Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH Bergisch Gladbach	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 26.06.2013 bis zum 31.12.2013 **Ergänzt am 23.06.2015**	20.05.2015

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 26.06.2013 bis zum 31.12.2013

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Grundlagen des Unternehmens

Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

Die am 26. Juni 2013 neu gegründete Gesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für die Konzeption und den Vertrieb dergleichen zuständig.

Am 22. Juli 2013 wurden die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD" oder „AIFM-Richtlinie") in nationales Recht in Form der Novellierung des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB") umgesetzt. Das bisherige Investmentgesetz ist im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie in dem KAGB aufgegangen. Im KAGB sind im Wesentlichen die geltenden Regularien für Manager offener und geschlossener Fonds enthalten, welche insbesondere aus der AIFMD und OGAW-Richtlinie resultieren. Nach der jetzigen Gesetzeslage sind zukünftig auch geschlossene Fonds bzw. deren Manager reguliert. Um weiterhin Investmentvehikel in der Hahn Gruppe auflegen und dafür Kapital von mehreren Anlegern einsammeln zu können, ist die Gründung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft und die gleichzeitige Lizenzierung bei der BaFin erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Umsetzung der neuen Regularien und der Einreichung einer Lizenz wurde die DeWert gegründet, welche mit Schreiben vom 17. September 2013 einen Antrag zu der Erteilung der Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB für Publikums- und Spezial-AIF jeweils mit dem Anlageschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen gestellt hat.

Die Erteilung der Erlaubnis war im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses und Lageberichts noch ausstehend.

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

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

Berichtssegmente

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

Abbildung: Segmente

Bestandsmanagement

- Portfolio Management
- Risikomanagement auf AIF-Ebene
- Asset Management

- Property Management

Neugeschäft

- Produktmanagement
- Fondskonzeption
- Fondsvertrieb
- Akquisition
- Revitalisierung / Projektentwicklung

Verwaltung

- Risikomanagement auf Ebene der DeWert
- Sonstige Verwaltung

Unternehmensstrategie und Steuerung

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

Das interne Steuerungssystem der DeWert basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Rohertrag und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird die Geschäftsführung über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risikomanagement 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 Risikomanagementsystems sind jeweils in Handbüchern niedergelegt.

Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als Anbieter von Publikums- und Spezial-AIFs mit inländischen Einzelhandelsimmobilien und den dazu gehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die DeWert insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbrache, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft ist in 2013 preisbereinigt um 0,4 Prozent gewachsen. Nach einem schwachen ersten Halbjahr konnte sich das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte zumindest wieder beschleunigen. Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten gemäß den vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahr 2013 ein nominales Umsatzwachstum von 1,4 Prozent (real 0,1 Prozent). Dabei verlief die Entwicklung heterogen: Während die Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel mit einem Plus von 3,2 Prozent (real 0,5 Prozent) sehr robust war, verzeichnete der Handel mit Nicht-Lebensmitteln einen geringfügigen Umsatzrückgang von 0,1 Prozent (real -0,5 Prozent).

Der Vermietungsmarkt spiegelt die insgesamt zufriedenstellende Umsatzlage im Einzelhandel wider. So ermittelte das Research von CBRE, dass die Anmietungen im deutschen Einzelhandel ein neues Allzeithoch erreichten. Der stationäre Handel expandierte laut CBRE weiter, trotz einer zunehmenden Konkurrenz durch den Online-Handel. Zu den aktivsten Mietern zählten REWE, Rossmann und dm als Vertreter des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels.

Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich in 2013 weiter belebt und erreichte ein 7-Jahreshoch. Nach Schätzungen von CBRE wurden Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt 30,4 Mrd. Euro getätigt. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Anstieg um 21 Prozent. Positive Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft, das hohe Beschäftigungsniveau und eine starke Mieternachfrage verstärkten die Zuversicht der Investoren in den deutschen Markt. Der bedeutendste Anteil am Gewerbeimmobilienmarkt entfiel mit 50,5 Prozent bzw. 15 Mrd. Euro auf Büroimmobilien. Danach folgten Einzelhandelsimmobilien mit einem relativen Anteil von 28,5 Prozent. Dies entsprach einem Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. Euro. Den dritten Rang belegten Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Volumen von 2,2 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 7,2 Prozent.

Bei der Betrachtung der gehandelten Einzelhandels-Objekttypen konnten Shopping-Center ihre führende Position verteidigen. Gemäß den Berechnungen von CBRE entfielen rund 3,6 Mrd. Euro Investitionsvolumen bzw. 41 Prozent auf dieses Untersegment. An zweiter Stelle standen innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen mit einem Anteil von 29 Prozent bzw. 2,5 Mrd. Euro Investitionsvolumen. Knapp dahinter folgten Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte: hier wurden 2013 insgesamt 2,4 Mrd. Euro oder 28 Prozent des Gesamtvolumens investiert.

Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilien-Spezialfonds

Das Emissionsvolumen bei geschlossenen Investmentvermögen entwickelte sich in 2013 stark rückläufig. Gemäß den Berechnungen des Fondsanalysehauses Scope reduzierte es sich um ca. 50 Prozent auf 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital. Immobilienfonds konnten dabei Ihren hohen Marktanteil von 65 Prozent halten. Für Immobilienfonds wurde seitens Scope eine beständige Nachfrage beobachtet, die, beschränkt durch den starken Wettbewerb bei der Neuakquise von Objekten, nicht in gleicher Weise befriedigt werden konnte. Als Hauptgrund für den rückläufigen Trend des Gesamtmarkts für geschlossene Investmentvermögen wurde aber die Einführung des KAGBs genannt. Sie führte dazu, dass die Emissionstätigkeit in der zweiten Jahreshälfte nahezu zum Erliegen kam und nur noch Produkte, welche vor Inkrafttreten des KAGBs in Investmentvermögen investiert hatten, ausplatziert wurden.

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wiesen Immobilien-Spezialfonds wie im Vorjahr signifikante Netto-Mittelzuflüsse auf. Per Ende Oktober 2013 lag das Mittelaufkommen durch institutionelle Anleger bei rund 4,1 Mrd. Euro. (Vorjahr: 3,0 Mrd. Euro). Die Zuflüsse dokumentieren die hohe Nachfrage institutioneller Investoren nach indirekten Immobilieninvestments. Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende Oktober 2013 um 16,8 Prozent auf 42,5 Mrd. Euro (Oktober 2012: 36,4 Mrd. Euro).

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2013 der DeWert war stark durch die Gründung der Gesellschaft im Juni 2013 als auch das Antragsverfahren für den Erhalt einer Lizenz zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft geprägt und spiegelt eine operative Tätigkeit vom 26. Juni bis 31. Dezember 2013 wider.

Ertragslage

Die DeWert übt für zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Investmentvermögen investiert haben, Verwaltungstätigkeiten aus. Diese Tätigkeiten umfassen neben dem kaufmännischen und technischen Property Management auch die Anleger- und Mieterbetreuung.

Obwohl die DeWert im Rahmen der Übergangsvorschrift des §§ 343 ff. KAGB bereits Investmentvermögen konzeptionieren und vertreiben dürfte, wurde bis zum Abschlussstichtag davon kein Gebrauch gemacht.

Angaben in TEUR	2013*
Provisionserträge	22
Personalaufwand	-262
Andere Verwaltungsaufwendungen	-104
Abschreibungen	-1
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern=	
Ergebnis vor Steuern	-345
Finanzergebnis	0
Ergebnis vor Ertragsteuern = Jahresfehlbetrag	-345

* Da die Gesellschaft erst zum 26. Juni 2013 gegründet wurde, handelt es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Zudem existieren keine Vorjahreswerte.

Neben den beiden Geschäftsführern der DeWert werden 5 weitere Mitarbeiter beschäftigt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Mitarbeiter, welche zuvor bereits innerhalb der Hahn Gruppe beschäftigt gewesen sind.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Rechts- und Beratungskosten für Maßnahmen zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten der Nutzung für die Büroräumlichkeiten.

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Bei einem Periodenergebnis von -345 TEuro erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von -199 TEuro. Dies resultiert insbesondere aus den Kosten der Gründung und der in der Startphase noch nicht kostendeckenden Erlöse.

	2013*
	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-199
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	793
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	580
Finanzmittelfonds am 01.01.	-
Finanzmittelfonds am 31.12.	580

* Da die Gesellschaft erst zum 26. Juni 2013 gegründet wurde, handelt es sich um ein Rumpfgeschäftsjahr. Zudem existieren keine Vorjahreswerte.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -14 TEuro. Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf den Kauf von Hard- und Software.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit bezieht sich im Wesentlichen auf das gezeichnete Kapital in Höhe von TEuro 125, welches der Kapitalanforderung des § 25 Abs. 1 Nr. 1 b) KAGB für das Anfangskapital einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft entspricht, als auch auf die darüberhinausgehenden Eigenmittel aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 KAGB, welche von der 100%igen Muttergesellschaft, der Hahn AG, in die Kapitalrücklagen eingezahlt worden sind.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 580 TEuro und beinhaltet u.a. die Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 KAGB in Höhe von 401 TEuro, welche auf einem Festgeldkonto hinterlegt sind. Diese zusätzlichen Eigenmittel richten sich nach dem Wert des verwalteten Investmentvermögens als auch nach einem Viertel der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (unter Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertberichtigungen aus immateriellen Anlagewerten und Sachanlagen) sowie den Betrag zur angemessenen Deckung von potentiellen Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit. Diese Eigenmittel sind gemäß § 25 Abs. 7 KAGB dauerhaft in liquiden Mitteln zu halten.

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva	31.12.2013*	
	in TEUR	%
Forderungen an Kreditinstitute	580	96,8
Immaterielle Anlagewerte	5	0,8
Sachanlagen	7	1,2
Sonstige Vermögensgegenstände	7	1,2
Bilanzsumme	599	100,0
Passiva	31.12.2013*	
	in TEUR	%
Sonstige Verbindlichkeiten	74	12,3
Rückstellungen	77	12,9
Eigenkapital	448	74,8
Bilanzsumme	599	100,0

* Da die Gesellschaft erst zum 26. Juni 2013 gegründet wurde, existieren keine Vorjahreswerte.

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

Kapitalstruktur

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

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Stichtag auf 74,8 Prozent.

Das Finanzmanagement der Gesellschaft strebt vorerst eine ausschließliche Eigenkapitalfinanzierung an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit der Gesellschaft. Die Hahn AG hat am 1. August 2013 mit der DeWert eine Vereinbarung geschlossen, die eine freiwillige Zahlung in die Kapitalrücklage regelt. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Einzahlungen in Höhe von EUR 667.799, die zur

Deckung des Kapitalbedarfes dienen.

Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Mit der Neugründung der DeWert für das Portfolio- und Risikomanagement als auch die Konzeption und den Vertrieb inländischer geschlossener AIFs sowie der dem einhergehenden Beantragung einer Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der BaFin hat die Hahn Gruppe wichtige Schritte unternommen, um zukünftig einem großen Kreis von Investoren den Zugang zu indirekten Handelsimmobilieninvestments zu ermöglichen. Das Ziel ist, einen breit diversifizierten Investorenkreis anzusprechen, der stabile Einmalerträge in unterschiedlichen Marktlagen fördert.

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

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 Investmentmanager für Handelsimmobilien in Deutschland. Die DeWert wird dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit setzen, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, international durchgeführten Postgraduierten-Programmen reichen wird.

Zum Bilanzstichtag waren 7 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) bei der DeWert tätig.

Nachtragsbericht

Im Februar 2014 wurde mit der HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene Investment KG ein Spezial-AIF (Alternativer Investmentfonds) gemäß KAGB aufgelegt. Der AIF strebt ein Eigenkapitalvolumen von 100 Mio. Euro an und soll in den kommenden Jahren bis zu 200 Mio. Euro in deutsche großflächige Handelsimmobilien bzw. Anteile an Immobilienobjektgesellschaften investieren. Der überwiegend in die Risikoklasse Core investierende Fonds richtet sich an semi-professionelle Anleger und kalkuliert mit einer Zielrendite von 5,25 Prozent. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses liegen bereits Eigenkapitalzusagen in Höhe von 60 Mio. Euro vor. Schwesterunternehmen der DeWert beabsichtigen, sich mit einem Co-Investmentanteil von 10 Prozent an den Objektgesellschaften zu beteiligen.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts stand die Erteilung der Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin noch aus.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2013 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Chancenbericht

Die DeWert ist vor dem Hintergrund der Neugründung in 2013 in einer befriedigenden Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der ausgeprägt positiven Nachfrage nach Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden Sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend, dass das Erschließen neuer Ertragspotenziale nicht durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien erkauft wird.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2014 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der DeWert. Der Ausblick 2014 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick des Lageberichts 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.

Chancen durch Portfolioankäufe

In unserem Kernsegment, den großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die DeWert mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil der 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.

Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und deren Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen finden sich im Ausblick 2014 der Lageberichterstattung wieder.

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.

Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der DeWert basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die künftig gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2014 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor oder Asset Manager 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 Erhalt eines umfangreichen Management-Mandats für Dritte oder durch eine Joint Venture Kooperation erfolgen.

Risikobericht

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

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

Externe und interne Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiken

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

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Neumieter vermittelbar sind. Die DeWert verfügt über ihre Auslagerungsunternehmen in der Hahn Gruppe über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem aktuellen Umfeld, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

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

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

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

Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der DeWert bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft sind ausschließlich in Euro determiniert.

Mietausfallrisiko

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

Risiken der Informationssicherheit

Die eingesetzten Informationstechnologien werden ständig daraufhin überprüft, ob sie eine sichere Abwicklung von EDV-gestützten Geschäftsprozessen gewährleisten und bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und Systeme hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

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

Personalrisiken

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

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

Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die DeWert Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die DeWert bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn (a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht, (b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und (c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Darüber hinaus hat die DeWert eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

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

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

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

Auslagerungsrisiken

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

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

Gesamtbewertung der Risikosituation

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

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

Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt sind die diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig, vollständig sind und die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend weidergeben. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen werden: Die Vorschriften des HGB, Verlautbarungen anderer Standardsetter und anerkannte Branchenpraktiken. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen, kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

Prognosebericht

Im Jahreswirtschaftsbericht zeichnet die Bundesregierung ein positives Bild der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Für 2014 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 Prozent prognostiziert. Die positiven Impulse sollen auch auf dem Arbeitsmarkt ankommen. So erwartet die Bundesregierung einen neuen Rekordstand bei der Anzahl der Erwerbstätigen. Dies wird sich gleichfalls positiv auf die private Konsumnachfrage auswirken: Der Jahreswirtschaftsbericht prognostiziert, dass der private Konsum um rund 1,4 Prozent zulegen wird. Konkret auf den deutschen Einzelhandel bezogen rechnet der Handelsverband Deutschland für 2014 mit einem nominalen Umsatzanstieg von 1,5 Prozent. Die größten Umsatzzuwächse werden nach Verbandsschätzungen im Online-Handel erzielt werden und nicht stationär.

Das Finanzierungsumfeld wird sich in 2014 voraussichtlich stabil entwickeln. Da der wirtschaftliche Aufschwung der Volkswirtschaften der Eurozone immer noch sehr gemäßigt verläuft und zudem keine inflationären Tendenzen erkennbar sind, sollte die Europäische Zentralbank ihren lockeren geldpolitischen Kurs weiter fortsetzen. Die Geschäftsführung der DeWert erwartet deshalb für 2014 keine gravierenden Zinsveränderungen oder erschwerte Finanzierungsbedingungen.

Die Vorzeichen für die Immobilien-Investmentmärkte sind bei den genannten Rahmenbedingungen ebenfalls günstig. So rechnet das Research von CBRE damit, dass der deutsche Markt auch in 2014 zu einem der stabilsten und gefragtesten Anlagehäfen der Welt zählen wird. Das Transaktionsvolumen wird nach Schätzung der Marktexperten von CBRE auf einem ähnlich hohen Niveau wie in 2013 liegen.

Die Geschäftsführung der DeWert erwartet auch für 2014 ein großes institutionelles Interesse an professionell gemanagten indirekten Immobilieninvestments. Die seit einigen Jahren zu beobachtenden institutionellen Nettozuflüsse in Immobilien-Spezialfonds sollten auch in 2014 weiter anhalten. Demzufolge ist damit zu rechnen, dass insbesondere die neuen regulierten Spezial-AIFs bei professionellen und semi-professionellen Anleger stark nachgefragt werden. Diese Finanzprodukte können zudem aufgrund geringerer regulativer Hürden voraussichtlich zügiger konzipiert und vermarktet werden als die Produktklasse Publikumsfonds.

Bei den neuen, nach KAGB regulierten Publikums-AIF besteht derzeit Unsicherheit darüber, wie aufwändig und zeitintensiv der Zulassungsprozess sein wird. Auch gibt es noch offene Fragen hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Ausgestaltung dieser Finanzprodukte. Die Geschäftsführung der DeWert geht aber davon aus, sich bis zum Sommer ein routinemäßiges Zulassungsprozedere der BaFin etabliert haben wird. Das Interesse der vermögenden Privatinvestoren ist nach Auffassung der Geschäftsführung weiterhin sehr ausgeprägt. Die neuen Regulierungsvorschriften werden voraussichtlich dazu führen, dass die Anleger den Finanzprodukten generell mehr Vertrauen entgegen bringen werden.

Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft erwarten wir in 2014 insgesamt 100 bis 150 Mio. Euro Eigenkapital bei institutionellen und semi-professionellen Investoren einzuwerben. Zur Erreichung dieses Ziels wollen wir mindestens zwei Spezial-AIFs auflegen. Der erste Spezial-AIF wurde bereits zu Jahresbeginn aufgelegt. Die Details stehen im Nachtragsbericht.

Die Platzierungszahlen im Privatkundengeschäft sind davon abhängig, wie lange die Konzeption und Zulassung des ersten regulierten Publikums-AIF in Anspruch nehmen wird. Wir rechnen derzeit damit, dass der Privatkundenvertrieb im Sommer beginnen kann. Unter diesen Voraussetzungen wird mit einem Platzierungsvolumen von rund 20 Mio. Euro gerechnet.

Für das Jahr 2014 erwartet die Geschäftsführung auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 800 und 1.200 TEuro.

Segment Bestandsmanagement

Das Segment Bestandsmanagement sollte vom angestrebten kontinuierlichen Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens profitieren. Dies ist die Grundlage für die weitere Steigerung der Fonds- und Immobilien-Managementerträge. Insbesondere bei den wiederkehrenden Managementerträgen erwarten wir in 2014 einen nachhaltigen Zuwachs, welcher jedoch noch nicht kostendeckend sein wird.

Die Geschäftsführung rechnet für 2014 mit einem negativen EBIT zwischen -200 und -400 TEuro.

Segment Verwaltung

Das Segment Verwaltung bildet keine operative Tätigkeit ab, so dass hier die Einschätzung des EBIT in 2014 voraussichtlich in einer Bandbreite zwischen -300 und -700 TEuro liegen wird.

Gesamtaussage

Bedingt durch die Einführungsphase des KAGB und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Neugeschäft ist für das Geschäftsjahr 2014 mit einer leicht erhöhten Prognoseunsicherheit auszugehen. Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente rechnet die Geschäftsführung der DeWert mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 100 und 300 TEuro bewegen wird.

Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumente

Die DeWert bedient sich keiner Finanzinstrumente, so dass hieraus keine Risiken resultieren.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Rechnungslegungsprozesses

Das Kontroll- und Risikomanagement der DeWert ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, die komplette Organisation umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Abschluss einbezogenen Unternehmensbereiche und strategischen Geschäftsfelder eingebunden. 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 Risikomanagementsystems sind in einem Handbuch niedergelegt.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des Abschlusses werden von der Geschäftsführung definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das 4-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Berichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes Buchhaltungssystem. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt.

Die Buchhaltung ist als Aufgabe i.S.d. § 36 KAGB an die Hahn AG ausgelagert. Der personelle Umfang der Buchhaltung der Hahn AG entspricht den Bedürfnissen der DeWert. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der Rechnungslegung unterliegt einerseits dem zuständigen Leiter Rechnungswesen der Hahn Gruppe, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Abschluss mit der Geschäftsführung erörtert. Zwischen der Geschäftsführung und dem Leiter Rechnungswesen der Hahn Gruppe erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

Unterstützende Tätigkeiten im Umfeld des Erstellungsprozesses für den Abschluss werden auch von externen Dienstleistern in Anspruch genommen. Diese Dienstleistungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Bewertung von Immobilien sowie die Unterstützung in steuerrechtlichen und sonstigen rechtlichen Themen.

Vergütungsbericht

Neben einem Fixgehalt ist keine variable Vergütung für die Geschäftsführung vorgesehen.

Bergisch Gladbach, 26. März 2014

Uwe de Vries

Jörn Burghardt

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	31.12.2013	Eröffnungsbilanz 26.06.2013
	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute	579.720	125.000
2. Immaterielle Anlagewerte	4.922	0
3. Sachanlagen	7.427	0
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.208	0
	599.277	125.000

Passiva

	31.12.2013	Eröffnungsbilanz 26.06.2013
	EUR	EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	74.586	0
2. Rückstellungen		
Andere Rückstellungen	77.064	0
	77.064	0
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	125.000	125.000
b) Kapitalrücklage	667.799	0
c) Jahresfehl betrag	-345.172	0
	447.627	125.000
	599.277	125.000

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 26. Juni bis zum 31. Dezember 2013

	26.06.-31.12.2013
	EUR
1. Zinserträge	42
2. Provisionserträge	22.597
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	
a) Personalaufwand	262.317
b) andere Verwaltungsaufwendungen	104.019
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	1.109
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	366
6. Jahresfehlbetrag	-345.172

Anhang für 2013

Allgemeine Angaben

Die am 26. Juni 2013 neu gegründete Gesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert ist eine 100%ige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG) und wird in den Konzernabschluss einbezogen.

Am 22. Juli 2013 wurden die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFMD oder AIFM-Richtlinie) in nationales Recht in Form der Novellierung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) umgesetzt.

Die DeWert hat mit Schreiben vom 17. September 2013 einen Antrag zur Erteilung der Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20 und 22 KAGB für Publikums- und Spezial-AIF, jeweils mit dem Anlageschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen, gestellt.

Die Erteilung der Erlaubnis war im Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch ausstehend.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2013 wurden gemäß §38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i.V.m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblättern 1 und 3.

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

Vor dem Hintergrund der Neugründung im Geschäftsjahr 2013 handelt es sich um ein Rumpfwirtschaftsjahr vom 26. Juni 2013 bis 31. Dezember 2013. Ein Vorjahresvergleich ist demnach nicht möglich.

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

Bilanzwertermittlung der Aktiva

Forderungen an Kreditinstitute

Forderungen an Kreditinstitute werden zum Nennwert angesetzt.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Bilanzwertermittlung der Passiva

Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Rückstellungen

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Erträge und Aufwendungen

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von EUR 579.720 enthalten Kapitalanforderungen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 KAGB in Höhe von EUR 401.000, die auf einem Festgeldkonto hinterlegt sind. Die zusätzlichen Eigenmittel richten sich nach dem Wert des verwalteten Investmentvermögens als auch nach einem Viertel der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (unter Berücksichtigung der Abschreibungen und Wertberichtigungen aus immateriellen Anlagewerten und Sachanlagen) sowie zur angemessenen Deckung von potentiellen Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit. Diese Eigenmittel sind gemäß § 25 Abs. 7 KAGB dauerhaft in liquiden Mitteln zu halten.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen EDV-Software als auch die entsprechende Hardware-Ausstattung. Wir verweisen für die Entwicklung der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen auf den Anlagespiegel.

Sonstige Verbindlichkeiten

Diese bestehen im Wesentlichen gegenüber der Gesellschafterin Hahn AG in Höhe von EUR 51.707 und beziehen sich auf erbrachte Dienstleistungen im Rumpfgeschäftsjahr 2013. Am 29. Juli 2013 wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Hahn AG und der DeWert abgeschlossen, der die Auslagerung von Aufgaben i.S.d. § 36 KAGB der IT, der Personalverwaltung, des Rechnungswesens und der Finanzierung regelt. Die Leistungen werden nach spezifizierten Entgelten berechnet.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für ausstehende Kostenrechnungen (EUR 52.800) sowie Personalrückstellungen (EUR 22.264).

Eigenkapital

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

Die darüberhinausgehenden Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 KAGB wurden von der 100%igen Muttergesellschaft, der Hahn AG, in die Kapitalrücklagen eingezahlt. Im Rumpfgeschäftsjahr 2013 wurden ausschließlich Einzahlungen in die Kapitalrücklage geleistet.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Provisionserträge

Die Provisionserträge beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze. Die DeWert übt für zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Investmentvermögen investiert haben, Verwaltungstätigkeiten aus. Diese Tätigkeiten umfassen neben dem kaufmännischen und technischen Property Management auch die Anleger- und Mieterbetreuung. Hieraus wurden im Rumpfgeschäftsjahr Erträge in Höhe von EUR 22.597 erzielt.

Personalaufwand

Die Gesellschaft beschäftigt neben den beiden Geschäftsführern noch fünf weitere Mitarbeiter. Die Personalaufwendungen belaufen sich im Rumpfgeschäftsjahr auf EUR 262.317.

Die Aufwendungen aus Löhnen und Gehälter belaufen sich auf EUR 236.852. Die sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung betragen EUR 25.465, davon für Altersversorgung EUR 12.743.

Andere Verwaltungsaufwendungen

Die anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 104.019 beinhalten insbesondere die Rechts- und Beratungskosten für Maßnahmen zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie, Jahresabschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten der Nutzung für die Büroräumlichkeiten.

Sonstige Angaben

Gesellschafter

Alleinige Gesellschafterin ist die Hahn AG.

Die DeWert wird in den Konzernabschluss der Hahn AG einbezogen. Dieser wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort veröffentlicht.

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf
-Aufsichtsratsvorsitzender- (ab dem 26.6.2013)
Vorstandsmitglied der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Dr. Peter Arnhold, Wuppertal
-Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender- (ab dem 26.6.2013)
Rechtsanwalt
Geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Breidenbach und Partner GmbH & Co. KG, Wuppertal

Klaus Dieter Schmidt, Holzkirchen
-Mitglied des Aufsichtsrats- (ab dem 26.6.2013)
Geschäftsführender Gesellschafter der Germania of America, Inc., Atlanta/ USA
Geschäftsführender Gesellschafter der Tauram Asset Management GmbH, Grassbrunn

Geschäftsführung

Uwe de Vries, Bergisch Gladbach, Diplom-Kaufmann

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug 5 Mitarbeiter.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf EUR 6.000.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf EUR 79.678 und beinhalten ausschließlich fixe Vergütungsbestandteile.

Nahe stehende Personen und Unternehmen

Im Rumpfgeschäftsjahr fanden keine Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen zu marktunüblichen Konditionen statt.

Abschlussprüferhonorare

In Anwendung der Konzernklausel des § 285 Nr. 17 HGB wird auf die Angabe des Abschlussprüferhonorars verzichtet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf EUR 312.501 und bestehen ausschließlich gegenüber der Hahn AG. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten im Wesentlichen Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Hahn AG, der bis zum 31. Dezember 2018 läuft, sowie Zahlungen aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Hahn AG, mit einer geplanten Laufzeit von fünf Jahren.

Konzernverbindungen

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

Bergisch Gladbach, den 26. März 2014

Uwe de Vries

Jörn Burghardt

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2013

	Anschaffungskosten			
	Stand 26.06.2013 EUR	Zugänge 2013 EUR	Abgänge 2013 EUR	Stand 31.12.2013 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	0	5.422	0	5.422
II. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	8.402	0	8.402
Gesamtsumme	0	13.824	0	13.824

	Abschreibungen			
	Stand 26.06.2013 EUR	Zugänge 2013 EUR	Abgänge 2013 EUR	Stand 31.12.2013 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	0	500	0	500
II. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	975	0	975
Gesamtsumme	0	1.475	0	1.475
			Buchwert	Buchwert

	31.12.2013 EUR	26.06.2013 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	4.922	0
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.427	0
Gesamtsumme	12.349	0