DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgabe die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF), die das Portfolio sowie das Risiko Management beinhalten, zählen. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt die Gesellschaft Alternative Investmentfonds.

Die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist 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 geschlossenen inländischen Spezial-AIF in Immobilien investieren dürfen.

c. Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB in der Form von Immobilien-Sondervermögen.

Zudem darf die DeWert Dienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB erbringen.

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 versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in Immobilien mit einem versorgungsorientierten Nutzungsschwerpunkt abdecken.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der DeWert reichen vom An- und Verkauf, über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien mit versorgungsorientiertem Schwerpunkt. 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 Provisionsergebnis 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 sowie von offenen Spezial-AIF mit überwiegend inländischen versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die DeWert insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, auf den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene und offene Anlageprodukte relevant.

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft ist 2020 in eine tiefe Rezession eingetreten und beendete damit ihren zehn Jahre andauernden Aufschwung. Verliefen die Monate Januar und Februar 2020 noch unauffällig, so stand der Rest des Jahres unter den negativen Auswirkungen der Corona-Krise. Das reale Bruttoinlandsprodukt verringerte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um -5,0 Prozent (Vorjahr: +0,6 Prozent). Der Rückgang erreichte fast das Niveau der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-5,7 Prozent).[1]

Die Corona-Krise wirkte sich auf nahezu alle Wirtschaftsbereiche negativ aus. Die in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsenen privaten Konsumausgaben gingen 2020 aufgrund der pandemiebedingt eingeschränkten Konsummöglichkeiten um real 6,0 Prozent zurück. Stabilisierend wirkten zumindest die Ausgaben des Staates, die nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 3,4 Prozent zulegen konnten. Bei einer insgesamt rückläufigen Investitionstätigkeit ragten auch die Bauinvestitionen mit einem Anstieg von 1,5 Prozent positiv heraus. Wenig Impulse kamen hingegen vom Außenhandel: Die Exporte gingen mit einem Minus von 9,9 Prozent noch stärker zurück als die Importe (-8,6 Prozent).[2]

Im Zuge der aufgezeigten konjunkturellen Eintrübung zeigten sich am Arbeitsmarkt ebenfalls negative Tendenzen. So nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 1,1 Prozent auf 44,8 Mio. Personen ab. Laut Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Dezember 2020 bei 5,9 Prozent. Dies war ein deutlicher Anstieg von 1,0 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr.[3]

Dank staatlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise konnten die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozent. In Verbindung mit einer deutlich gestiegenen Sparquote ergeben sich 2021 möglicherweise Nachholeffekte beim Konsum. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent).[4]

Der Einzelhandel verzeichnete 2020 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen einen Umsatzanstieg von nominal 5,1 Prozent bzw. real 3,9 Prozent. Dabei kam es laut Statistischem Bundesamt zu einer sehr heterogenen Entwicklung der einzelnen Branchen, welche insbesondere aus der unterschiedlich starken Betroffenheit von den coronabedingten Schließungsanweisungen resultierte.[5]

Mit einem Umsatzzuwachs von real 5,1 Prozent bzw. nominal 8,1 Prozent entwickelte sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren signifikant positiv. Die zu dieser Branche zählenden Vertriebstypen - beispielsweise SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Supermärkte - waren während der Shutdowns nicht nur durchgängig geöffnet, sondern sie profitierten zusätzlich von zeitweisen Hamsterkäufen und einem reduzierten Außer-Haus-Konsum der Bevölkerung.[6]

Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln nahmen die Umsätze um real 3,2 Prozent zu (nominal 3,6 Prozent). Besonders positiv (real +5,0 Prozent bzw. nominal +5,9 Prozent) verlief das Geschäft hier für den Wirtschaftszweig Baumärkte und Einrichtungshäuser. Weit unterdurchschnittlich entwickelte sich hingegen die Branche Textilien, Bekleidung und Schuhe mit einem Rückgang der Umsätze um 23,4 Prozent (nominal -23,2 Prozent). Der Internet- und Versandhandel profitierte wiederum von den Einschränkungen im stationären Einzelhandel und konnte einen Umsatzzuwachs von 24,1 Prozent erzielen (nominal 24,8 Prozent).[7]

Der vom Investmentmakler JLL erfasste Ausschnitt des deutschen Vermietungsmarktes für Einzelhandelsflächen erreichte im Jahr 2020 einen Flächenumsatz von 384.800 m^2 (-25 Prozent gegenüber Vorjahr), der sich auf 825 Mietvertragsabschlüsse verteilte. Das Segment Gastronomie und Lebensmittel wies die aktivsten Mieter auf und kam auf einen Anteil von rund 30 Prozent. Dies spiegelt die gute Entwicklung der Branche wider. Mieter wie ALDI, EDEKA, Kaufland oder REWE waren 2020 von den Ladenschließungen ausgenommenen und konnten weitestgehend ungehindert expandieren.[8]

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt stieg gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE im Jahr 2020 um 21 Prozent auf 12,3 Mrd. Euro. Selbst in der Corona-Krise zeigte sich der deutsche Markt damit sehr stabil, wobei verschiedene Sondereffekte zu dem vergleichsweise hohen Investitionsvolumen beigetragen haben. So konnten mehrere Transaktionen aus dem Jahr 2019 erst nachgelagert im Jahr 2020 abgeschlossen werden und zudem prägten mehrere großvolumige Portfoliotransaktionen bzw. Unternehmensanteilsübernahmen das Geschehen.[9]

Die Investoren haben ihre Transaktionstätigkeit noch stärker auf Fachmärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarkt- und Nahversorgungszentren fokussiert. Damit beschleunigte sich der Trend der letzten Jahre. Der Anteil der Assetklasse erhöhte sich auf 52 Prozent (Vorjahr: 44 Prozent). Dahinter folgten innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Anteil von 27 Prozent (Vorjahr: 28 Prozent). Deutlich abgeschlagen waren Shopping-Center, die nur 12 Prozent (Vorjahr: 17 Prozent) des Marktvolumens auf sich vereinen konnten. Das Engagement internationaler Investoren nahm deutlich zu auf einen Marktanteil von 58 Prozent (Vorjahr: 39 Prozent).[10]

Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren blieb aufgrund der großen Investorennachfrage im Jahresverlauf stabil bei 4,15 Prozent. Innerstädtische 1A-Handelsimmobilien in den Top-6-Städten mussten hingegen einen Preisrückgang verzeichnen. Die Spitzenrendite erhöhte sich entsprechend auf 3,29 Prozent, nachdem sie im Vorjahr noch bei 3,12 Prozent lag. Bei Shopping-Centern kam es ebenfalls zu Preisnachlässen. Die Spitzenrenditen legten gegenüber dem Vorjahr um jeweils 1,0 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent (A-Standorte) bzw. auf 6,0 Prozent (B-Standorte) zu.[11]

1.3. Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und offene Immobilien-Spezial-Sondervermögen

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF wurden im Jahr 2020 nach Angaben der Ratingagentur Scope insgesamt 32 Fondsprodukte neu zum Vertrieb zugelassenen. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Anstieg um mehr als 30 Prozent. Da die aufgelegten Fonds ein deutlich geringeres Durchschnittsvolumen aufwiesen, reduzierte sich das insgesamt prospektierte Angebotsvolumen gegenüber 2019 auf 840 Mio. Euro (Vorjahr: 1,24 Mrd. Euro). Die neu aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Anteil am Emissionsvolumen belief sich auf rund 70 Prozent (Vorjahr: 67 Prozent).[12]

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2020 erneut ihre indirekten Immobilieninvestments ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 10,5 Mrd. Euro. Das in der Gesamtheit der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2020 auf 133,6 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (120 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von mehr als 11 Prozent.[13]

1.4. Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2021 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,0 Prozent. Die tatsächliche Entwicklung wird stark vom weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen Auflagen zur Eindämmung von COVID-19 verbunden sein. Dies betrifft insbesondere den deutschen Einzelhandel, der in den Anfangsmonaten des Jahres 2021 weiterhin vom Shutdown betroffen war.[14]

Die Wirtschaftsexperten rechnen damit, dass ab dem zweiten Quartal durch die Impfung größerer Bevölkerungsgruppen ein schrittweises Zurückfahren der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beschränkungen möglich sein wird. Dies wird die weitere wirtschaftliche Erholung begünstigen. Auf dem Arbeitsmarkt wird mit keiner weiteren Verschärfung gerechnet, sondern mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,8 Prozent.[15]

Der Investmentmakler CBRE erwartet, dass im Jahr 2021 insbesondere lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien und Baumärkte das Interesse der Investoren auf sich ziehen werden. Die nachhaltig große Investorennachfrage sowie das begrenzte Produktangebot sollten 2021 zu weiter steigenden Preisen bei Fachmärkten und lebensmittelgebundenen Objekten führen. Shopping-Center und auch Innerstädtische 1A-Handelslagen werden hingegen nach Einschätzung des Investmentmaklers gerade in der ersten Jahreshälfte 2021 weniger im Fokus stehen.[16] Beim Finanzierungsumfeld rechnet die Geschäftsführung der DeWert mit weiterhin günstigen Bedingungen. Angesichts der schwierigen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa bleibt die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Europäische Zentralbank eine nachhaltige Zinswende einleiten wird. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden nur leicht über dem niedrigen Niveau vom Jahresende 2020 erwartet.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2020 für folgende Investmentvermögen die Verwaltungstätigkeit aus:

a. zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (sogenannte Altfonds - kaufmännisches und technisches Property Management sowie die Anleger- und Mieterbetreuung);

b. eine Immobiliengesellschaft (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Asset- und Property Management Tätigkeiten sowie Tätigkeiten des Beteiligungsmanagements);

c. ein Teilsondervermögen Einzelhandel eines offenen Sondervermögens (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Aufbau und Verwaltung des Teilsondervermögens sowie Asset- und Property Management Tätigkeiten);

d. vier geschlossene Spezial-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;

e. dreizehn geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;

f. drei offene Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen;

Die Verwaltungstätigkeit für die Fonds nach den Regelungen des KAGB umfasst das Portfolio- sowie das Risiko Management.

In 2020 konnte die DeWert Eigenkapital in Höhe von rund 413 Mio. Euro (Vorjahr: 445 Mio. Euro) von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dabei entfielen Zeichnungszusagen über rund 42 Mio. Euro auf Privatanleger (Vorjahr: 29 Mio. Euro) und rund 371 Mio. Euro (Vorjahr: 416 Mio. Euro) auf institutionelle Investoren. Das in 2020 realisierte Immobilien-An- und Verkaufsvolumen lag bei rund 299 Mio. Euro und entfällt in Höhe von 241 Mio. Euro auf den institutionellen Bereich und in Höhe von 58 Mio. Euro auf den Privatkundenbereich.

Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden zwei Immobilienfonds neu aufgelegt: Der offene Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV investiert in großflächige Core-Handelsimmobilien, beispielsweise Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Baumärkte. Mit dem Fachmarktzentrum Pfungstadt wurde bereits im Jahr 2020 das erste Objekt für den Fonds akquiriert. Der zweite Immobilienfonds, der geschlossene Spezial-AIF HAHN German Mixed-Use Fund II GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, investiert in das Stadtteilcenter Hamburg-Eppendorf, welches in der ersten Jahreshälfte 2020 erworben wurde.

Für den in 2017 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II und für den in 2019 aufgelegten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund III wurden jeweils zwei Objekte angebunden. Weiterhin hat die DeWert einen Rahmenvertrag über die Auslagerung von einzelnen Tätigkeiten der Portfolioverwaltung von Sondervermögen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft einer deutschen Versicherungsgruppe abgeschlossen. Der Investmentfokus liegt hier auf großflächigen Handelsimmobilien.

Im Privatkundenbereich wurden neben der restlichen Eigenkapitalplatzierung (2 Mio. Euro) des im Vorjahr mehrheitlich vertriebenen Privatkundenfonds mit Liegenschaft in Kleve zwei neue Publikums-AIF in 2020 aufgelegt und bei Anlegern vollständig platziert. Im Eigentum dieser Fondsgesellschaften befinden sich Liegenschaften in Langenfeld bzw. Kitzingen, die im Wesentlichen mit einem SB-Warenhaus bzw. einem Baumarkt bebaut sind. Die Fondsvolumina dieser beiden neu aufgelegten Privatkundenfonds belaufen sich auf insgesamt rd. 71 Mio. Euro bei einem Eigenkapital von insgesamt 40 Mio. Euro.

Die für 2020 geplante Auflage von Privatkundenfonds mit einem Immobilientransaktionsvolumen von rund 50 Mio. Euro konnte übertroffen werden. Im institutionellen Bereich wurde das Neuinvestitionsziel von 275 Mio. Euro hingegen nicht ganz erreicht. Die zugesagten Mittel im institutionellen Bereich konnten aufgrund des pandemiekrisenbedingt schwierigen Transaktionsmarktes nicht planmäßig investiert werden.

b) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2020 erzielte Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserträgen und -aufwendungen) konnte um rund 3,1 Mio. Euro auf 8,9 Mio. Euro (Vorjahr 5,8 Mio. Euro) gesteigert werden. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die laufende Managementtätigkeit (+ 2,3 Mio. Euro) und ist das Ergebnis des aus der hohen Akquisitionsleistung in 2019 resultierenden Aufbaus des verwalteten Vermögens. Weiterhin erhöhte sich der aus der Konzeption und dem Vertrieb von Privatkundenfonds resultierende Deckungsbeitrag gegenüber dem Vorjahr um rund 1,6 Mio. Euro. Das sich aus Objektakquisitionen ergebende Ergebnis liegt im Geschäftsjahr 2020 hingegen um rund 0,7 Mio. Euro unter dem Vorjahr.

Infolge des gestiegenen Geschäftsvolumen erhöhten sich die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen um 1,6 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro.

Das Jahresergebnis 2020 liegt mit 2,9 Mio. Euro um 1,3 Mio. Euro über dem Vorjahr und deutlich oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 1,3 Mio. Euro bis 1,5 Mio. Euro.

Ertragslage	**2020 TEUR**		**2019 TEUR**	
Zins- und Beteiligungsergebnis		53		24
Provisionserträge				
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	8.465		3.302	
b) Ankaufsgebühren	1.781		4.209	
c) Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	2.111		86	
d) Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	7.759	20.116	5.242	12.839
Provisionsaufwendungen				
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	7.144		3.077	
b) Aufwendungen aus der Objektakquisition für Investmentvermögen	966		2.687	

Ertragslage	2020 TEUR		2019 TEUR	
c) Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.670		73	
d) Laufende Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.396	11.176	1.165	7.002
Provisionsergebnis		8.940		5.837
Sonstige betriebliche Erträge		565		152
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	2.074		1.851	
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	3.134	5.208	1.720	3.571
übrige betriebliche Aufwendungen		38		55
Periodenergebnis vor Steuern		4.313		2.387
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.382		769
Periodenergebnis		2.931		1.618

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Die DeWert finanziert sich ausschließlich über Eigenkapital. Darüber hinaus besteht ein Cashpooling-Vertrag mit der 100%igen Muttergesellschaft als Cashpool-Führerin. Die gebundenen Mittel aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen sind im Darlehenswege an die HAHN AG übertragen und werden demzufolge als Forderung erfasst.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 4.601 (Vorjahr TEUR 3.228).

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kunden	14.227	98,3	8.168	97,8
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	210	1,5	182	2,2
Immaterielle Anlagewerte	31	0,2	2	0,0
	14.468	100,0	8.352	100,0

Passiva

	31.12.2020		31.12.2019	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.949	54,9	3.494	41,8
Sonstige Verbindlichkeiten und passive latente Steuern	118	0,8	600	7,2
Rückstellungen	1.561	10,8	849	10,2
Eigenkapital	4.840	33,5	3.409	40,8

	31.12.2020		31.12.2019	
	in TEUR	%	in TEUR	%
	14.468	100,0	8.352	100,0

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 6.116 auf TEUR 14.468 gestiegen. Auf der Aktivseite erhöhten sich vor allem die aus dem Cashpooling mit der HAHN AG bestehenden Forderungen, auf der Passivseite die in den Verbindlichkeiten gegenüber Kunden im Wesentlichen enthaltenen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

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. Wesentlicher 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.

Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 1.431 auf TEUR 4.830. Die Eigenkapitalquote sank auf Grund der stichtagsbedingt deutlich erhöhten Bilanzsumme auf 33,5 Prozent (Vorjahr: 40,8 Prozent). Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld zurück. Die 2020 erzielten Kapitalzusagen lagen nur knapp unter der historischen Bestmarke aus dem Jahr 2019. Das durchweg hohe Investitionsinteresse der bestehenden und neu hinzugewonnenen Anleger bestätigt unsere Immobilienstrategie mit Fokus auf versorgungsorientierte Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien. Unser Immobilienportfolio zeigte sich renditestark und resilient gegenüber den schwierigen Rahmenbedingungen des Pandemiejahrs.

Die Performance des Immobilienportfolios profitierte im Pandemiejahr vom hohen Anteil des grundversorgungsorientierten Einzelhandels. So waren der Lebensmitteleinzelhandel - und in der überwiegenden Zeit auch die Bau- und Gartenmärkte - nicht von den behördlichen Schließungsanweisungen betroffen. Die Mieteingangsquote lag im Jahresdurchschnitt bei rund 99 Prozent. Diese Stabilität drückt sich auch in der zum Jahresende 2020 unverändert hohen Vermietungsquote von über 98 Prozent aus.

Die DeWert hat ihre gute Geschäftsentwicklung in 2020 fortgesetzt. Mit dem eingeworbenen Eigenkapital von rund 42 Mio. Euro wurde im Geschäft mit Privatanlegern das beste Zeichnungsergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Das platzierte Immobilienvolumen belief sich auf 58 Mio. Euro.

Im institutionellen Bereich wurden in 2020 Immobilien mit einem Volumen von rund 217 Mio. Euro akquiriert. Außerdem konnten Handelsimmobilien aus institutionellen Bestandsfonds für rund 24 Mio. Euro an Dritte veräußert werden. Weitere Immobilienobjekte befinden sich im Anbindungsprozess.

Das Ergebnis nach Steuern lag mit 2,9 Mio. Euro deutlich oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 1,3 bis 1,5 Mio. Euro.

Die DeWert befindet sich nach unserer Auffassung in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine 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 versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien in Deutschland. Die DeWert setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen berücksichtigt. 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 reicht.

Zum Bilanzstichtag waren neben den drei Geschäftsführern achtzehn aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) bei der DeWert tätig (Vorjahr: drei Geschäftsführer und siebzehn aktive Mitarbeiter).

D. NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der DeWert basiert auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, Immobilienwerte zu schaffen, die Generationen überdauern und mit einem versorgungsorientierten Angebot wichtige Funktionen in deutschen Städten und Gemeinden erfüllen.

Zu den wesentlichen Stakeholdern der DeWert zählen Investoren und Anleger, Gesellschafter, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister. Wir befinden uns mit allen Stakeholdergruppen in einem engen Dialog und beabsichtigen, diesen Dialog durch regelmäßige Befragungen in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen.

Organisation

Im Jahr 2020 wurden auf Ebene der Hahn Gruppe die entsprechenden organisatorischen Strukturen geschaffen, um unser Streben nach mehr Nachhaltigkeit voranzutreiben. Ein interdisziplinär zusammengesetzter Nachhaltigkeitsausschuss strebt eine weitreichende und umfassende Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien in unseren Unternehmensbereichen und Prozessen an. Hierbei verfolgen wir eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer adäquaten und nachhaltigen Optimierung unseres Handelns beitragen soll. Die Ergebnisse der Maßnahmenevaluierung sowie der Status von ESG-Projekten werden künftig in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsreporting der Hahn Gruppe dokumentiert.

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft oder Unternehmensführung/Governance zuordnen:

Umweltschutz

Mit den durch uns verwalteten Standorten sind wir bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen, da wir in unserer Geschäftstätigkeit in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf die Umwelt ausüben. Zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen durch den Betrieb unserer Standorte, bei denen es sich vorrangig um großflächige Gewerbeimmobilien handelt. Aufgrund der baulichen und funktionalen Begebenheiten entsteht insbesondere dort der Hauptanteil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO_2 -Emissionen.

Soziales und Gesellschaft

Die DeWert möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Gesellschaft leisten. Wir unterstützen im Verbund mit der Hahn Gruppe wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien. Unsere Mitarbeiter sind ebenfalls engagiert: Im Rahmen von Corporate-Volunteering-Maßnahmen arbeiten sie an gemeinsamen Projekten oder beteiligen sich an Charity-Aktionen. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber bietet die DeWert eine faire Vergütung und Chancengleichheit in einem diskriminierungsfreien, von Respekt geprägten Arbeitsumfeld.

Unternehmensführung

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Dies spiegelt sich im Leitmotiv „Wertarbeit mit Immobilien“ wider, wonach wir unsere Geschäftstätigkeit ausrichten. Als Investment Manager und von der BaFin regulierte Kapitalanlagegesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Chancenbericht

Die DeWert ist weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der unverändert positiven Nachfrage nach versorgungsorientierten 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 Chance- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen und Risiko Managements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2021 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 DeWert. Die Prognosen für 2021 basieren auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht (vgl. Abschnitt G.) beschrieben.

Sollte sich das Umfeld für Einzelhandel und Immobilieninvestments besser entwickeln als erwartet, so könnten unsere kurz- und mittelfristigen Planungen in Bezug auf Umsatz und Ertrag übertroffen werden.

b) Chancen durch Portfolioankäufe

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

Sollte sich der Zugang zu einem größeren attraktiv bewerteten Immobilienportfolio ergeben, so könnte dies dazu führen, dass wir das Immobilienvermögen unserer Fondsvehikel schneller ausbauen können als geplant. Dies würde sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage auswirken.

c) Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds 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 (vgl. Abschnitt G.) dargestellt.

Sollten sich die Finanzierungsmöglichkeiten im neuen Geschäftsjahr besser darstellen als angenommen, so könnte dies aufgrund besserer Kreditkonditionen zu einer positiven Abweichung von der geplanten Ertragslage führen.

d) Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der DeWert basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. In der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor, Asset Manager oder Produktentwickler der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragssituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den Ausbau weiterer umfangreicher Management-Mandate für Dritte erfolgen.

e) Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, sodass möglicherweise die Anbindung weiterer Mixed-Use-Immobilien mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der DeWert ergänzen bzw. abrunden.

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 und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien und unser 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 Objekten bzw. Projekten.

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken zu vermeiden oder zu steuern. Unser Geschäftsmodell sichert eine weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet die Geschäftsführung der DeWert derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

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 und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus mit dem Schwerpunkt versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien 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 das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. In der Pandemie haben sich der Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der DeWert verwalteten Immobilien ausmachen, als krisenfest erwiesen. Aufgrund dessen besteht für die DeWert im Bereich Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die DeWert ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

Zudem haben in- und ausländische Investoren verstärkt die Einzelhandelsimmobilie als Investment mit ausgewogenem Chance- / Risikopotenzial entdeckt. Dies führt neben der Verknappung des Objektangebotes auch dazu, dass Wettbewerber der DeWert diese Assetklasse ebenfalls verstärkt in ihren Fokus nehmen und entsprechende AIF auflegen. Diese erhöhte Auswahlmöglichkeit der Anleger unter den Produktanbietern erhöht wiederum das Risiko, dass die DeWert ihre Produkte nicht in dem geplanten Umfang erfolgreich vertreiben kann.

Die Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger stehen im Neugeschäft 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 unserer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen. Zudem werden neue Wege hinsichtlich der Digitalisierung der Vertriebskanäle beschritten.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die DeWert verfügt mit ihren Schwestergesellschaften über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko, welches für alle Segmente Auswirkungen hätte, entgegenzusteuern.

Der sich beschleunigende technologische Wandel sowie ein dynamisches Wettbewerbsumfeld verlangen fortlaufend nach einer Überprüfung und Anpassung unserer Herangehensweisen und Methoden. Die Offenheit für Innovationen und die Bereitschaft zur Erneuerung sind für die Hahn Gruppe deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert. Doch Innovationen kommen nicht nur von innen, sondern benötigen beständige Impulse aus dem Umfeld. Deshalb hat die DeWert über ihren Konzernverbund in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Startup-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen dieser Kollaborationen Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Aktuelle Projekte betreffen die Optimierung der Immobilienverwaltung, die Ermöglichung von digitalen Zeichnungen sowie die Verbreiterung der Vertriebsbasis.

Die weltweite Ausbreitung von SARS-Cov-2 wurde im März 2020 von der WHO zu einer Pandemie erklärt. Es handelt sich weltweit um eine sehr dynamische und ernst zu nehmende Situation. Die Fallzahlen entwickeln sich von Staat zu Staat unterschiedlich, viele Staaten erleben nach vorübergehend sinkenden Fallzahlen erneute Anstiege. Die Corona-Krise hat das Wirtschaftsgeschehen heftig getroffen und massiv beeinträchtigt. Nach dem gravierenden Einbruch in der ersten Jahreshälfte 2020 schien die deutsche Wirtschaft die Folgen der Pandemie besser als gedacht zu verkraften. Der erneute Teil-Lockdown seit November 2020 lässt jedoch befürchten, dass die Auswirkungen am Ende doch erheblicher sein werden und das Vorkrisenniveau in absehbarer Zeit nicht erreicht werden kann. Die zwischenzeitlich zugelassenen Impfstoffe geben Anlass zur Hoffnung, dass - Verfügbarkeit von Impfdosen vorausgesetzt - in absehbarer Zeit wieder mit einer Normalisierung des Alltagsgeschehens gerechnet werden kann. Inwieweit und wie schnell sich der Euroraum von den Auswirkungen der Krise jedoch erholen wird, kann derzeit niemand voraussehen.

Die DeWert hat eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die sicherstellen sollen, dass in der laufenden Verwaltung der ihr anvertrauten Vermögenswerte keine Schäden eintreten. Durch frühzeitiges Krisenmanagement konnte der Geschäftsbetrieb ohne Einschränkungen oder Unterbrechungen dauerhaft aufrechterhalten werden. Alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurden technisch so ausgestattet, dass Telearbeit jederzeit möglich ist. Zeitweise arbeiteten bis zu 90 % der Mitarbeiter von zu Hause. Weiterhin erarbeitet der Krisenstab fortlaufend und unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation Pläne, wie man unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen in Schritten zu einem Normalbetrieb zurückkehren kann.

Auf dem Transaktionsmarkt ist eine durch die SARS-Cov-2 Pandemie ausgelöste Unsicherheit deutlich spürbar, wodurch Ankaufsbemühungen erheblich erschwert werden. Es ist derzeit nicht erkennbar, ob sich die Marktunsicherheiten auf den Immobilienmärkten in 2021 wieder verflüchtigen werden.

Auf den Vertrieb hat die SARS-Cov-2 Pandemie hingegen keinen negativen Einfluss. Im Gegenteil, die Nachfrage institutioneller und privater Investoren in die von der DeWert schwerpunktmäßig vertriebene Assetklasse ist aufgrund der relativen Stabilität und Krisensicherheit weiterhin sehr hoch.

Im Bereich des Mieter-/Vermietungsmarktes sind negative Auswirkungen auf Fachmärkte wie Mode, Gastronomie, Freizeit, Hotel etc. bei Mietern und Betreibern zu erwarten. Nahversorger (Lebensmittelhandel, Drogerie) und Baumärkte sind die Gewinner der Pandemie, sodass bei dieser Nutzungsart grundsätzlich stabile bis steigende Mieten zu erwarten sind. Das Mieteingangsniveau während der Coronazeit liegt bei den von der DeWert verwalteten Objekten auf gewohnt hohem Niveau. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es in Zukunft zu Mietstundungen oder Mietausfällen kommen kann. Krisenfeste Betreiberkonzepte zu ermitteln und bei Bedarf den Branchenmix der Objekte um diese Konzepte zu ergänzen und damit krisenfester auszurichten, wird ein Ziel nach der Pandemiebewältigung sein. Das Know-how und das Portfolio der DeWert bietet hierfür beste Voraussetzungen.

Kostenseitig wurden eine Reihe von Personalmaßnahmen zurückgestellt. Sonstige einmalige Aufwendungen wurden und werden nur bei dringender Notwendigkeit ausgelöst. Die Simulation der Liquiditätslage zeigt auch ohne weiteres Neugeschäft im Prognosezeitraum keinerlei Unterdeckungen.

Dienstleister und Auslagerungspartner der DeWert werden fortlaufend überwacht. Das Krisenmanagement überwacht die kontinuierliche Kommunikation zu Investoren, Mietern, Banken und Aufsichtsbehörden.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den Ankaufsmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die 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 somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die DeWert greift auf die Abteilung Finanzierung, die organisatorisch bei der HAHN AG angesiedelt ist, als Dienstleistungspartner in Sachen Finanzierung der Objektgesellschaften zurück. 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 Abteilung Finanzierung weiterhin ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, welches in das Portfolio- und Risiko Management des Investmentvermögens eingebunden ist.

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen und Vermögenswerte 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 deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Verwaltungsvergütungen.

Im Hinblick auf die im Zusammenhang mit der Coronapandemie verstärkten Risiken von Mietausfällen wurde auf Gruppenebene ein verstärkter Fokus auf die Überwachung und Steuerung der Mietausfallrisiken gelegt. Externe Rechtsberater prüfen die rechtlichen Grundlagen. Die Risikobetrachtung wird wöchentlich aktualisiert.

Sonstige Ausfallrisiken

Die DeWert ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. Die DeWert erfasst und überwacht das Kreditrisiko sowie die „Assets under Management" fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für sonstige Ausfallrisiken genutzt werden kann. Hinsichtlich der Auslagerungsrisiken verweisen wir auf die nachfolgend gesonderte Darstellung.

Liquiditätsrisiko

Vorrangiges Ziel der DeWert ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die DeWert steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die DeWert überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen Liquiditätsplanungs-Tools. Die Simulation der Liquiditätslage zeigt auch ohne weiteres Neugeschäft im Prognosezeitraum keinerlei Unterdeckungen.

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.

Um das Risiko von Systemausfällen für die DeWert zu minimieren, werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur beziehen. So verfügt unsere EDV über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Die Position des betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung werden entsprechend umgesetzt.

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.

Das Management hat bereits seit vielen Jahren Maßnahmen zur Optimierung des internen Kontrollsystems implementiert, die die Problematik der Korruption und des Compliance-Risikos beinhalten. Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiter werden in diesem Bereich von externen Compliance-Experten durchgeführt. Eine Berichterstattung findet direkt an die Geschäftsführung der DeWert statt.

Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die DeWert Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Prospekthaftungstatbeständen 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 stetige Diskussion über eine Reform der Grunderwerbsteuer und der damit verbundenen Frage der steuerlichen Auswirkungen auf Anteils- und Grundstückskäufe bleibt weiterhin offen. Transaktionen, welche zuvor nicht steuerbar waren, können somit aufgrund einer eventuellen steuerlichen Belastung an Wirtschaftlichkeit verlieren und somit auch für die Anleger in solche Investmentvermögen zu Einbußen führen.

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.

Auslagerungsrisiken

Die DeWert hat bestimmte Prozesse wie IT, Personalwesen, Finanzierung, Rechnungswesen, Geldwäsche und sonstige Compliance, Interne Revision, Datenschutz, Asset und Property Management sowie Akquisition an verschiedene gruppeninterne bzw. externe 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 BaFin angezeigt. Im Tagesgeschäft erfolgt ein laufendes Auslagerungs-Controlling.

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 Auslagerungs-Controlling kontrolliert.

b) Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben den nicht absehbaren nachhaltigen Auswirkungen der Coronapandemie, der wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung des Steuersystems werden das Risiko der Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment Einzelhandel als die dominantesten Risiken gesehen.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung der DeWert jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risiko Management ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen gegenüber der Vorjahresperiode weiterhin verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden 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

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargelegt ist. Kommt es pandemiebedingt zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Die Geschäftsführung der DeWert erwartet, dass aufgrund der weiterhin 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. Auch bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Neugeschäft

Im Bereich des Neugeschäftes rechnet die DeWert in 2021 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 275 Mio. Euro. Dieses Niveau ist nur durch den Ankauf von Immobilienpaketen/-portfolios erreichbar. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von 75 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managementerträge. Die DeWert strebt, selbst bei möglichen Portfoliobereinigungen, auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich auf die Entwicklung der Managementerträge positiv auswirken.

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 3,3 Mio. Euro und 3,6 Mio. Euro bewegen wird. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes 2021 durch Immobilieninvestitionen in einer Größenordnung von mehr als 300 Mio. Euro nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen. Im Hinblick auf die aus dem Bestandsgeschäft resultierenden Managementgebühren erwarten wir derzeit aus der Coronapandemie für 2021 keine oder nur in geringem Ausmaß negative Auswirkungen.

H. RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN

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

I. INTERNES KONTROLL- UND RISIKO MANAGEMENTSYSTEM 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 sichergestellt. 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 Unterstützung in steuerrechtlichen und sonstigen rechtlichen Themen.

Bergisch Gladbach, den 21. April 2021

Die Geschäftsführung

Jörg Thomsen

Dr. Jan Stoppel

Marcel Schendekehl

[1] Destatis Pressemitteilung vom 29. Januar 2021
[2] Destatis Pressemitteilung vom 14. Januar 2021
[3] Bundesagentur für Arbeit, Presseinfo vom 5. Januar 2021
[4] Destatis Pressemitteilung vom 19. Januar 2021
[5] Destatis Pressemitteilung vom 1. Februar 2021
[6] Destatis Pressemitteilung vom 1. Februar 2021

[7] Destatis Pressemitteilung vom 1. Februar 2021
[8] JLL Einzelhandelsmarktüberblick 4. Quartal 2020 vom 27. Januar 2021
[9] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021
[10] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021
[11] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021
[12] Scope Analyse Emissionsaktivitäten 2020 vom 4. Februar 2021
[13] Investmentfondsstatistik der Deutschen Bundesbank vom 28. Dezember 2020
[14] Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 27. Januar 2021
[15] Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 27. Januar 2021
[16] CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2020 vom 11. Januar 2021

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

ANGABEN IN EUR	**31.12.2020**	**31.12.2019**
1. Forderungen an Kunden	14.226.743	8.168.063
2. Aktien und andere nicht		
festverzinsliche Wertpapiere	209.794	182.078
3. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.259	1.546
4. Sachanlagen	8	12
5. Sonstige Vermögensgegenstände	258	0
	14.468.062	8.351.699

Passivseite

ANGABEN IN EUR	31.12.2020	31.12.2019
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
täglich fällig	108	117
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	7.949.281	3.493.566
3. Sonstige Verbindlichkeiten	115.529	597.432
4. Passive latente Steuern	1.849	2.413
5. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	1.035.122	476.568

ANGABEN IN EUR		31.12.2020	31.12.2019
b) andere Rückstellungen	525.938		372.765
		1.561.060	849.333
6. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000		125.000
b) Kapitalrücklage	1.387.799		1.387.799
c) Bilanzgewinn	3.327.436		1.896.039
		4.840.235	3.408.838
		14.468.062	8.351.699
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:			
Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (Altfonds)		22.942.000	22.755.135
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden (Altfonds)		2	2
Immobilienfonds, welche nach Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben		1.074.962.085	879.569.045
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche erst nach Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden		20	16

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

ANGABEN

IN EUR

Gewinn- und Verlustrechnung	2020			2019
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften			45.826	26.810
2. Zinsaufwendungen			0	2.354
3. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			10.822	0
4. Provisionserträge			20.116.299	12.838.998
5. Provisionsaufwendungen			11.176.166	7.002.297
6. Sonstige betriebliche Erträge			565.420	151.831
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	1.842.242			1.644.814
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	231.536	2.073.778		206.458
b) andere Verwaltungsaufwendungen		3.133.885		1.719.819

Gewinn- und Verlustrechnung	2020	2019
	5.207.663	3.571.091
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	5.007	4.295
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.501	50.215
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	4.060	0
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	4.312.970	2.387.387
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.381.573	769.282
13. Jahresüberschuss	2.931.397	1.618.105
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	396.039	277.934
15. Bilanzgewinn	3.327.436	1.896.039

Anhang für 2020

Allgemeine Angaben

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgaben die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF), das Portfolio sowie das Risiko Management zählen. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt die Gesellschaft Alternative Investmentfonds. 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 ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 78962 eingetragen.

Die DeWert verfügt über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für den Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20 und 22 KAGB. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung geschlossener inländischer Publikums- und Spezial-AIF sowie offener inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, jeweils mit dem Anlageschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen. Zudem darf die DeWert Dienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB erbringen.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2020 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 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung).

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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Forderungen an Kunden

Diese Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Es handelt sich hierbei um Anteile an Investmentvermögen, welche dem Anlagevermögen zugeordnet sind. Die Bewertung findet zu Anschaffungskosten oder zum voraussichtlich dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert statt.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die **Immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen** werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und bewertet, sofern keine Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich waren.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Passiva

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und Sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen.

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 Kunden

Die Forderungen an Kunden beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus dem Cashpooling-Vertrag und einem Darlehen nebst Zinsen gegenüber der alleinigen Gesellschafterin, der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, sowie aus ausstehenden Vergütungen für Leistungen an die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen.

Die Fristigkeiten der Forderungen ergeben sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
bis drei Monate	13.820	8.168
mehr als drei Monate bis ein Jahr	407	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	14.227	8.168

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

Die in den Forderungen an Kunden enthaltenen Forderungen an die Gesellschafterin belaufen sich auf TEUR 11.758 (Vorjahr TEUR 6.457).

Die zur Erfüllung der Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB benötigten Eigenmittel sind entweder in liquiden Mitteln zu halten oder in Vermögensgegenstände zu investieren, die kurzfristig unmittelbar in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten (§ 25 Abs. 7 KAGB). Im Geschäftsjahr 2020 hat die DeWert weiterhin ihre liquiden Mittel im Wege des Cashpoolings (TEUR 10.554; Vorjahr TEUR 5.507) oder als Darlehen (1.204 TEUR, Vorjahr TEUR 950) an die HAHN AG übertragen. Diese Forderungen sind sämtlich täglich fällig und erfüllen die Anforderungen des § 25 Abs. 7 KAGB an die vorzuhaltenden Eigenmittel.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere umfassen Minderheitsanteile an von der DeWert verwalteten Immobilienfonds (TEUR 210, Vorjahr TEUR 182). Hinsichtlich der Entwicklung verweisen wir auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden resultieren im Wesentlichen aus Auslagerungs- und Dienstleistungsverhältnissen.

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Konzeption und Vertrieb	4.292	1.335
Asset und Property Management	587	388
Akquisition und Revitalisierung	60	564
Verwaltungsleistungen	2.000	1.116
Fondsabwicklung	610	69
Vermittlungsgebühren	300	0
Sonstiges	100	22
Gesamt	7.949	3.494

Die Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb, die Asset und Property Managementleistungen sowie die Verwaltungsleistungen wurden von verbundenen Unternehmen erbracht. Der Posten Fondsabwicklung beinhaltet die stichtagsbezogenen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Abwicklung der Alternativen Investmentfonds Langenfeld und Kitzingen.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.000 TEUR (Vorjahr 1.116 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
bis drei Monate	7.649	3.494
mehr als drei Monate bis ein Jahr	300	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	7.949	3.494

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten beinhaltet wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 116, Vorjahr TEUR 597) mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
a) Steuerrückstellungen	1.035	477
b) andere Rückstellungen		
Personalkosten	393	241
Ausstehende Rechnungen	75	86
Abschluss- und Prüfungskosten	58	45
Gesamt	1.561	849

Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** in Höhe von TEUR 125 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 **Kapitalrücklagen** eingezahlt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgend aufgeführten Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2020	2019
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	8.465	3.302
Ankaufsgebühren	1.781	4.209
Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	2.111	86
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	7.759	5.242
Gesamt	20.116	12.839

Die Provisionserträge aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds betreffen die in 2020 neu aufgelegten und vollplatzierten Publikums-AIF sowie eine Restplatzierung eines in 2019 aufgelegten Publikums-AIF.

Die Ankaufsgebühren resultieren aus der Akquisition von Immobilienvermögen für die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen.

Die Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen Projektsteuerungsgebühren im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Immobilien, Mietvermittlungsgebühren sowie Gebühren aus Verkäufen von im Verwaltungsbestand befindlichen Objekten.

Die laufende Verwaltungstätigkeit umfasst neben dem Portfolio und Risiko Management auch das kaufmännische und technische Property Management, das im Wege von Auslagerungsvereinbarungen durch Unternehmen der Hahn Gruppe erbracht wird (vergleiche Provisionsaufwendungen).

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2020	2019
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds und der Objektakquisition für Investmentvermögen	8.110	5.764
Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.670	73
Laufende Verwaltungsaufwendungen	1.396	1.165
Gesamt	11.176	7.002

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auflage neuer Fonds betreffen im Wesentlichen Kosten aus der Auslagerung von Konzeptionierungsleistungen an ein verbundenes Unternehmen sowie Vertriebsprovisionen und Prospektierungskosten. Die Aufwendungen aus Objektakquisition ergeben sich aus der Auslagerung von Akquisitionsleistungen an ein verbundenes Unternehmen.

Die Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten Leistungen eines verbundenen Unternehmens im Zusammenhang mit Mietvermittlungen und Revitalisierungen.

Bei den Aufwendungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit handelt es sich im Wesentlichen um von einem verbundenen Unternehmen erbrachte kaufmännische und technische Property Managementleistungen.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2020	2019
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.842	1.645
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	232	206
	2.074	1.851
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	2.087	1.191
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	730	288
Miet- und Leasingaufwendungen	54	54
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	99	53
Aufsichtsratsvergütung	36	36
Reisekosten	9	23
Versicherungen und Beiträge	27	10
Aus- und Weiterbildung	21	38
Personalbeschaffung	50	7
EDV-Aufwendungen	8	5
Übrige sonstige Aufwendungen	13	15
	3.134	1.720
Gesamt	5.208	3.571

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 203).

Die unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesenen Aufwendungen für Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten sind im Wesentlichen auf die neu aufgelegten Investmentvermögen bzw. auf mit der Akquisition von Immobilien im Zusammenhang stehenden Kosten, die an die Investmentvermögen weiterbelastet werden, zurückzuführen. Die Aufwendungen aus der Konzernverrechnung beinhalten insbesondere die Vergütungen für die Bereitstellung von Büroräumlichkeiten, EDV und sonstige allgemeine Verwaltung und die Erbringung von Finanzierungsleistungen für die verwalteten Investmentvermögen.

Latente Steuern

Aufgrund abweichender handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen ergeben sich im Geschäftsjahr latente Steuern in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2). Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten somit einen Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2).

Angaben in EUR	**31.12.2020**			**31.12.2019**		
	HGB	**StB**	**Delta**	**HGB**	**StB**	**Delta**
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	209.794	204.002	5.792	182.078	174.521	7.557
Summe der Differenz			5.792			7.557
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive Latente Steuern			0			0
Passive Latente Steuern			1.849			2.413

Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2020 wurden zwei Immobilien mit Liegenschaften in Celle und Herford für das Sondervermögen Hahn German Retail Fund II mit einem Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) von insgesamt rund 49 Mio. EUR erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist im ersten Quartal 2021 geplant.

Im Februar 2021 wurden fünf Immobilien in einer Größenordnung von rund 112 Mio. EUR veräußert. Die Immobilien waren den Sondervermögen Hahn German Retail Fund II und Hahn German Retail Fund III, dem geschlossenen Spezial-AIF HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment KG sowie dem geschlossenen Publikums-AIF Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zuzurechnen.

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Vorstandvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Dr. Peter Arnhold, Wuppertal

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Rechtsanwalt

Geschäftsführender Gesellschafter der Breidenbach und Partner PartG mbH, Wuppertal

Bärbel Schomberg, Königstein

- Mitglied des Aufsichtsrats -

Geschäftsführerin der Kingstone Investment Management GmbH, München,

und der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg

Geschäftsführung

Dr. Jan Stoppel, Köln, Jurist

Marcel Schendekehl, Köln, Immobilienökonom (ebs)

ab 01.10.2020 – Eintragung im Handelsregister 12.10.2020

Jörg Thomsen, Kaarst, Master of Mergers & Acquisitions (LL.M.)

ab 01.10.2020 – Eintragung im Handelsregister 12.10.2020

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

(bis 30.12.2020 - Eintragung im Handelsregister 26.01.2021)

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

(bis 15.06.2020 - Eintragung im Handelsregister 19.06.2020)

Die Geschäftsführer üben Ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den drei Geschäftsführern vierzehn Mitarbeiter. Hiervon sind dreizehn für den Markt und ein Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 36.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf TEUR 706 und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von TEUR 80, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist, Abfindungsleistungen in Höhe von TEUR 160.

Nahestehende Personen und Unternehmen

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

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr 2020 durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 56. Das Gesamthonorar entfällt vollständig auf Abschlussprüferleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 4.540 und bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von TEUR 64 für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der HAHN AG, der bis zum 31. Dezember 2021 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von TEUR 4.476 aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängigen Geschäftsbesorgungsvergütungen (demgegenüber korrespondierende Erträge stehen). Zu der Ermittlung der Beträge wurde jeweils eine Laufzeit bis an das jeweilige Vertragsende bzw. schätzweise acht Jahre zu Grunde gelegt. Die finanziellen Verpflichtungen unter einem Jahr belaufen sich auf TEUR 2.915.

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. § 315e HGB aufgestellt wird. Dieser wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort veröffentlicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 der DeWert schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.931 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2019 von 1.896 abzüglich der im Geschäftsjahr 2020 getätigten Ausschüttung in Höhe von TEUR 1.500 ergibt somit ein Bilanzgewinn von TEUR 3.327.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 3.327 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 21. April 2021

Die Geschäftsführung

Jörg Thomsen

Dr. Jan Stoppel

Marcel Schendekehl

Anlagenspiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01. 2020 EUR	**Zugänge 2020 EUR**	**Abgänge 2020 EUR**	**Stand 31.12. 2020 EUR**
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	182.078	32.953	1.177	213.854
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.971	34.720	0	60.691
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.146	0	7.794	4.352
Gesamtsumme	220.195	67.673	8.971	278.897
	Abschreibungen			
	Stand 01.01. 2020 EUR	**Zugänge 2020 EUR**	**Abgänge 2020 EUR**	**Stand 31.12. 2020 EUR**
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	0	4.060	0	4.060
II. Immaterielle Anlagewerte				

		Abschreibungen		
	Stand 01.01. 2020 EUR	**Zugänge 2020 EUR**	**Abgänge 2020 EUR**	**Stand 31.12. 2020 EUR**
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	24.425	5.007	0	29.432
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.134	0	7.790	4.344
Gesamtsumme	36.559	9.067	7.790	37.836
			Buchwert 31.12. 2020 EUR	**Buchwert 31.12. 2019 EUR**
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen			209.794	182.078
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			31.259	1.546
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			8	12
Gesamtsumme			241.061	183.636

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 22. April 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde am 2. August 2021 festgestellt.