DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

o Portfolio Management

o Risiko Management auf AIF-Ebene

o Asset Management

o Property Management

o Revitalisierung/Projektentwicklung

Neugeschäft

o Produkt Management

o Fondskonzeption

o Fondsvertrieb

o Akquisition

Verwaltung

o Risiko Management auf Ebene der DeWert

o 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 Richtlinien niedergelegt.

3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft betreibt die DeWert keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit, 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 2021 auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Ungeachtet der andauernden Pandemie sowie verstärkt auftretender Liefer- und Materialengpässe konnte die Wirtschaftsleistung deutlich zulegen. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2020 war noch ein Rückgang von 4,9 Prozent zu verzeichnen. Die Wirtschaftsleistung lag somit Ende 2021 nur noch rund 2 Prozent unter dem Vorkrisenniveau vom Jahresende 2019.**[1]**

Das Corona-Infektionsgeschehen hatte 2021 weiterhin starke Auswirkungen auf das Wirtschaftsleben. Die Einschränkungen fielen in Summe aber zumindest geringer aus als 2020. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gemäß Destatis preisbereinigt um 3,1 Prozent. Die Konsumausgaben des Staates legten sogar um 6,6 Prozent zu. Bei der Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche ist das verarbeitende Gewerbe mit einem Anstieg von 4,4 Prozent hervorzuheben. Im Gegensatz dazu ging die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe nach ihrer starken Vorjahresentwicklung mit minus 0,4 Prozent leicht zurück.**[2]**

Der Arbeitsmarkt konnte 2021 eine deutliche Erholung einleiten. Gemäß Destatis waren in Deutschland Ende Dezember 2021 saisonbereinigt rund 45,3 Millionen Personen erwerbstätig. Im Dezember 2020 waren es noch rund 0,5 Millionen Erwerbstätige weniger.**[3]** Laut der Bundesagentur für Arbeit verringerte sich die Arbeitslosenquote zum Dezember 2021 auf 5,1 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).**[4]** Die gute Arbeitsmarktentwicklung sowie tendenziell steigende Löhne und Erwerbseinkommen führten zu einer Zunahme der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte um 1,8 Prozent.**[5]** Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 3,1 Prozent.**[6]**

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten gemäß Destatis 2021 einen realen Umsatzanstieg von 0,7 Prozent bzw. nominal 2,9 Prozent. Dies betraf allerdings nicht den Lebensmitteleinzelhandel, der nach coronabedingt überproportional starken Zuwächsen im Jahr 2020 in eine Konsolidierungsphase eingetreten ist. So gingen die Umsätze 2021 real um 1,1 Prozent zurück bzw. legten nominal um 0,8 Prozent zu. Da Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte als systemrelevant eingestuft werden, durften sie durchgängig öffnen und waren unverändert vergleichsweise geringfügig von einschränkenden Corona-Schutzmaßnahmen betroffen.**[7]**

Im Non-Food-Einzelhandel lag das Umsatzwachstum bei real 2,0 Prozent bzw. nominal 3,6 Prozent. Insbesondere der Internet- und Versandhandel war mit einem Zuwachs von real 12,4 Prozent bzw. nominal 13,2 Prozent der Treiber dieser Entwicklung. Schwerer hatten es hingegen die stationären Händler. Die coronabedingten Schließungsanweisungen sowie die gegen Jahresende eingeführten 2G-Regeln gaben den Konsumenten verstärkt Anreize, online zu kaufen. Branchen wie Textilien und Bekleidung sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände verzeichneten beispielsweise deutliche Umsatzrückgänge. Positiv entwickelten sich hingegen die Umsätze bei Apotheken und dem sonstigen Einzelhandel, zu dem beispielsweise Fahrräder und Bücher zählen.**[8]**

Der Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen konnte sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2021 positiv entwickeln. Mit einem Gesamtergebnis von 434.600 m² wurde der Vorjahreswert um rund 13 Prozent übertroffen. Erneut waren die Mieter aus dem Segment Gastronomie/Lebensmittel am aktivsten, gekennzeichnet durch Expansionsbestrebungen der großen deutschen Lebensmitteleinzelhändler. Auf den Plätzen zwei und drei der Vermietungsstatistik folgten die Segmente Textil bzw. Gesundheit/Beauty. Trotz der andauernden Pandemie war in den Top-9-Städten kein nennenswerter Anstieg der Verfügbarkeitsquote bei den Einzelhandelsflächen zu verzeichnen.**[9]**

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete 2021 gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE einen Rückgang des Investitionsvolumens um rund 22 Prozent auf 9,5 Mrd. Euro. Die Portfolioquote sowie der Marktanteil internationaler Käufer verringerten sich ebenfalls, letzterer von 58 Prozent auf 32 Prozent.**[10]**

Der Umsatzrückgang begründete sich laut CBRE im Ausbleiben von großvolumigen Anteils- und Unternehmensübernahmen, die zuvor das Jahr 2020 noch maßgeblich geprägt hatten. Demgegenüber war eine konstant hohe Nachfrage nach relativ kleinvolumigen Fach-, Bau- und Lebensmittelmärkten sowie lebensmittelgeankerten Objekten zu verzeichnen. Die hohe Nachfrage konnte allerdings nicht voll durch das Angebot abgedeckt werden.**[11]**

Insgesamt entfielen laut CBRE rund 60 Prozent des Transaktionsvolumens bzw. 5,7 Mrd. Euro auf Fachmarktobjekte und Fachmarktzentren (Vorjahr: 52 Prozent). Hiervon waren 2,4 Mrd. Euro den Lebensmittelmärkten, beispielsweise Discounter, Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser, zuzuordnen. Auf innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen entfiel ein Transaktionsvolumen von knapp 1,9 Mrd. Euro bzw. ein Anteil von 20 Prozent (Vorjahr: 27 Prozent). Die weiteren Segmente Shopping-Center und Sonstiger Einzelhandel lagen mit jeweils rund 10 Prozent Marktanteil deutlich dahinter.**[12]**

Die Renditeentwicklung per Jahresende 2021 war gemäß CBRE in allen Einzelhandelssegmenten rückläufig. Bei Lebensmittelmärkten und Fachmarktzentren sanken die Spitzenrenditen auf jeweils 3,6 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent bzw. 4,15 Prozent). Baumärkte gaben bei der Spitzenrendite um 0,8 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent nach. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 3,19 Prozent (Vorjahr: 3,29 Prozent). Shopping-Center an A-Standorten wiesen zum Jahresende eine Spitzenrendite von 4,85 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent) auf und an B-Standorten waren es 5,9 Prozent (Vorjahr: 6,0 Prozent).[13]

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

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, ging das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF 2021 von 839 Mio. Euro auf 764 Mio. Euro zurück. Dieses Volumen verteilte sich auf 24 geschlossene Publikums-AIF, die von der BaFin im abgelaufenen Jahr neu zugelassen wurden (Vorjahr: 32). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen belief sich auf rund 64 Prozent (Vorjahr: 70 Prozent). Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 23 Prozent (Vorjahr: 23 Prozent).**[14]**

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2021 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut deutlich ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 14,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 10,5 Mrd. Euro). Das im Segment der offenen deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2021 auf insgesamt 153,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (133,6 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von 14,9 Prozent.**[15]**

1.4. Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2022 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,6 Prozent. Anhaltende Probleme im internationalen Lieferverkehr, die noch nicht beendete Corona-Pandemie und der Russland–Ukraine-Krieg werden in diesem Zusammenhang als schwer einschätzbare Belastungsfaktoren genannt, die das Eintreffen der Prognose beeinträchtigen könnten.**[16]**

Der Russland-Ukraine-Krieg ist nicht nur eine militärische und geopolitische Zäsur. Er verändert auch die wirtschaftliche Lage. Das betrifft sowohl die kurzfristige Konjunkturentwicklung als auch die mittelfristigen Aussichten für Wachstum und Wohlstand. Die bislang erwartete konjunkturelle Erholung wird geschwächt. Es droht Stagflation, also eine Kombination aus schwachem Wachstum und hoher Inflation. Die Geldpolitik steht vor einem Dilemma: Zinserhöhungen können die Inflation zwar eindämmen, würden das Wachstum aber weiter dämpfen.[17]

Beim Arbeitsmarkt sollte sich die Erholung gemäß Einschätzung der Bundesregierung weiter fortsetzen. Das Vorkrisenniveau der Erwerbstätigkeit vom vierten Quartal 2019 dürfte unter diesen Voraussetzungen Mitte des Jahres 2022 wieder erreicht werden.**[18]** Für den deutschen Einzelhandel erwartet der HDE einen Umsatzanstieg von nominal 3 Prozent.**[19]**

Die weltweit gute Konjunkturentwicklung wird allerdings von einer steigenden Inflationsrate begleitet. Die Prognose des Jahreswirtschaftsberichts für 2022 beläuft sich auf 3,3 Prozent. Nachdem die amerikanische Notenbank bereits Zinserhöhungen angekündigt hat, schloss die EZB im Februar 2022 ebenfalls Zinserhöhungen noch in diesem Jahr nicht mehr gänzlich aus, so dass gegenüber 2021 mit voraussichtlich moderat steigen Finanzierungskosten zu rechnen ist.**[20]**

Für die Gewerbe-Immobilieninvestmentmärkte sind die Vorzeichen für 2022 günstig. Die Investitionsbereitschaft der Anleger ist weiterhin hoch. Für das Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte rechnen die Experten des Investmentmaklers CBRE mit einer Fortsetzung der Renditekompression und einer äußerst starken Nachfrage.**[21]** Die Investmentexperten von BNP Paribas erwarten 2022 selbst bei leicht steigenden Zinsen immer noch sehr günstige Finanzierungsbedingungen, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten weiterhin attraktiv bleiben sollten.**[22]**

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2021 für folgende Investmentvermögen die Verwaltungstätigkeit aus:

a. vierzehn geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;

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

c. drei offene Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen;

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

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

f. 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);

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

In 2021 konnte die DeWert im Neugeschäftssegment Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen in einer Größenordnung von rund 219 Mio. Euro realisieren.

Für den in 2017 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II wurden fünf Objekte in Herford, Celle, Wendelstein, Coburg und Krefeld und für den in 2020 aufgelegten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV ein Objekt in Unterhaching erworben. Weiterhin hat die Hahn Gruppe in ihrer Funktion als strategischer Partner für die Akquisition und das Asset Management von Fachmarktzentren den Erwerb des Krohnstieg Centers in Hamburg-Langenhorn durch ein von der Ampega Investment GmbH verwaltetes Sondervermögen begleitet.

Das Neuinvestitionsziel für 2021 von 275 Mio. Euro wurde nicht ganz erreicht. Die zugesagten Mittel im institutionellen Bereich konnten aufgrund des schwierigen Transaktionsmarktes nicht planmäßig investiert werden.

Im Privatkundenbereich wurde in 2021 ein neuer Publikums-AIF aufgelegt und bei Anlegern vollständig platziert. Der aufgelegte Immobilien-Investmentfonds weist ein Gesamtfondsvolumen von 59 Mio. Euro auf und investiert in das multifunktionale Immobilienensemble City Markt Center Mönchengladbach. Der Pluswertfonds 177 Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist damit der volumenstärkste Publikums-AIF, den die DeWert seit ihrem Bestehen aufgelegt hat.

In 2021 hat die DeWert Eigenkapital in Höhe von rund 32 Mio. Euro von vermögenden Privatanlegern eingeworben. Im Geschäft mit institutionellen Investoren erfolgte im Berichtsjahr keine Neuauflage eines Immobilienfonds und keine Einwerbung weiterer Eigenkapitalzusagen. Der Fokus lag in 2021 auf dem Aufbau von Immobilienvermögen in den Investmentvermögen, deren Investitionsziel noch nicht erreicht war, als Grundlage für den Abruf weiterer bereits zugesagter Eigenkapitalien. In 2022 ist die Auflage eines weiteren offenen Spezial-AIF und die Einwerbung von neuen Kapitalzusagen geplant.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgte die Beurkundung von fünf Immobilienobjektverkäufen in einem Gesamtvolumen von 112 Mio. Euro. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

b) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2021 erzielte Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserträgen und –aufwendungen) konnte um rund 0,6 Mio. Euro auf 9,5 Mio. Euro gesteigert werden. Der Anstieg betrifft im Wesentlichen die laufende Managementtätigkeit (+ 0,5 Mio. Euro) und ist das Ergebnis des Aufbaus des verwalteten Vermögens.

Das Jahresergebnis 2021 liegt mit 3,2 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro über dem Vorjahr und nur leicht unterhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,3 Mio. Euro bis 3,6 Mio. Euro.

Ertragslage		2021		2020
		TEUR		TEUR
Zins- und Beteiligungsergebnis		**84**		**53**
Provisionserträge				
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	3.533		8.465	
b) Ankaufsgebühren	2.027		1.781	
c) Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.899		2.111	
d) Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	8.887	16.346	7.759	20.116
Provisionsaufwendungen				
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem				
Vertrieb von Immobilienfonds	2.278		7.144	
b) Aufwendungen aus der Objektakquisition für Investmentvermögen	1.014		966	
c) Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.479		1.670	
d) Laufende Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	2.057	6.828	1.396	11.176
Provisionsergebnis		**9.518**		**8.940**
Sonstige betriebliche Erträge		657		565
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	2.155		2.077	
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	3.296	5.451	3.134	5.208
übrige betriebliche Aufwendungen		109		38
Periodenergebnis vor Steuern		**4.699**		**4.313**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.506		1.382
Periodenergebnis		**3.193**		**2.931**

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, in den auch die aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen gebundenen Mittel einbezogen sind.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 5.621 (Vorjahr TEUR 4.601).

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kunden	11.812	97,9	14.227	98,3
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	229	1,9	210	1,5
Immaterielle Anlagewerte	24	0,2	31	0,2
	12.065	**100,0**	**14.468**	**100,0**
Passiva	**31.12.2021**		**31.12.2020**	
	in TEUR	**%**	**in TEUR**	**%**
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.915	32,4	7.949	54,9
Sonstige Verbindlichkeiten und passive laten-te Steuern	501	4,2	118	0,8
Rückstellungen	1.779	14,7	1.561	10,8
Eigenkapital	5.870	48,7	4.840	33,5
	12.065	**100,0**	**14.468**	**100,0**

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.403 auf TEUR 12.065 gesunken. Auf der Aktivseite verringerten sich vor allem die in den Forderungen gegen Kunden enthaltenen Forderungen aus dem Cashpooling mit der HAHN AG, 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 Grund-sätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und die finanzielle Stabilität der Gesellschaft. Wesentlicher Bestandteil ist ein fortlaufendes Risikoreporting. 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.

Das Eigenkapital erhöhte sich um TEUR 1.030 auf TEUR 5.870. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf Grund der stichtagsbedingt geringeren Bilanzsumme auf 48,7 Prozent (Vorjahr: 33,5 Prozent). Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Die DeWert setzte 2021 ihre positive Geschäftsentwicklung fort. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2021 auf rund 2,0 Mrd. Euro (31.12.2020: 1,8 Mrd. Euro).

Die Geschäftsführung ist mit der Geschäftsentwicklung 2021 sehr zufrieden. Unsere verwalteten Immobilienvermögen haben sich in einem schwierigen Marktumfeld wiederholt als äußerst resilient erwiesen. Aufgrund unserer Ausrichtung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien verzeichneten wir eine stabile Mieternachfrage und eine nachhaltig positive Wertentwicklung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr nutzte die DeWert die Marktlage, um die Performance ihrer Fondsvehikel durch strategisches Asset Management zu verbessern. Neben einer Steigerung der Vermietungstätigkeit wurden verstärkt Verkaufschancen wahrgenommen, wenn Immobilienobjekte nicht mehr optimal zur jeweiligen Fondsstrategie passten. Zugleich sind die Portfolios der DeWert-Immobilienfonds sehr gut aufgestellt, um weiterhin attraktive Renditen zu erzielen.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern wurde 2021 mit dem Pluswertfonds 177 Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ein neuer Publikums-AIF aufgelegt und vollständig platziert. Der Immobilienfonds investiert in eine Mixed-Use-Immobilie in Mönchengladbach. Im Neugeschäft mit institutionellen Anlegern wurde 2021 planmäßig Zurückhaltung geübt, um die großvolumigen Zeichnungszusagen des Vorjahres unter Berücksichtigung der strengen Anlagekriterien zügig zu investieren. Entsprechend wurden Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen in einer Größenordnung von rund 219 Mio. Euro in 2021 getätigt.

Das Ergebnis nach Steuern für 2021 beträgt 3,2 Mio. Euro und liegt damit leicht unterhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,3 bis 3,6 Mio. Euro; dementsprechend ist die Geschäftsführung mit dem Ergebnis zufrieden.

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

C. Mitarbeiter

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der DeWert. Indem wir neue Talente gewinnen und sie langfristig an das Unternehmen binden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für 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.

Im Geschäftsjahr 2021 waren inklusive Geschäftsführung durchschnittlich 20 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter für die DeWert tätig (Vorjahr: 17 in Vollzeit umgerechnete 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 verfolgt eine weitreichende und umfassende Integration von Nachhaltigkeitskriterien aus den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) in allen Unternehmensbereichen und Prozessen. Hierbei verfolgt die Hahn Gruppe eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung des Handelns sowie zu einer Verbesserung des verwalteten Anlagevermögens gemäß den ESG-Kriterien beitragen soll. Im Sinne der Transparenz und des Stakeholder-Dialogs werden die Ansätze dokumentiert und Fortschritte der nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht der Hahn Gruppe veröffentlicht.

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse wurden innerhalb der Hahn Gruppe die bedeutendsten Kernthemen für eine langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft oder Unternehmensführung/Governance zuordnen:

Umweltschutz

Die Hahn Gruppe ist in ihrem Wirken bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen. Als Vermögensverwalter mit Schwerpunkt Immobilieninvestments kann die Unternehmensgruppe in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf den Umweltschutz ausüben. Zum einen durch die Gestaltung des eigenen Geschäftsbetriebs und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen im Rahmen der Verwaltung der in den Investmentvermögen befindlichen Immobilien, 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 CO2- Emissionen. Zur Förderung des Umweltschutzes strebt die Hahn Gruppe bei ihren Tätigkeiten nach einer ganzheitlichen Verringerung des CO2-Fußabdrucks und der Förderung einer Kreislaufwirtschaft. In diesem Verständnis sollen initiierte Maßnahmen, soweit möglich, zur Optimierung der Ressourcen- und Energieeffizienz geeignet sein.

Soziales und Gesellschaft

Die DeWert möchte in Zusammenarbeit mit der gesamten Hahn Gruppe mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung ihrer Mitarbeiter und der Gesellschaft leisten. Vor diesem Hintergrund stehen die kontinuierliche und individuelle Mitarbeiterentwicklung, der Mitarbeiterdialog sowie die Gewährleistung von Diversität, Chancengleichheit und Gesundheit im Vordergrund. Gleichzeitig wollen wir an unseren deutschlandweiten Standorten einen positiven Einfluss ausüben: auf die Regionen, in denen wir arbeiten, und an den Standorten, wo wir Immobilien verwalten. Die Hahn Gruppe unterstützt darüber hinaus wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien.

Unternehmensführung

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Unsere Governance fokussiert sich unter anderem auf die grundlegende Einhaltung von Compliance, Datenschutz und gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der EU-Taxonomie. Hierzu zählt beispielsweise die Implementierung von Transparenz- und Reportinganforderungen sowie die Erarbeitung von ESG-orientierten Miet- und Dienstleistungsverträgen. Als BaFin-regulierter Investment Manager und als Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an den entsprechenden nationalen Verlautbarungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sowie an den internationalen Prinzipien für verantwortliches Investieren der PRI Association.

E. Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die DeWert nimmt eine führende Position als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien am deutschen Markt ein. Die Gesellschaft 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 Chancen- 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 2022 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 2022 basieren auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick (vgl. 1.4.) 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 Akquisitionsaktivitäten 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 durch 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 Ausblick (vgl. 1.4.) 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 werden grundsätzlich nicht getätigt. 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 Chancen- / 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 DeWert 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 COVID-19 hat nach wie vor Auswirkungen auf die DeWert. Der Geschäftsbetrieb der DeWert konnte ohne bedeutende Einschränkungen jederzeit aufrechterhalten werden. Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien ist bei Anlegern aus dem In- und Ausland unverändert sehr gefragt. Das Bevölkerungspotenzial, die Kaufkraft, aber auch der im vergangenen Jahr trotz Pandemie gestiegene Umsatz im Einzelhandel unterstreichen eindrücklich die Attraktivität des Marktes für Unternehmen und Investoren. Jedoch wurde die Selektivität der Investoren durch die Coronapandemie noch einmal verstärkt, was die aktuelle Entwicklung maßgeblich beeinflusst. So stehen auf der einen Seite vor allem Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien, die noch stärker in den Fokus des Transaktionsgeschehens rücken als zuvor. Inzwischen engagieren sich auch Investoren, die hier bisher nicht investiert waren. Trotz einer hohen Anzahl an Lebensmittelmärkten in Deutschland kann die noch einmal gestiegene Investorennachfrage bei weiter steigenden Preisen nicht vollständig bedient werden. Die Mieteingangsquoten der betreuten Fondsvermögen, die trotz der Pandemie durchgängig auf einem hohen Niveau lagen, zeigten in der zweiten Jahreshälfte 2021 nochmal eine Verbesserung und lagen am Ende des Berichtszeitraums bei rund 99 Prozent. Auch haben sich die Zahlungseingangsquoten innerhalb des jeweiligen Fondsvermögens bzw. der Fondstypen angeglichen, d.h. es ist kein großer Unterschied mehr zwischen den klassischen Pluswertfonds (die traditionell vorwiegend im Bereich der SB-Warenhäuser und Baumärkte investiert sind und daher eine sehr hohe Mieteingangsquote aufweisen) und Fondsvermögen mit anderen Nutzungsarten (wie bspw. Textileinzelhandel oder Fitness, die stärker von den Auswirkungen der Pandemie betroffen waren) festzustellen. In Bezug auf die während der Pandemie nicht erfolgten Mietzahlungen arbeitet das Asset Management daran, mit den einzelnen Mietern individuelle, außergerichtliche und im Interesse einer langfristigen Fortsetzung von Mietverhältnissen partnerschaftliche Lösungen zu finden.

Am 24. Februar 2022 startete Russland einen Krieg gegen die Ukraine, nach dem seit Wochen diplomatische Verhandlungen auf Hochtouren liefen, um eine weitere Eskalation und einen neuerlichen Ausbruch eines Krieges zu verhindern. Mit der jüngsten Anerkennung der Separatistengebiete Donezk und Luhansk als unabhängige Staaten und der beginnenden Militäroffensive in der Ukraine hat der russische Präsident Putin die diplomatischen Bemühungen abgebrochen und einen Angriffskrieg auf das Land begonnen. Die Weltgemeinschaft ist entsetzt angesichts des Angriffskriegs auf ein souveränes Land, verurteilt das Vorgehen Putins und die eklatante Verletzung des Völkerrechts aufs schärfste und hat harte Sanktionen gegen Russland beschlossen. Was die Reichweite des aktuellen Konflikts anbelangt, reicht diese weit über die Problematik um die Ukraine hinaus. Es gehe im aktuellen Konflikt zwar vordergründig um die Ukraine, aber letztlich gehe es um die Neuordnung Europas, wenn nicht sogar der Welt. Ein Krieg in der Ukraine könnte unter Umständen auch eine Ausweitung auf NATO-Staaten zur Folge haben. Eine direkte militärische Unterstützung für die Ukraine seitens der NATO gilt unterdessen weiter als ausgeschlossen. Darüber hinaus darf aber auch die Gefahr nicht außer Acht gelassen werden, dass die NATO auch ohne ein direktes militärisches Eingreifen in den Krieg hineingezogen werden könnte. Mit seinen die Ukraine unterstützenden Maßnahmen könnte die NATO, der Westen früher oder später zur Kriegspartei werden.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht die Geschäftsführung der DeWert davon aus, dass dieser Krieg keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland–Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

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.

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.

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.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines von der DeWert verwalteten Investmentvermögens haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität / Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen. Weiterhin können politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen, oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostrategie im Risiko- und Portfolio Management verankert.

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.

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 der wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung des Steuersystems werden das Risiko der Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment versorgungsorientierter Einzelhandel als die dominantesten Risiken gesehen.

Auf Basis aktueller Gegebenheiten geht die Geschäftsführung der DeWert davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden.

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. Das Risikodeckungspotenzial hat sich infolge der Erwirtschaftung positiver Ergebnisse bei gleichzeitig restriktiver Ausschüttungspolitik erhöht. 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 und vollständig sind sowie 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 unter 1.4. Ausblick aufgeführten Konjunkturberichten dargelegt ist, die noch keine Einflüsse aus dem aktuellen Kriegsgeschehen beinhalten.

Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die pandemische Lage gegenüber dem jetzigen Zustand und der Russland–Ukraine-Krieg nicht weiter verschärfen. Kommt es pandemiebedingt aufgrund einer Ausweitung des Russland–Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten oder aufgrund sonstiger Ereignisse 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 im Jahr 2022 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 270 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 mindestens 50 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 für das Jahr 2022 mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 3,4 Mio. Euro und 3,7 Mio. Euro bewegen wird. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes im Jahr 2022 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.

H. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

I. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Rechnungslegungsprozesses

Das Kontroll- und Risiko Management der DeWert ist als integraler Bestandteil der Ge-schäfts-, 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 einer Richtlinie 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 19. Mai 2022

Die Geschäftsführung

Jörg Thomsen

Marcel Schendekehl

[1] Destatis Pressemitteilung Nr. 39 vom 28. Januar 2022

[2] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022

[3] Destatis Pressemitteilung Nr. 44 vom 1. Februar 2022

[4] Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2021

[5] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022

[6] Destatis Pressemitteilung Nr. 25 vom 19. Januar 2022

[7] Destatis Pressemitteilung Nr. 43 vom 1. Februar 2022

[8] Destatis Pressemitteilung Nr. 43 vom 1. Februar 2022

[9] JLL Einzelhandelsmarktüberblick Januar 2022

[10] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[11] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[12] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[13] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[14] Scope Markstudie Alternative Investments vom 28. Januar 2022

[15] Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 27. Januar 2022

[16] Jahreswirtschaftsbericht 2022 der Bundesregierung, Januar 2022

[17] Ifo Institut, ifo Standpunkt 234 vom 04. März 2022

[18] Jahreswirtschaftsbericht 2022 der Bundesregierung, Januar 2022

[19] Handelsverband Deutschland (HDE) Prognose 2022, Pressemitteilung vom 1. Februar 2022

[20] Spiegel Online, EZB tastet sich in Richtung Zinserhöhung, 3. Februar 2022

[21] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[22] BNP Paribas Real Estate Investmentmarkt Deutschland Q4 2021

Jahresbilanz zum 31.12.2021

ANGABEN IN EUR		31.12.2021	31.12.2020
Aktivseite			
1. Forderungen an Kunden		11.811.644	14.226.743
2. Aktien und andere nicht		228.990	209.794
festverzinsliche Wertpapiere			
3. Immaterielle Anlagewerte		24.315	31.259
entgeltlich erworbene Konzessionen,			
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte			
und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			
4. Sachanlagen		8	8
5. Sonstige Vermögensgegenstände		73	258
		12.065.030	14.468.062
ANGABEN IN EUR		31.12.2021	31.12.2020
Passivseite			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
täglich fällig		95	108
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		3.914.990	7.949.281
3. Sonstige Verbindlichkeiten		496.484	115.529
4. Passive latente Steuern		4.200	1.849
5. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	1.347.408		1.035.122
b) andere Rückstellungen	431.887		525.938
		1.779.295	1.561.060
6. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000		125.000
b) Kapitalrücklage	1.975.000		1.387.799
c) Bilanzgewinn	3.769.966		3.327.436
		5.869.966	4.840.235
		12.065.030	14.468.062

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

ANGABEN IN EUR	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB	22.770.000	22.942.000
in Immobilien investiert haben (Altfonds)		
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche bereits vor	2	2
Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden (Altfonds)		
Immobilienfonds, welche nach Inkrafttreten des KAGB	1.215.152.000	1.074.962.000
in Immobilien investiert haben		
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche erst nach	21	20
Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden		

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

ANGABEN IN EUR				2021	2020
1.	Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften			71.708	45.826
2.	Zinsaufwendungen			172	0
3.	Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			12.647	10.822
4.	Provisionserträge			16.345.905	20.116.299
5.	Provisionsaufwendungen			6.827.627	11.176.166
6.	Sonstige betriebliche Erträge			657.234	565.420
7.	Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
	a) Personalaufwand				
	aa) Löhne und Gehälter	1.853.678			1.842.242
	ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für				
	Altersversorgung und für Unterstützung	301.561	2.155.239		231.536
	b) andere Verwaltungsaufwendungen		3.295.906		3.133.885

ANGABEN IN EUR		2021	2020
		5.451.145	5.207.663
8.	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf	6.944	5.007
	immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	101.571	32.501
10.	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	690	0
11.	Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen,		
	Anteile an verbundenen Unternehmen		
	und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	0	4.060
12.	Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	4.699.345	4.312.970
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.506.815	1.381.573
14.	Jahresüberschuss	3.192.530	2.931.397
15.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	577.436	396.039
16.	Bilanzgewinn	3.769.966	3.327.436

Anhang für 2021

Allgemeine Angaben

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962, 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, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 46697, und wird in deren Konzernabschluss (Hahn Gruppe) einbezogen. 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 großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

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 2021 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 und Finanzdienstleistungsinstitute (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. Die Immateriellen Anlagewerte und Sachanlagen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

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 mit der alleinigen Gesellschafterin (HAHN 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	31.12.2021	31.12.2020
bis drei Monate	11.812	13.820
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	407

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	**11.812**	**14.227**

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 9.018 (Vorjahr TEUR 11.758).

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 2021 hat die DeWert weiterhin ihre liquiden Mittel im Wege des Cashpoolings (TEUR 9.011; Vorjahr TEUR 10.554) 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 229, Vorjahr TEUR 210). 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	31.12.2021	31.12.2020
Verwaltungsleistungen	2.165	2.000
Asset und Property Management	915	587
Akquisition und Revitalisierung	353	60
Vermittlungsgebühren	300	300
Konzeption und Vertrieb	0	4.292
Fondsabwicklung	28	610
Sonstiges	154	100
Gesamt	**3.915**	**7.949**

Die Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb, die Asset und Property Managementleistungen, Akquisition und Revitalisierung sowie die Verwaltungsleistungen wurden von verbundenen Unternehmen erbracht.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.165 TEUR (Vorjahr 2.000 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
bis drei Monate	3.915	7.649
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	300
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	**3.915**	**7.949**

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten beinhaltet wie im Vorjahr Verbindlichkeiten aus Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 496, Vorjahr TEUR 116) mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
a) Steuerrückstellungen	1.347	1.035
b) andere Rückstellungen		
Personalkosten	325	393
Ausstehende Rechnungen	49	75
Abschluss- und Prüfungskosten	58	58
Gesamt	**1.779**	**1.561**

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. Die gesetzlichen von der Gesellschaft nach § 25 KAGB vorzuhaltenden Eigenmittel belaufen sich per 31. Dezember 2021 auf 1.919 TEUR.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgend aufgeführten Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2021	2020
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	3.533	8.465
Ankaufsgebühren	2.027	1.781
Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.899	2.111
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	8.887	7.759
Gesamt	**16.346**	**20.116**

Die Provisionserträge aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds betreffen den im Geschäftsjahr 2021 neu aufgelegten und vollplatzierten 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 Mietvermittlungsgebühren, Gebühren aus Verkäufen von im Verwaltungsbestand befindlichen Objekten sowie Projektsteuerungsgebühren im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Immobilien.

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	2021	2020
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds und der Objektakquisition für Investmentvermögen	3.292	8.110
Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.479	1.670
Laufende Verwaltungsaufwendungen	2.057	1.396
Gesamt	**6.828**	**11.176**

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

Die Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten Leistungen von verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit Objektverkäufen, 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	2021	2020
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.854	1.842
Soziale Abgaben und Aufwendungen für		
Altersversorgung und für Unterstützung	301	232
	2.155	**2.074**
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	2.086	2.087
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	899	730
EDV-Aufwendungen	87	8
Miet- und Leasingaufwendungen	54	54
Versicherungen und Beiträge	42	27
Aufsichtsratsvergütung	36	36
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	27	99
Personalbeschaffung	22	50
Aus- und Weiterbildung	17	21
Reisekosten	9	9
Übrige sonstige Aufwendungen	17	13
	3.296	**3.134**
Gesamt	**5.451**	**5.208**

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 224).

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 passive latente Steuern in Höhe von TEUR 4 (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 2 (Vorjahr: TEUR 0).

Angaben in EUR	**31.12.2021**			**31.12.2020**		
	HGB	**StB**	**Delta**	**HGB**	**StB**	**Delta**
Aktien und andere nicht fest-						
verzinsliche Wertpapiere	228.990	215.836	13.154	209.794	204.002	5.792
Summe der Differenz			13.154			5.792
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive latente Steuern			0			0
Passive latente Steuern			**4.200**			**1.849**

Nachtragsbericht

Im Geschäftsjahr 2021 und zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 wurden zwei Immobilien mit Liegenschaften in Köln und Bad Segeberg für das Sondervermögen Hahn German Retail Fund IV mit einem Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) von insgesamt rund 50 Mio. EUR erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte jeweils im ersten Quartal 2022. Die Gesellschaft erzielt hieraus Einmalerträge in Form von Akquisitionsgebühren sowie aus der Erbringung von Portfolio Management und immobilienspezifischen Dienstleistungen laufende Verwaltungsgebühren.

Am 24. Februar 2022 startete Russland einen Krieg gegen die Ukraine, nach dem seit Wochen diplomatische Verhandlungen auf Hochtouren liefen, um eine weitere Eskalation und einen neuerlichen Ausbruch eines Krieges zu verhindern. Mit der jüngsten Anerkennung der Separatistengebiete Donezk und Luhansk als unabhängige Staaten und der beginnenden Militäroffensive in der Ukraine hat der russische Präsident Putin die diplomatischen Bemühungen abgebrochen und einen Angriffskrieg auf das Land begonnen. Die Weltgemeinschaft ist entsetzt angesichts des Angriffskriegs auf ein souveränes Land, verurteilt das Vorgehen Putins und die eklatante Verletzung des Völkerrechts aufs schärfste und hat harte Sanktionen gegen Russland beschlossen.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht die Geschäftsführung der DeWert davon aus, dass dieser Krieg keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden.

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 mbB, Wuppertal

Bärbel Schomberg, Königstein

— Mitglied des Aufsichtsrats —

Geschäftsführerin bei der KINGSTONE Living & Care GmbH, München,

der KINGSTONE Investment Management GmbH, München (Amtsniederlegung mit Wirkung zum 31.01.2022) sowie

der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg

Geschäftsführung

Dr. Jan Stoppel, Köln, Jurist (bis 30.04.2021)

Marcel Schendekehl, Köln, Immobilienökonom (ebs)

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

Die Geschäftsführer üben bzw. übten bis zu ihrem Ausscheiden ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten und in Vollzeitäquivalente umgerechneten Mitarbeiter belief sich neben den zwei Geschäftsführern auf achtzehn Mitarbeiter. Hiervon sind siebzehn für den Markt und drei 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 502 und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von TEUR 90, die jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist, sowie Sachbezüge in Höhe von TEUR 21.

Nahestehende Personen und Unternehmen

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

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr 2021 durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 57. Das Gesamthonorar entfällt mit TEUR 54 auf Abschlussprüferleistungen und TEUR 3 auf sonstige Beratungsleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 4.744 und bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von TEUR 64 für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Gesellschafterin, der bis zum 31. Dezember 2022 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von TEUR 4.680 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 3.006.

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 2021 der DeWert schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3.193 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2020 von TEUR 3.327 abzüglich der im Geschäftsjahr 2021 getätigten Ausschüttung in Höhe von TEUR 2.750 ergibt somit ein Bilanzgewinn von TEUR 3.770.

Die Geschäftsführung schlägt vor, nach Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 einen Betrag in Höhe von TEUR 3.000 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 770 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 19. Mai 2022

Die Geschäftsführung

Jörg Thomsen

Marcel Schendekehl

Anlagespiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

		Anschaffungskosten		
	Stand	**Zugänge**	**Abgänge**	**Stand**
	01.01.2021	**2021**	**2021**	**31.12.2021**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilien-	213.854	36.541	17.355	233.040
fonds und verbundenen Unternehmen				
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	60.691	0	0	60.691
und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen				
an solchen Rechten und Werten				
Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.352	0	0	4.352
Gesamtsumme	**278.897**	**36.541**	**17.355**	**298.083**
		Abschreibungen		
	Stand	**Zugänge**	**Abgänge**	**Stand**
	01.01.2021	2021	2021	**31.12.2021**
	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilien-	4.060	0	0	4.060

	Anschaffungskosten			
	Stand	**Zugänge**	**Abgänge**	**Stand**
	01.01.2021	**2021**	**2021**	**31.12.2021**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**
fonds und verbundenen Unternehmen				
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	29.432	6.944	0	36.376
und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen				
an solchen Rechten und Werten				
Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.344	0	0	4.344
Gesamtsumme	**37.836**	**6.944**	**0**	**44.780**

	Buchwert	**Buchwert**
	31.12.2021	**31.12.2020**
	EUR	EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		
Anteile an geschlossenen Immobilien-	228.980	209.794
fonds und verbundenen Unternehmen		
Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte	24.315	31.259
und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen		
an solchen Rechten und Werten		
Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	8
Gesamtsumme	**253.303**	**241.061**

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 20. Mai 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 21.06.2022 festgestellt.