinblick auf die Immobilien-Investmentmärkte rechnet der Investmentmakler CBRE mit einer Fortsetzung der hohen Investitionsdynamik. Die exzellenten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen machen den deutschen Markt auch zukünftig zu einem weltweit stark nachgefragten Investitionsstandort. Beim Transaktionsvolumen für den Markt der Einzelhandelsimmobilien erwartet CBRE, dass der hohe Wert aus 2015 (EUR 18,1 Mrd.) wieder erreicht wird.

Die Geschäftsführung der DeWert geht davon aus, dass aufgrund der sehr niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der hohen Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments konstant hoch bleiben wird.

Bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds ebenfalls als positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet. Auch im Hinblick auf die Neuerungen im Rahmen der Besteuerung von Investmentvehikeln

werden sich zusätzliche Möglichkeiten für die DeWert ergeben, ihre Investitionsprodukte maßgeschneidert auf die Bedürfnisse der Anleger zu konzipieren.

Neugeschäft

Im Neugeschäft erwartet die DeWert in 2016 im institutionellen Fondsgeschäft Neuinvestitionen mit einem Volumen von EUR 190 Mio., wobei der Großteil der Investitionen für bereits aufgelegte institutionelle Fonds sowie für einen neu zu konzipierenden offenen Fonds der DeWert erfolgen wird. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, in 2016 zwei weitere Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von insgesamt EUR 50 Mio. neu aufzulegen und zu platzieren.

Bestandsmanagement

Das Segment Bestandsmanagement sollte vom angestrebten kontinuierlichen Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens profitieren. Dies ist die Grundlage für die weitere Steigerung der Fonds und Immobilien Managementerträge, welches sich insbesondere bei den wiederkehrenden Managementerträgen in 2016 in einen nachhaltigen Zuwachs auswirken wird.

Die Geschäftsführung rechnet mit einem Verwaltungsvermögen bis Ende 2016 von rd. EUR 400 Mio. und daraus zu generierenden Erlösen von rd. TEUR 1.400.

Neue Partnerschaften würden das Ergebnis dieses Bereiches positiv beeinflussen und früher die geplanten Ziele erreichen lassen sowie zu erhöhten nachhaltigen Erlösen führen.

Gesamtaussage

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Geschäftsbereiche rechnet die Geschäftsführung der DeWert mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen TEUR 800 und 1.200 bewegen wird.

H. Risikoberichterstattung bezüglich FinanzinstrumenteN

Die DeWert bedient sich keiner derivativen Finanzinstrumente, sodass hieraus keine Risiken resultieren.

I. Internes Kontroll– und Risiko management–system bezüglich des Rechnungslegungsprozesses

Das Kontroll- und Risiko Management der DeWert ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, die komplette Organisation umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt bei der Geschäftsführung der DeWert. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Management-Systems 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 an die Hahn AG ausgelagert. Der personelle Umfang der Buchhaltung der Hahn AG entspricht den Bedürfnissen der DeWert. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der Rechnungslegung unterliegt einerseits dem zuständigen Leiter Rechnungswesen der Hahn Gruppe, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Abschluss mit der Geschäftsführung erörtert. Zwischen der Geschäftsführung und dem Leiter Rechnungswesen der Hahn Gruppe 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.

J. Vergütungsbericht

Neben einem Fixgehalt ist keine variable Vergütung für die Geschäftsführung vereinbart. Die Geschäftsführer erhalten jedoch Tantiemen auf freiwilliger Basis, die unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

Bergisch Gladbach, den 23. Mai 2016

Die Geschäftsführung

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Gunder Steinmann

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	2.592.569	1.051.894
2. Forderungen an Kunden	960.849	775.168
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	45.507	8.737
4. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.204	12.996
5. Sachanlagen	4.631	5.947
6. Sonstige Vermögensgegenstände	25.850	11
7. Rechungsabgrenzungsposten	3.040	0
	3.651.650	1.854.753

Passivseite

		31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		1.118.303	448.898
2. Passive latente Steuern		410	0
3. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	122.136		0
b) andere Rückstellungen	658.266		190.740
		780.402	190.740
4. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000		125.000
b) Kapitalrücklage	1.387.799		1.387.799
c) Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)	239.736		-297.684
		1.752.535	1.215.115
		3.651.650	1.854.753
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen			
Summe der Inventarwerte:		126.030.270	66.482.928
Zahl der verwalteten Investmentvermögen:		4	2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

		01.01.-31.12.2015 EUR		01.01.-31.12.2014 EUR
1. Zinserträge				
Kredit- und Geldmarktgeschäften			1.531	1.213
2. Zinsaufwendungen			2.253	0
3. Provisionserträge			6.306.893	1.748.623
4. Provisionsaufwendungen			3.772.649	422.822
5. Sonstige betriebliche Erträge			4.741	1.383
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				978.950
aa) Löhne und Gehälter	1.070.947			886.720
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung und für Unterstützung	142.662	1.213.609		92.230
b) andere Verwaltungsaufwendungen		616.709	1.830.318	295.098

	01.01.-31.12.2015	01.01.-31.12.2014
	EUR	EUR
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	7.146	4.091
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	41.108	2.450
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	659.691	47.808
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-122.271	-320
11. Jahresüberschuss	537.420	47.488
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	297.684	345.172
13. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	239.736	-297.684

Anhang für 2015

Allgemeine Angaben

Geschäftszweck der Gesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist die Konzeption und der Vertrieb von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG), Bergisch Gladbach, und wird in deren Konzernabschluss (Hahn Gruppe) einbezogen. Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken. Die DeWert mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 78962 eingetragen.

Im Jahr 2014 wurde der DeWert die Erlaubnis für die Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20 und 22 KAGB für geschlossene inländische Publikums- und Spezial-AIF, jeweils mit dem Anlageschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt. Mit Schreiben vom 26. Februar 2016 wurde durch die BaFin der Antrag auf Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen genehmigt.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2015 wurden gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i. V. m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Anforderungen der gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblättern 1 und 3.

Die DeWert hat gemäß § 38 KAGB i. V. m. § 340a Abs. 1 HGB auf ihren Jahresabschluss die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anzuwenden.

Die **Bewertung** der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften i. V. m. der RechKredV. Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten wird jeweils nachstehend erläutert.

Bilanzwertermittlung der Aktivseite

Forderungen an Kreditinstituten und Forderungen an Kunden

Diese Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die hierin enthaltenen Geschäftsanteile sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die **Immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen** werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände werden zu Nennwerten angesetzt, soweit diese Forderungen betreffen. Anderenfalls werden diese zu Anschaffungskosten aktiviert.

Bilanzwertermittlung der Passivseite

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Latente Steuern

Die Ermittlung und Bilanzierung latenter Steuern nach § 274 HGB beruht auf dem bilanzorientierten temporary concept. Daher werden alle Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in die Ermittlung latenter Steuern einbezogen. Wertunterschiede von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten, die aus unterschiedlichen Wertansätzen resultieren und zukünftig steuerbe- oder -entlastend wirken, wurden in den latenten Steuern berücksichtigt. Für Zwecke der Bewertung latenter Steuern wurde auf den unternehmensindividuellen Steuersatz abgestellt, der voraussichtlich im Zeitpunkt der Realisierung der temporären Differenzen bzw. der Verlustverrechnung Gültigkeit hat.

Rückstellungen

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.

Erträge und Aufwendungen

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

In den Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von EUR 2.592.569 sind EUR 416.130 (Vorjahr: EUR 416.000) für die Kapitalanforderungen gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2; Abs. 4 und Abs. 6 KAGB, die auf einem Festgeldkonto hinterlegt wurden, enthalten. Aufgrund des erhöhten verwalteten Vermögens und der damit verbundenen gestiegenen Verwaltungsaufwendungen ergeben sich gestiegene Kapitalanforderungen.

Berechnung der Kapitalanforderung:

Angaben in TEUR	2015	2014
§ 25 Abs. 1 KAGB	125	125
§ 25 Abs. 6 KAGB	25	25
Eigenmittelanforderung	150	150
§ 25 Abs. 4 KAGB	460	320
§ 25 Abs. 6 KAGB	25	25
Eigenmittelanforderung	485	345

Die Eigenmittel richten sich nach dem Wert des verwalteten Investmentvermögens sowie nach einem Viertel der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen des letzten Jahresabschlusses (unter Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertberichtigungen aus immateriellen Anlagewerten und Sachanlagen) sowie den Betrag zur angemessenen Deckung von potenziellen Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit. Diese Eigenmittel sind gemäß § 25 Abs. 7 KAGB dauerhaft in liquiden Mitteln zu halten. Dabei wird bei der DeWert (ebenfalls aus Vorsichtsgesichtspunkten) ein verwaltetes Investmentvermögen in Höhe von 250 Mio. Euro angesetzt.

Forderungen an Kunden

Die Position der Forderungen setzt sich im Wesentlichen aus Akquisitionsleistungen für Ob-jekte mit Liegenschaften in Lahr (EUR 201.031), Würselen (EUR 297.500) und Garbsen (EUR 174.561) sowie ausstehende Verwaltervergütung (EUR 228.186) zusammen.

Die Fristigkeiten der Forderungen ergeben sich wie folgt:

Angaben in EUR	2015	2014
bis drei Monate	759.818	190.028
mehr als drei Monate bis ein Jahr	201.031	384.109
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre		201.031
Gesamt	960.849	775.168

Es bestehen keine überfälligen Forderungen. Wertberichtigungen oder zu wertberichtigende Forderungen bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

In den Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere werden Minderheitsanteile an von der DeWert verwalteten geschlossenen Immobilienfonds ausgewiesen.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen EDV-Software sowie die entsprechende Hardware-Ausstattung. Wir verweisen für die Entwicklung der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus den im Zusammenhang mit diversen Objekten erhaltenen Leistungen, welche im Rahmen bestehender Auslagerungsverhältnisse resultieren.

Angaben in EUR	2015	2014
Weiterbelastete Akquisitionsgebühren	532.651	338.746
Weiterbelastete Property Management Leistungen	295.423	0
Weiterbelastete Verwaltungsleistungen	197.959	42.526
Lohn- und Kirchensteuer	27.289	17.196
Umsatzsteuer	0	41.651
Sonstiges	64.981	8.779
Gesamt	1.118.303	448.898

Die Akquisitionsgebühren bestehen ausschließlich gegenüber dem verbundenen Unternehmen HAHN Fonds Invest GmbH (HFI) und resultieren aus erhaltenen Vermittlungsleistungen. Die Property Management Gebühren wurden von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH (HAFAM), die Verwaltungsleistungen von der Hahn AG der DeWert weiterbelastet.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in EUR	2015	2014
bis drei Monate	961.846	292.882
mehr als drei Monate bis ein Jahr	156.457	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	156.016
Gesamt	1.118.303	448.898

Rückstellungen

Die Rückstellungen gliedern sich in die nachfolgenden Positionen:

Angaben in EUR	2015	2014
a) Steuerrückstellungen	122.136	0
b) andere Rückstellungen		
Ausstehende Rechnungen	443.825	44.800
Personalkosten	176.041	107.940
Abschluss- und Prüfungskosten	38.400	38.000
Gesamt	780.402	190.740

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsprovisionen (EUR 359.925).

Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** in Höhe von EUR 125.000 ist vollständig eingezahlt und entspricht der Kapitalanforderung des § 25 Abs. 1 Nr. 1 b) KAGB für das Anfangskapital einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Die darüberhinausgehenden Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2; Abs. 4 und Abs. 6 KAGB wurden von der 100-prozentigen Muttergesellschaft, der Hahn AG, in die **Kapita l rücklagen** eingezahlt. Zur Berechnung verweisen wir auf die Position „Forderungen an Kreditinstitute".

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgend aufgeführten Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2015	2014
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	4.452.140	0
Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	842.584	1.498.171
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.012.169	250.452
Gesamt	6.306.893	1.748.623

Die Umsatzerlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds beinhalten die realisierten Gebühren aufgrund von erbrachten Dienstleistungen aus dem Bereich der Objektakquisition bzw. der Konzeption von neuen Investmentvermögen.

Im Geschäftsjahr hat die DeWert für zwei weitere von Ihr selbst emittierte geschlossene Publikums-AIF die Verwaltungstätigkeiten aufgenommen. Diese weisen ein Investitionsvolumen von rd. EUR 35 Mio. bzw. EUR 16 Mio. auf.

Die Verwaltungstätigkeit umfasst neben dem Portfolio und Risiko Management auch das kaufmännische und technische Property Management.

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2015	2014
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds	3.171.600	378.960
Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	323.375	43.862
Laufende Verwaltungsaufwendungen	277.673	
Gesamt	3.772.649	422.822

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertriebbeziehen sich im Wesentlichen auf Kosten, die durch das Auslagerungsverhältnis mit der HFI für den Bereich der Objektakquise entstanden sind.

Bei den Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der DeWert und der HAFAM über das kaufmännische und technische Property Management.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2015	2014
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.070.947	886.720
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	142.662	92.230
	1.213.609	978.950
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	297.115	136.997
Rechts- und Beratungskosten	210.603	82.889
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	29.234	18.751
Aufsichtsratsvergütung	18.000	18.000
Fonds- und Centermanagementgebühren	15.750	0
Reisekosten	10.938	7.419
Versicherungen und Beiträge	10.581	16.699
Aus- und Weiterbildung	10.460	2.906
EDV-Aufwendungen	4.903	1.002
Übrige sonstige Aufwendungen	9.125	10.435
	616.709	295.098
Gesamt	1.830.318	1.274.048

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen EUR 106.315 (Vorjahr: EUR 90.330) sowie auf die Beiträge zur Berufsgenossenschaft EUR 36.347 (Vorjahr: EUR 1.900). Aufwendungen für Altersversorgung liegen nicht vor.

Die unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesenen Aufwendungen aus Konzernverrechnung beinhalten insbesondere die Geschäftsbesorgungsvergütung für die Bereitstellung von Büroräumlichkeiten, EDV und sonstige allgemeine Verwaltung.

Latente Steuern

Aufgrund abweichender handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen, Schulden sowie Rechnungsabgrenzungsposten ergeben sich im Geschäftsjahr latente Steuern in Höhe von EUR 410 (Vorjahr: EUR 0).

Angaben in EUR	31.12.2015			31.12.2014		
	HGB	StB	Delta	HGB	StB	Delta
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	45.507	44.235	1.272	0	0	0
Summe der Differenz			1.272			0
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive Latente Steuern*			0			0

Angaben in EUR	31.12.2015			31.12.2014		
	HGB	StB	Delta	HGB	StB	Delta
Passive Latente Steuern*			410			0

*gerundet auf volle EUR 10

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

— Aufsichtsratsvorsitzender —

Vorstandsmitglied der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Dr. Peter Arnhold, Wuppertal

— Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender —

Rechtsanwalt

Geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Breidenbach und Partner GmbH & Co. KG, Wuppertal

Klaus Dieter Schmidt, Holzkirchen

— Mitglied des Aufsichtsrats —

Geschäftsführender Gesellschafter der Tauram Asset Management GmbH, Grasbrunn

Geschäftsführung

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

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

Die Geschäftsführer üben Ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den beiden Geschäftsführern acht (Vorjahr: sieben) Mitarbeiter. Hiervon sind sechs (Vorjahr: fünf) für den Markt und zwei (Vorjahr: zwei) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf EUR 18.000 (Vorjahr: EUR 18.000).

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf EUR 346.176 (Vorjahr: EUR 343.914) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von EUR 86.000 (Vorjahr: EUR 86.000) für das Geschäftsjahr 2015, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Nahe stehende Personen und Unternehmen

Im Geschäftsjahr fanden keine Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen zu nicht marktüblichen Konditionen statt.

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr 2015 durch PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar betrug EUR 40.500 (Vorjahr: EUR 42.363). Davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2015 EUR 38.400 (Vorjahr: EUR 38.000) sowie für das Geschäftsjahr 2014 EUR 2.000 und auf sonstige Leistungen EUR 0 (Vorjahr: EUR 0).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf EUR 2.001.024 (Vorjahr: EUR 2.019.856) und bestehen gegenüber der Hahn AG sowie der HFI und HAFAM. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von EUR 86.400 (Vorjahr: EUR 81.736) für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Hahn AG, der bis zum 31. Dezember 2018 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von EUR 1.914.624 (Vorjahr: EUR 1.938.120) aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängige Geschäftsbesorgungsvergütungen (demgegenüber korrespondierende Erträge stehen) mit den oben genannten Gesellschaften. Zu der Ermittlung der Beträge wurde jeweils eine Laufzeit bis an das jeweilige Vertragsende bzw. schätzweise zehn Jahren zu Grunde gelegt. Die finanziellen Verpflichtungen unter einem Jahr belaufen sich auf EUR 468.889 (Vorjahr: EUR 333.162).

Ereignisse nach der Berichtsperiode

Im Januar 2016 wurde der Publikumsfonds „Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG" vollständig platziert.

Die durch die DeWert mit Schreiben vom 26. Januar 2015 bei der BaFin gestellte Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, wurde mit Schreiben vom 26. Februar 2016 durch die BaFin genehmigt.

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

Konzernverbindungen

Die DeWert wird in den Konzernabschluss der Hahn AG einbezogen, der nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, i. V. m. § 315a HGB aufgestellt wird. Dieser wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort veröffentlicht.

Bergisch Gladbach, den 23. Mai 2016

Die Geschäftsführung

Jörn Burghardt

Uwe de Vries

Gunder Steinmann

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2015

	Anschaffungskosten		
	Stand 01.01.2015 EUR	Zugänge 2015 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	8.737	36.770	45.507
II. Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.029	10.400	25.429
III. Sachanlagen			
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.480	1.638	11.118
Gesamtsumme	33.246	48.808	82.054

	Abschreibungen		
	Stand 01.01.2015 EUR	Zugänge 2015 EUR	Stand 31.12.2015 EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	0	0	0
II. Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.033	4.192	6.225
III. Sachanlagen			
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.533	2.954	6.487
Gesamtsumme	5.566	7.146	12.712

Buchwert

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	45.507	8.737
II. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	19.204	12.996
III. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.631	5.947
Gesamtsumme	69.342	27.680

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. 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 § 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 die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grund-sätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit 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 Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 7. Juni 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Peters, Wirtschaftsprüfer

Beschluss der Gesellschafterversammlung

der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

— vertreten durch ihre Vorstände Michael Hahn und Thomas Kuhlmann

tritt als alleinige Gesellschafterin unter Verzicht auf alle Formvorschriften über Einberufung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen zu einer Gesellschafterversammlung zusammen und beschließt folgendes:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wird festgestellt.

2. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 537.420 wird auf neue Rechnung fortgetragen

3. Der Geschäftsführung wird für das Jahr 2015 Entlastung erteilt.

Die Gesellschafterversammlung ist hiermit geschlossen.

Bergisch Gladbach, den 30. Juni 2016

Michael Hahn, Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann, Mitglied des Vorstandes

Anlage

• Prüfbericht der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH per 31. Dezember 2015 von PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt am Main, Zweigniederlassung Düsseldorf vom 7. Juni 2016