Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH Bergisch Gladbach	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	10.09.2015

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktivseite

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute täglich fällig	1.051.894	579.720
2. Forderungen an Kunden	775.168	0
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.737	0
4. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.996	4.922
5. Sachanlagen	5.947	7.427
6. Sonstige Vermögensgegenstände	11	7.208
	1.854.753	599.277

Passivseite

	31.12.2014 EUR		31.12.2013 EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		448.898	74.586
2. Rückstellungen			
andere Rückstellungen		190.740	77.064
3. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000		125.000
b) Kapitalrücklage	1.387.799		667.799
c) Bilanzverlust	-297.684		-345.172
		1.215.115	447.627
		1.854.753	599.277
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen			
Summe der Inventarwerte:		66.482.928	
Zahl der verwalteten Investmentvermögen:		2	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	01.01.-31.12.2014 EUR		26.06.-31.12.2013 EUR
1. Zinserträge			
Kredit- und Geldmarktgeschäften		1.213	42
2. Provisionserträge		1.748.623	22.597
3. Provisionsaufwendungen		422.822	0
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.383	0
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			262.317
aa) Löhne und Gehälter	886.720		236.852

		01.01.-31.12.2014		26.06.-31.12.2013
		EUR		EUR
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Alterversorgung und für Unterstützung	92.230	978.950		25.465
darunter: für Alterversorgung 48.152 Euro (Vorjahr: 12.743 Euro)				
b) andere Verwaltungsaufwendungen		295.098	1.274.048	104.019
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			4.091	1.109
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			2.450	366
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			47.808	-345.172
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-320	0
10. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag			47.488	-345.172
11. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			345.172	0
12. Bilanzverlust			-297.684	-345.172

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2014	Zugänge 2014		Stand 31.12.2014
	EUR	EUR		EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	0	8.737		8.737
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.422	9.607		15.029
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.402	1.078		9.480
Gesamtsumme	13.824	19.422		33.246
		Abschreibungen		
		Stand 01.01.2014	Zugänge 2014	Stand 31.12.2014
		EUR	EUR	EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		0	0	0
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		500	1.533	2.033
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		975	2.558	3.533
Gesamtsumme		1.475	4.091	5.566
			Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
			EUR	EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds			8.737	0
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			12.996	4.922
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			5.947	7.427
Gesamtsumme			27.680	12.349

Anhang für 2014

Allgemeine Angaben

Geschäftszweck der in 2013 gegründeten Gesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist die Konzeption und der Vertrieb von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert ist eine 100 prozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG), Bergisch Gladbach, und wird in deren Konzernabschluss (Hahn Gruppe) einbezogen. Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

Mit Datum vom 4. April 2014 wurde der DeWert die Erlaubnis für die Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20 und 22 KAGB für geschlossene inländische Publikums- und Spezial-AIF, jeweils mit dem Anlageschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erteilt.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2014 wurden gemäß §38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i.V.m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Anforderungen der gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblättern 1 und 3.

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

Beim Vorjahresvergleich ist zu beachten, dass es sich im Geschäftsjahr 2013 um ein Rumpfwirtschaftsjahr vom 26. Juni 2013 bis zum 31. Dezember 2013 handelt und somit die Werte nur bedingt mit dem Vorjahr vergleichbar sind.

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

Bilanzwertermittlung der Aktivseite

Forderungen an Kreditinstituten und Forderungen an Kunden

Diese Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Aktien und andere nicht festverzinsliche WertpapiereDie Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Bilanzwertermittlung der Passivseite

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

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 1.051.894 enthalten Kapitalanforderungen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 KAGB in Höhe von EUR 416.000 (Vorjahr: EUR 401.000), die 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. Aus Vorsichtsgesichtspunkten heraus (aufgrund der fortwährenden Start-Up-Phase der DeWert) wurden als Basis für die allgemeinen Verwaltungskosten die höheren Planwerte 2014 herangezogen. Diese Eigenmittel sind gemäß § 25 Abs. 7 KAGB dauerhaft in liquiden Mitteln zu halten. Dabei wird bei der DeWert (ebenfalls aus Vorsichtsgesichtspunkten) ein verwaltetes Investmentvermögen in Höhe von 250 Mio. Euro angesetzt.. Diese Eigenmittel sind gemäß § 25 Abs. 7 KAGB dauerhaft in liquiden Mitteln zu halten. Alle Forderungen weisen eine Restlaufzeit von unter drei Monaten auf.

Forderungen an Kunden

Die Position der Forderungen setzt sich im Wesentlichen aus Akquisitionsleistungen für Objekte mit Liegenschaften in Bad Salzuflen (EUR 238.774), Lahr (EUR 201.032) und Marburg (EUR 190.028) zusammen. Die Fälligkeit bei Lahr und Marburg ist an den Übergang von Nutzen und Lasten des entsprechenden Objektes gebunden.

Die Forderungen haben für einen Betrag von EUR 190.028 (Vorjahr: EUR 0) bis drei Monate, EUR 384.108 (Vorjahr: EUR 0) eine Fälligkeit von mehr als drei Monate bis ein Jahr sowie in Höhe von EUR 201.032 mehr als ein Jahr bis fünf Jahre (Vorjahr: EUR 0).

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

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

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 (Anlage zum Anhang).

Sonstige Verbindlichkeiten

Diese bestehen im Wesentlichen aus den im Zusammenhang mit der Akquisition von diversen Objekten erhaltenen Leistungen und werden von dem verbundenen Unternehmen HAHN Fonds Invest GmbH (HFI) (EUR 338.746 – Vorjahr: EUR 0), Bergisch Gladbach, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages an die DeWert erbracht.

Weiterhin bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der 100%igen Gesellschafterin Hahn AG (EUR 42.526 – Vorjahr: EUR 51.707), welche im Wesentlichen aus dem Erhalt diverser Leistungen im Rahmen bestehender Auslagerungsverhältnisse resultieren.

Die weiteren Verbindlichkeiten betreffen Lohn- und Kirchensteuer mit EUR 17.196 (Vorjahr: EUR 13.546) und der Umsatzsteuer mit EUR 41.651 (Vorjahr: EUR 0).

Bis auf die Verbindlichkeiten aufgrund des Erhalts von Leistungen in Zusammenhang mit der Akquisition der Liegenschaft in Lahr (EUR 156.016), haben alle Verbindlichkeiten eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Personal in Höhe von EUR 106.040 (Vorjahr: EUR 22.264) sowie solche für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 82.800 (Vorjahr: EUR 52.800).

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 Geschäftsjahr 2014 wurden weitere Einzahlungen in Höhe von EUR 720.000 in die Kapitalrücklage geleistet.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgend aufgeführten Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2014	2013
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	1.498.171	0
Laufende Erträge aus Verwaltungstätigkeit	250.452	22.597
Gesamt	1.748.623	22.597

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

Im Geschäftsjahr hat die DeWert für zwei weitere von Ihr selbst emittierte Spezial-AIFs (Alternative Investmentfonds) die Verwaltungstätigkeiten aufgenommen. Diese haben ein Zielinvestitionsvolumen von 120 Mio. EUR bzw. 200 Mio. EUR und befinden sich derzeit in der Investitionsphase.

Die Verwaltungstätigkeit umfasst neben dem Portfolio- und Risikomanagement auch das kaufmännische und technische Property Management neben der Anleger- und Mieterbetreuung.

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2014	2013
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb	378.960	0
Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	43.862	0
Gesamt	422.822	0

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb beziehen sich im Wesentlichen auf, aufgrund eines Auslagerungsverhältnisses mit der HFI begründete, erhaltene Leistungen im Bereich der Objektakquisition.

Bei den Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der DeWert und der HFI und beinhaltet das kaufmännische und technische Propertymanagement.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2014	2013
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	886.720	236.852
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	92.230	25.465
	978.950	262.317
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	136.997	37.400
Rechts- u. Beratungskosten	82.889	44.295
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	18.751	326
Aufsichtsratsvergütung	18.000	6.000
Versicherungen und Beiträge	16.699	10.220
Reisekosten	7.419	622
EDV-Aufwendungen	1.002	4.634
Übrige sonstige Aufwendungen	13.341	522
	295.098	104.019
Gesamt	1.274.048	366.338

Die Gesellschaft beschäftigt neben den beiden Geschäftsführern noch sieben (Vorjahr: fünf) weitere Mitarbeiter. Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die Aufwendungen für Altersversorgung EUR 48.152 (EUR 12.743).

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

Latente Steuern

Hinsichtlich der gleichen handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen, Schulden sowie Rechnungsabgrenzungsposten ergeben sich im Geschäftsjahr 2014 keine latenten Steuern.

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

-Aufsichtsratsvorsitzender-

Vorstandsmitglied der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Dr. Peter Arnhold, Wuppertal

-Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender-

Rechtsanwalt

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

Klaus Dieter Schmidt, Holzkirchen

-Mitglied des Aufsichtsrats-

Geschäftsführender Gesellschafter der Tauram Asset Management GmbH, Grassbrunn

Geschäftsführung

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Die Geschäftsführer üben Ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf EUR 18.000 (Vorjahr: EUR 6.000).

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf EUR 343.914 (Vorjahr: EUR 79.678) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von 86.000 (Vorjahr: EUR 0) für das Geschäftsjahr 2014, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Nahe stehende Personen und Unternehmen

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

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr 2014 durch PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, (Vorjahr: Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf) berechnete Gesamthonorar betrug EUR 42.363 (Vorjahr: TEUR 28.000). Davon entfallen auf die Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2014 EUR 38.000 (Vorjahr: EUR 28.000) sowie für das Geschäftsjahr 2013 EUR 4.363 und auf sonstige Leistungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf EUR 2.019.856 (Vorjahr: EUR 312.501) und bestehen gegenüber der Hahn AG sowie der HFI und HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten im Wesentlichen einen Betrag in Höhe von EUR 81.736 (Vorjahr: EUR 108.981) für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Hahn AG, der bis zum 31. Dezember 2018 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von EUR 1.938.120 (Vorjahr: EUR 203.520) aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängige Geschäftsbesorgungsvergütungen (demgegenüber korrespondierende Erträge stehen) mit den oben genannten Gesellschaften. Zu der Ermittlung der Beträge wurde jeweils eine Laufzeit bis an das jeweilige Vertragsende oder bzw. schätzweise zehn Jahren zu Grunde gelegt. Die finanziellen Verpflichtungen unter einem Jahr belaufen sich auf EUR 333.162 (Vorjahr: EUR 78.125).

Ereignisse nach der Berichtsperiode

Am 14. Januar 2015 hat die DeWert die Statthaftigkeit des Vertriebes von Anteilen an dem ersten von der Hahn Gruppe aufgelegten Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) gemäß KAGB von der BaFin bestätigt bekommen. Der Fonds investiert in eine Einzelhandels-immobilie in Wedel.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 hat die DeWert einen Antrag auf Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen bei der BaFin gestellt.

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 15. Mai 2015

Die Geschäftsführung

Uwe de Vries

Jörn Burghardt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

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

Mit Bescheid vom 4. April 2014 hat die DeWert die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Diese Erlaubnis wurde beschränkt auf die Verwaltung der folgenden Arten von inländischen Investmentvermögen:

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

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

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

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

2. 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

Verwaltung

- Risikomanagement auf Ebene der DeWert

- Sonstige Verwaltung

3. 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 Risiko Managementsystems sind jeweils in Handbüchern niedergelegt.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

a) Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2014 positiv entwickelt. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 1,5 Prozent konnte das Wachstum gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes den Vorjahreswert (0,1 Prozent) deutlich übertreffen. Angesichts der überwiegend durchwachsenen wirtschaftlichen Lage in Europa und der Welt ist dies eine sehr erfreuliche Entwicklung, die Deutschland eine Sonderstellung unter den Mitgliedsländern der EU einräumt. Ein wichtiger Wachstumstreiber war die sehr robuste Binnennachfrage. Reale Lohnzuwächse und ein hohes Beschäftigungsniveau wirkten sich günstig auf die private Konsumbereitschaft aus. Die Einzelhandelsumsätze legten in 2014 um 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu (real: 1,4 Prozent).

Der Lebensmitteleinzelhandel konnte seinen Umsatz um insgesamt 1,9 Prozent steigern (real: 0,8 Prozent). Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich dabei deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Bei den Nicht-Lebensmitteln lag der Umsatzanstieg sowohl nominal als auch real bei 1,9 Prozent. Hier legten insbesondere Apotheken, der Einzelhandel mit medizinischen und kosmetischen Produkten, sonstiger Einzelhandel mit Büchern, Schmuck, etc. sowie der Internet- und Versandhandel zu.

b) Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich gegenüber dem guten Vorjahr nochmals deutlich erhöht. Nach Schätzungen des Investmentmaklers CBRE wurden Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt 39,8 Mrd. Euro getätigt. Dies entspricht einem Anstieg um 30,9 Prozent. Getrieben wurde die Nachfrage durch die positiven Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft. Insbesondere ausländische Akteure verstärkten ihre Aktivitäten auf dem Investmentmarkt, da Deutschland im internationalen Vergleich als besonders attraktiver Investmentstandort eingestuft wird. Der Anteil dieser Investorengruppe stieg von 31 Prozent auf 46 Prozent.

Die Assetklasse Einzelhandelsimmobilien verzeichnete ein Investmentvolumen von 9,2 Mrd. Euro. Im Vorjahr waren es noch 8,7 Mrd. Euro. Eine signifikante Verschiebung gab es bei den einzelnen Objekttypen, die im Einzelhandelssegment nachgefragt wurden. Gemäß den Angaben von CBRE stieg bei Fachmarktzentren das Transaktionsvolumen um 60 Prozent auf 3,8 Mrd. Euro. Mit dem daraus resultierenden Anteil von 41 Prozent avancierte das Fachmarktzentrum zum beliebtesten Objekttyp im Handelsimmobiliensegment. Weit dahinter folgten Shopping-Center und innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Umsatzanteil von 29 bzw. 18 Prozent.

Wie bereits bei der Betrachtung des gesamten Gewerbeimmobilienmarktes zu erkennen war, hat auch bei den Transaktionen mit Einzelhandelsimmobilien der Anteil der grenzüberschreitend in Deutschland investierenden Anleger deutlich zugenommen. Gut 50 Prozent der Investitionen wurden von ausländischen Marktteilnehmern getätigt. Die gute Nachfragesituation führte in 2014 zu einer Fortsetzung des Trends steigender Kaufpreise. So war gemäß CBRE insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2014 nochmal ein deutliches Absinken der Spitzenrenditen zu beobachten. Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren ging beispielsweise auf 5,7 Prozent

zurück (Vorjahr: 6,0 Prozent).

c) Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilien-Spezialfonds

Bei den geschlossenen Investmentvermögen war das Jahr 2014 durch die in 2013 begonnene Einführung des KAGBs geprägt. Viele Anbieter haben im Jahresverlauf die Umstellung auf die neuen Regularien erfolgreich vollzogen, konnten aber erst spät im Jahr die Konzeption von neuen Produkten vorantreiben. So dominierten bei den Neuinvestitionen - insbesondere im Geschäft mit Privatkunden - weiterhin die Produkte alter Machart, so eine Erhebung des Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (bsi). Insgesamt wurden 10,3 Mrd. Euro in Sachwerte investiert, davon 4,9 Mrd. Euro in KAGB-konforme Strukturen. Die KAGB-konformen Investmentprodukte unterteilten sich in 0,7 Mrd. Euro Privatkundeninvestments sowie in 4,2 Mrd. Euro Investments für semiprofessionelle und professionelle Anleger. Diese Entwicklung unterstreicht die zunehmende Bedeutung der institutionellen Investoren für das Neugeschäft.

Der Schwerpunkt aller getätigten Fondsinvestitionen lag eindeutig im Immobilienbereich. 84 Prozent der Investitionen bzw. 4,1 Mrd. Euro betrafen diese Sachwerte. Weitere 13 Prozent entfielen auf erneuerbare Energien, 3 Prozent auf Luftfahrzeuge.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert ebenfalls die hohen Mittelzuflüsse institutioneller Anleger in indirekte Immobilieninvestments. So wurden von Januar bis Ende November 2014 rund 6,2 Mrd. Euro netto in institutionelle offene Immobilienfondsprodukte investiert (Gesamtjahr 2013: 6,4 Mrd. Euro). Dieser Trend war sehr stabil. Dies zeigt sich darin, dass in jedem Monat des Jahres 2014 Nettozuflüsse zu verzeichnen waren. Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich somit per Ende November 2014 um 15,4 Prozent auf 51,0 Mrd. Euro (2013: 44,2 Mrd. Euro).

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Mit Bescheid vom 4. April 2014 hat die DeWert die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Naturgemäß ist das erste Geschäftsjahr auch durch den abschließenden Aufbau des Geschäftsbetriebes geprägt.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden zwei Spezial-AIF aufgelegt und die Anbindung dafür geeigneter Objekte sowie die Konzeption und die Genehmigung des ersten Publikums-AIF durchgeführt.

b) Ertragslage

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2014 für folgende Investmentvermögen die Verwaltungstätigkeit aus:

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

b. zwei geschlossene Spezial-AIF nach den neuen Regelungen des KAGB;

Die Verwaltungstätigkeit für die Altfonds umfasst neben dem kaufmännischen und technischen Property Management auch die Anleger- und Mieterbetreuung. Die Verwaltungstätigkeit für die AIF nach den neuen Regelungen des KAGB erfasst das Risikomanagement sowie das Portfoliomanagement und für den Publikums-AIF auch den Vertrieb.

Ertragslage

	2014	2013*
	TEUR	TEUR
Zinserträge	1	0
Provisionserträge	1.749	23
Provisionsaufwendungen	423	0
Sonstige betriebliche Erträge	1	0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	979	262
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	295	104
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	4	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2	0
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	48	-344
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	345	0
Bilanzverlust	-297	-344

*Da die Gesellschaft erst zum 26. Juni 2013 gegründet wurde, handelt es sich bei dem Geschäftsjahr 2013 um ein Rumpfgeschäftsjahr. Die Werte sind daher mit denen für 2014 nicht vergleichbar.

Die „Provisionsaufwendungen" beinhalten insbesondere Ankaufs- und Immobilienverwaltungsgebühren, die von den Auslagerungspartnern innerhalb der Hahn Gruppe in Rechnung gestellt wurden. Die „anderen Verwaltungsaufwendungen" beinhalten vornehmlich Kosten der Nutzung für die Büroräumlichkeiten der DeWert sowie solche Kosten, die IT, Buchhaltung, etc. betrafen.

Das Transaktionsvolumen belief sich im Berichtsjahr auf 77.210 TEUR (Vorjahr: 23.568 TEUR) und konnte das geplante Volumen von 99.000 TEUR aufgrund der erst im Januar 2015 ergangenen Vertriebserlaubnis für den ersten Publikumsfonds nicht vollends erreichen.

Die im Geschäftsbericht 2013 im Segment Neugeschäft prognostizierte Einwerbung von Eigenkapital bei institutionellen und semi-professionellen Anlegern in der Bandbreite von 100 bis 150 Mio. EUR konnte mit 160 Mio. EUR übertroffen werden. Dem einhergehend lag das EBIT in Höhe von 1.061 TEUR innerhalb der im Vorjahresbericht prognostizierten Bandbreite von 800 und 1.200 TEUR.

Das zu verwaltende Immobilienvermögen konnte auf 100.778 TEUR (Vorjahr: 23.568 TEUR) gesteigert werden und stellt die Basis für nachhaltige Managementerlöse dar.

Das Segment Bestandsmanagements konnte somit mit einem planmäßig negativen EBIT von -225 TEUR abschließen und bewegt sich damit an der oberen Bandbreite der Prognose des Vorjahres von -200 bzw. -400 TEUR.

Neben den beiden Geschäftsführern der DeWert wurden per 31. Dezember 2014 sieben weitere Mitarbeiter beschäftigt. Es handelt sich hierbei in sechs Fällen um Mitarbeiter, welche zuvor bereits innerhalb der Hahn Gruppe beschäftigt gewesen sind. Zusätzlich wurde ein Jurist zum 1. April 2014 eingestellt.

Das Ergebnis aus der internen Verwaltung der DeWert lag mit -657 TEUR ebenfalls innerhalb der Prognosebandreite von -300 bis -700 TEUR.

Das Jahresergebnis verfehlte das in der Bandbreite von 100 und 300 TEUR planmäßige und prognostizierte positive Ergebnis mit 48 TEUR nur leicht.

c) Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Bei einem Periodenergebnis von 48 TEuro erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von -237 TEuro. Die Erlöse generierten sich dabei im Wesentlichen aus Akquisitionsgebühren.

Cashflow	2014	2013*
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-228	-200
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19	-13
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	720	793
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	472	580
Finanzmittelfonds am 01.01.	580	0
Finanzmittelfonds am 31.12.	1.052	580

*Da die Gesellschaft erst zum 26. Juni 2013 gegründet wurde, handelt es sich bei dem Geschäftsjahr 2013 um ein Rumpfgeschäftsjahr. Die Werte sind daher mit denen für 2014 nicht vergleichbar.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug -19 TEuro. Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf den Kauf von Hard- und Software.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert ausschließlich aus Eigenmittel, welche von der 100-prozentigen Muttergesellschaft, der Hahn AG, in die Kapitalrücklagen eingezahlt worden sind.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 1.052 TEuro und beinhaltet u.a. die Kapitalanforderungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 KAGB in Höhe von 416 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. Aus Vorsichtsgesichtspunkten heraus (aufgrund der fortwährenden Start-Up-Phase der DeWert) wurden als Basis für die allgemeinen Verwaltungskosten die höheren Planwerte 2014 herangezogen. Diese Eigenmittel sind gemäß § 25 Abs. 7 KAGB dauerhaft in liquiden Mitteln zu halten. Dabei wird bei der DeWert (ebenfalls aus Vorsichtsgesichtspunkten) ein verwaltetes Investmentvermögen in Höhe von 250 Mio. Euro angesetzt.

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva	31.12.2014		31.12.2013*	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kreditinstitute	1.052	56,7	580	96,8
Forderungen an Kunden	775	41,8	0	0
Beteiligungen	9	0,5	0	0
Immaterielle Anlagewerte	13	0,7	5	0,83
Sachanlagen	6	0,3	7	1,17
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0	7	1,17

Aktiva	31.12.2014		31.12.2013*	
	in TEUR	%	in TEUR	%
	1.855	100	599	100
Passiva	31.12.2014		31.12.2013*	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Sonstige Verbindlichkeiten	449	24,2	74	12,4
Rückstellungen	191	10,3	77	12,9
Eigenkapital	1.215	65,5	448	74,8
	1.855	100	599	100

*Da die Gesellschaft erst zum 26. Juni 2013 gegründet wurde, handelt es sich bei dem Geschäftsjahr 2013 um ein Rumpfgeschäftsjahr. Die Werte sind daher mit denen für 2014 nicht vergleichbar.

d) Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

e) Kapitalstruktur

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

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum Stichtag auf 65,5 Prozent (Vorjahr: 74,8 Prozent). Das Eigenkapital wurde durch weitere Dotierung der Kapitalrücklage durch die einzige Gesellschafterin Hahn AG erhöht. Die Bilanzsumme erhöhte sich durch noch nicht abgerechnete erbrachte und erhaltene Dienstleistungen. Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte nicht.

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 2014 erfolgte eine weitere Einzahlung in Höhe von 720 TEuro, die zur Deckung des zusätzlichen Kapitalbedarfes dienen.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Mit der Auflage geschlossener Spezial-AIF nach den Regelungen des KAGB sowie deren Verwaltung hat die DeWert wichtige Schritte unternommen, um zukünftig einem immer größer werdenden Kreis von Investoren den Zugang zu indirekten Handelsimmobilieninvestments zu ermöglichen. Das Ziel ist, stetig wachsende Erträge aus dem Portfolio und Risiko Management von AIF zu erzielen und einen breit diversifizierten Investorenkreis anzusprechen, der stabile Einmalerträge in unterschiedlichen Marktlagen ermöglicht.

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

C. Mitarbeiter

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

Zum Bilanzstichtag waren 9 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) bei der DeWert tätig.

D. Nachtragsbericht

Im Januar 2015 wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht der Vertrieb des ersten Publikums-AIF der Hahn Gruppe nach den Regelungen des KAGB frei gegeben.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 hat die Geschäftsführung der DeWert die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG") gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB für Spezial-AIF gemäß § 284 KAGB (offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen) in der Form von Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB beantragt.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2014 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

E. Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die DeWert ist vor dem Hintergrund ihres ersten vollen Geschäftsjahres in 2014 in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der ausgeprägt positiven Nachfrage nach Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden Sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen und Risiko Managements kontrollieren und steuern wir fortlaufend, dass das Erschließen neuer Ertragspotenziale nicht durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien erkauft wird.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2015 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. Der Ausblick 2015 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.

b) Chancen durch Portfolioankäufe

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

c) Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und deren Prolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen finden sich im Ausblick 2015 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.

d) Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der DeWert basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die künftig gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2015 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.

2. Risikobericht

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

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

a) Externe und interne Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiken

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

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Neumieter vermittelbar sind. Die DeWert verfügt mit ihren Schwesterunternehmen innerhalb der Hahn Gruppe über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. 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 der langjährig guten Marktposition der Hahn Gruppe und einem kontinuierlichen Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

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

Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft sind ausschließlich in Euro determiniert.

Mietausfallrisiko

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

Risiken der Informationssicherheit

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

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

Personalrisiken

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

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

Compliance-Risiken

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

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, Asset Management und Akquisition an verschiedene Unternehmen ausgelagert. Im Rahmen des Auslagerungsprozesses werden die Unternehmen überprüft, an die ausgelagert werden soll. Nach abschließender Prüfung wird ein Auslagerungsvertrag geschlossen und die Auslagerung der zuständigen Behörde angezeigt. Im Tagesgeschäft erfolgt ein laufendes Auslagerungscontrolling.

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

b) Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Neuregelungen aufgrund der 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.

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. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig, vollständig sind und die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend 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.

G. Prognosebericht

In 2015 sollte die Wirtschaftsentwicklung der Bundesrepublik ihren stabilen Wachstumspfad weiter fortsetzen. So rechnet die Bundesregierung ungeachtet der geopolitischen Turbulenzen in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem preisbereinigten

Wirtschaftswachstum von 1,5 Prozent, was genau dem Vorjahreswert entspricht. Es wird erwartet, dass die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte aufgrund von Reallohnsteigerungen deutlich zunehmen werden. Der neu eingeführte Mindestlohn sowie die Anhebung der Rentenleistungen werden als zusätzliche Impulsgeber genannt, die zu einem soliden Anstieg der privaten Konsumausgaben führen sollten. Der Handelsverband Deutschland (HDE) rechnet vor diesem Hintergrund in 2015 mit einem nominalen Umsatzanstieg in Höhe von 1,5 Prozent. In der Gesamtbetrachtung werden im Online-Handel die stärksten Umsatzzuwächse gesehen.

Das Finanzierungsumfeld wird sich in 2015 voraussichtlich günstig entwickeln. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungspartner sollte sich aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank tendenziell weiter lockern und zu stabilen bis sinkenden Kreditmargen führen. Bei einer sehr niedrigen Inflationsrate von 0,9 Prozent rechnet beispielsweise die DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank in ihrem Konjunkturausblick mit einer Seitwärtsentwicklung der Zinsen, ausgehend von dem zum Jahresende 2014 erreichten niedrigen Zinsniveau.

Im Hinblick auf die Immobilien-Investmentmärkte rechnet der Investmentmakler CBRE mit einem ungebrochenen Kaufinteresse der deutschen und internationalen Investoren, welches in vielen Teilmärkten das Angebot übertreffen würde und daher zu weiteren Preissteigerungen führen sollte. Der deutsche Markt würde hinsichtlich seiner politischen Stabilität und wirtschaftlichen Stärke weiterhin attraktive Investitionschancen ermöglichen. Beim Transaktionsvolumen für den Markt der Einzelhandelsimmobilien rechnet CBRE mit einem Überschreiten der 10 Mrd. Euro Grenze (2014: 9,2 Mrd. Euro).

Die Geschäftsführung der DeWert rechnet damit, dass aufgrund der sehr niedrigen Verzinsung alternativer Investments - wie etwa Staatsanleihen - das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments weiter zunehmen wird. So wird im Bereich der Spezial-AIF mit signifikanten Eigenkapitalzusagen gerechnet. Davon wird die neue Anlageklasse der geschlossenen und offenen Spezial-AIF entsprechend profitieren.

Bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft ebenfalls sehr ausgeprägt. Mit dem neuen regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht jetzt ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern mehr Transparenz und Anlegerschutz bietet. So rechnet der Branchenverband bsi mit deutlich steigenden Absatzzahlen der Anbieter in 2015.

1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft erwartet die DeWert in 2015 im institutionellen Fondsgeschäft Neuinvestitionen mit einem Volumen von über 250 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird für bereits aufgelegte institutionelle Fonds der DeWert erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, in 2015 zwei Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 60 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2015 erwartet die Geschäftsführung auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 2.000 und 2.600 TEuro.

Durch die im Chancenbericht dargestellten Chancen unter anderem durch Portfolioankäufe könnte das Ziel dieses Segmentes weit übertroffen werden, da die Abwicklung größerer Transaktionen ein ebenfalls besseres Ergebnis widerspiegeln würden.

2. 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 2015 einen nachhaltigen Zuwachs.

Die Geschäftsführung rechnet für 2015 mit einem positiven EBIT zwischen 300 und 350 TEuro.

Sofern es zu unterjährigen Portfolioankäufen kommen sollte, würde dies ebenfalls die nachhaltigen Managementerlöse früher initiieren als geplant, so dass der Ergebnisbeitrag aus diesem Segment stark positiv von der Prognose abweichen würde.

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

3. Segment Verwaltung

Das Segment Verwaltung bildet keine operative Tätigkeit ab, so dass hier die Einschätzung des EBIT in 2015 voraussichtlich in einer Bandbreite zwischen -600 und -500 TEuro liegen wird.

Sofern es zu einem höheren Verwaltungs- und Transaktionsvolumen kommen sollte als geplant, so würden dem einhergehend die Aufwendungen aus dem allgemeinen Verwaltungssegment unterproportional zu den Mehrerlösen steigen.

4. Gesamtaussage

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 1.000 und 2.000 TEuro bewegen wird.

H. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumente

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

I. 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. 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 Managementsystems sind in einem Handbuch niedergelegt.

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

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

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

J. Vergütungsbericht

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

Bergisch Gladbach, 15. Mai 2015

Die Geschäftsführung

Uwe de Vries

Jörn Burghardt

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lage-bericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 2. Juni 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich

Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Peters

Wirtschaftsprüfer