Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:
warburg hih invest real
Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?
Alle Bereiche
Neue Suche starten

» Erweiterte Suche

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (vormals: Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH) Hamburg	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	14.07.2016	100%

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH
(vormals: Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH)

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (WHIH), vormals Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, ist ein Anbieter von Immobilienfonds nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die WHIH bietet als Immobilien-Investment-Manager das gesamte Spektrum an nationalen und internationalen Immobilieninvestments für institutionelle Investoren an. Als fokussierte Kapitalverwaltungsgesellschaft konzentriert sich die WHIH auf die Bereiche Fund-Management, Client Service und Investment-Management. Das Asset Management des inländischen Portfolios ist weitestgehend an die HIH Real Estate GmbH (HIH RE), vormals HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH, ausgelagert. Immobilienbezogenen Dienstleistungen im europäischen Ausland erfolgen durch eigene Einheiten und Kooperationspartner vor Ort, die dem Qualitätsanspruch von WHIH gerecht werden.

Die HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (HGI) wurde mit Wirkung zum 01. April 2015 auf die WHIH als übernehmende Gesellschaft verschmolzen. Zur Durchführung der Verschmelzung wurde das Stammkapital der WHIH von 5.150.000 Euro um 800.000 Euro auf 5.950.000 Euro erhöht, und zwar durch Bildung eines neuen Geschäftsanteils im Nennbetrag von 800.000 Euro. Das Stammkapital der Gesellschaft wurde ferner um 500.000 Euro im Wege einer Bar-Kapitalerhöhung auf 6.450.000 Euro erhöht.

Die seit 2009 bestehende 100-prozentige Tochtergesellschaft IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Intreal) begleitet interessierte Unternehmen bei der Konzeption und Auflage von Immobilienfonds nach dem KAGB. Die IntReal ist als Service-KVG ausschließlich auf die Immobilienfonds-Administration (Plattformgeschäft) fokussiert.

Die bislang in der Warburg-HIH Capital Management GmbH gebündelten Vertriebsaktivitäten hinsichtlich der Eigenkapitaleinwerbung für die WHIH-Immobilienfonds, wurden in die WHIH reintegriert. Die Gesellschaft übt keine Geschäftstätigkeit mehr aus.

Des Weiteren verfügt WHIH über Zweigniederlassungen in Mailand und Madrid sowie Tochtergesellschaften in Frankreich und Spanien.

2. Ziele und Strategien

WHIH wird ihr Profil als internationaler Immobilien-Investment Manager konsequent weiterentwickeln. Bereits heute verfügt die WHIH zusammen mit den Asset Managern über ein breites Kompetenzspektrum mit den Investitionsschwerpunkten Deutschland und Europa. Weitere Entwicklungschancen werden in den USA und in der Kooperation mit weiteren Partnern für das Asset Management gesehen. Mit diesem Schritt sollen nachhaltige Investitionen in Länder, Märkte und Sektoren ermöglicht werden, in denen aktuelle Partner nicht über die lokale Marktpräsenz oder das notwendige Know-how verfügen.

Als Immobilien-Investment-Manager hat sich WHIH als Spezialist für paneuropäische Immobilieninvestitionen im Markt positioniert und eine besondere Expertise im Bereich der Individualfondsmandate und Club Deals aufgebaut. Die umfangreiche Expertise der Warburg-HIH Invest als Kapitalverwaltungsgesellschaft ermöglicht die Entwicklung von bedarfsgerechten und flexiblen Lösungen gezielt für die Bedürfnisse institutioneller Investoren. Die Möglichkeiten des KAGB werden konsequent, zum Nutzen unserer Kunden und Partner, eingesetzt.

Unsere Tochter IntReal hat nach der Umstellung auf das KAGB die Erweiterung des Geschäftsfeldes vorangetrieben. Ebenso betreibt die IntReal den weiteren Ausbau des Geschäftsfeldes der Geschäftsbesorgungsmandate. Hier bietet die IntReal interessierten KVGen die Übernahme der Back-Office Tätigkeiten an.

3. Produktentwicklung

Die Bedürfnisse der Kunden erfüllen und sich gleichzeitig mit kreativen Produktideen vom Wettbewerb absetzen - das ist die Aufgabe des Bereichs Product Development. Aus einer Fülle von Research- und Marktdaten filtert das Team mögliche Ansatzpunkte für neue Produkte heraus und steht als zentraler Ansprechpartner für alle Ideen innerhalb der WHIH zur Verfügung. Als solches ist der Bereich Product Development ein wesentlicher Baustein zur systematischen Weiterentwicklung des Profils als innovativer und internationaler Immobilien-Investment-Manager.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Markt für offene Immobilien-Spezialfonds hat sich ein weiteres Mal erfreulich entwickelt. Das Netto-Mittelaufkommen lag mit ca. 6,2 Mrd. Euro auf Vorjahresniveau. Insgesamt liegt das Fondsvermögen der durch den BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) erfassten deutschen Immobilien-Spezialfonds inzwischen bei über 54 Mrd. Euro, in dem die WHIH mit einem ausgewiesenen verwalteten Nettofondsvermögen in Höhe von rd. 3,8 Mrd. Euro unter den TOP 5 Anbietern positioniert ist (Quelle: BVI, per 31.12.2015).

Zunehmender Nachfrage erfreuen sich Club-Deals und realisierte Spezial AIF für institutionelle Investoren in Form der neuen Investmentvehikel einer InvKG. Nachgefragt werden auch Publikumsfonds, die sich auch mangels Anlegeralternativen in den nächsten Jahren weiter positiv entwickeln werden.

Im aktuellen Marktumfeld ist das Interesse an indirekten Immobilienanlagen bei allen Anlegergruppen unverändert hoch. Der Nachfrageschwerpunkt lag, wie bereits im Vorjahr, auf sicherheitsorientierten, so genannten Core- und Core-Plus Fonds, die primär in Immobilien in guten Lagen mit zunehmend spezifischeren Immobilienanlageklassen investieren. Hierzu zählen z.B., neben Büro- insbesondere Einzelhandels- und Wohnimmobilien sowie Logistik. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der regionale Schwerpunkt wieder in Deutschland. Auch in 2016 ist Deutschland favorisiertes Investitionsland vieler Investoren, ergänzt um ausgewählte und besonders stabile internationale Märkte.

2. Geschäftsverlauf

In 2015 konnte WHIH 513 Mio. Euro neues Eigenkapital für die Immobilienfonds einwerben. Hiervon entfielen im vergangenen Geschäftsjahr zwei Drittel auf neue Investoren und ein Drittel auf bestehende Investoren. Das Netto-Mittelaufkommen der Immobilien-Spezialfonds betrug -167 Mio. Euro. Der Rückgang resultiert aus diversen Alt-Fonds, die sich in der Desinvestitionsphase befinden. Zusammen mit der Tochter IntReal (1.780 Mio. Euro) belegt die Gruppe mit 1.613 Mio. Euro Netto-Mittelaufkommen die erste Position (Quelle: BVI, per 31.12.2015).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt 42 Immobilien mit einem Marktwert von rd. 1,4 Mrd. Euro umgesetzt. Es konnten 17 Objekte in Deutschland und Europa mit einem Gesamtwert von 574 Mio. Euro akquiriert werden. Im Gegenzug wurden 25 Immobilien im Gegenwert von 859 Mio. Euro planmäßig verkauft.

Das hohe Verkaufsvolumen in 2015 resultiert vor allem aus Paketverkäufen und teilweise großen Einzeltransaktionen. Die Mehrheit der Verkäufe erfolgte im Zuge strategischer Desinvestments. Die Objekte waren im Rahmen antizyklischer Investmentstrategien erworben worden und wurden im aktuellen Marktumfeld veräußert.

Die Geschäftsführung hält die internen Strukturen dem Geschäftsumfang entsprechend vor. Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter(-innen) hat sich deutlich auch aufgrund der integrierten HGI erhöht.

Der maßgebliche finanzielle Leistungsindikator ist der Jahresüberschuss. Der Jahresüberschuss hat sich im Geschäftsjahr 2015 entsprechend der Prognose im Vorjahr entwickelt und beträgt TEUR 4.657 (i. Vj. TEUR 2.274). Die Informationen der Gewinn- und Verlustrechnung werden zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Neben dem finanziellen Leistungsindikator steht die Aufrechterhaltung der hohen Qualität als nicht finanzieller Leistungsindikator.

Unsere Tochtergesellschaft IntReal hat ihr Geschäftsjahr ebenso erfolgreich abgeschlossen.

Die Volumen der über die Service-KVG IntReal verwalteten Immobilien-AIF (Partnerfonds) stiegen die Asset under Administration (AuA) um mehr als die Hälfte auf 4,2 Mrd. Euro (2014: 2,1 Mrd. Euro). Die Zahl der von IntReal administrierten Partnerfonds stieg von 22 Ende 2014 auf 39 zum Jahresende 2015. Im Servicefeld KVG-Geschäftsbesorgungsmandat, der Übernahme der Back-Office Tätigkeiten, betrug das verwaltete Vermögen 5 Mrd. Euro für 26 Fonds.

3. Lage

a) Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung ggü. Vorjahr T€
Betriebsertrag	22.638	13.497	9.141
Betriebsaufwand	16.328	10.128	6.200
Betriebsergebnis	6.310	3.369	2.941
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.652	1.093	559

	2015	2014	Veränderung ggü. Vorjahr
	T€	T€	T€
Sonstige Steuern	1	2	-1
Jahresüberschuss	4.657	2.274	2.383

Durch den Zugang des HGI Geschäftes haben sich sowohl der Betriebsertrag als auch der Betriebsaufwand im Vergleich zum Vorjahresergebnis deutlich erhöht. Wesentlichen Anteil am Betriebsertrag hatte das Ergebnis des Transaktionsgeschäftes mit in- und ausländischen Immobilien. Die Provisionserträge aus der Verwaltung der Sondervermögen befinden sich auf dem Niveau des Vorjahres. Der gestiegene Betriebsaufwand spiegelt neben dem personellen Aufbau für zukünftiges Geschäftsaufkommen auch die erhöhten Ausgaben für regulatorische Anforderungen wieder.

b) Finanzlage

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist angemessen und ausreichend, um ihren kurzfristigen Verpflichtungen nachkommen zu können. Engpässe sind nicht zu erwarten. Die KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 7.069. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gesichert.

c) Vermögenslage

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 6.450 TEuro. Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns (T€ 16) beläuft sich das Eigenkapital am Bilanzstichtag auf T€ 6.466; es ist kurzfristig angelegt. Aufgrund des Zinsniveaus werden die Tages- und Termingeldkonten derzeit nicht verzinst.

Die Gesellschaft verwaltete am 31. Dezember 2015 insgesamt 30 Immobilienfonds, deren (Netto-) Fondsvolumina sich auf insgesamt TEUR 4.061.666 beläuft.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft verfügt aufgrund der vorhandenen Fondsvolumina sowie der Kapitalzusagen von Investoren weiterhin über eine solide Geschäftsgrundlage. Die vorhandenen Fondsvolumina lassen für das kommende Geschäftsjahr ein positives Ergebnis erwarten. Die Gesellschaft rechnet aufgrund der Fondszyklen mit einem Transaktionsvolumen i.H.v. rd. 1,6 Mrd. Euro für 2016. Die Gesellschaft wird die personellen Kapazitäten dem Geschäftsumfang anpassen und weiter in die Optimierung des Geschäftsbetriebs investieren. Durch die Produktentwicklung werden kontinuierlich neue, auch innovative Produkte geschaffen um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig sicherzustellen.

Die Gesellschaft ist zuversichtlich, dass sie die Investitionsprogramme für die Fonds in den europäischen Immobilienmärkten weiter umsetzen kann. Hohe Preise für Prime-Immobilien und Verfügbarkeit an attraktiven Objekten stellen die Hauptrisikofaktoren dar. Daneben besteht ein Zinsänderungsrisiko. Falls das allgemeine Zinsniveau ansteigt und eine für Kapitalsammelstellen ausreichende Rendite im Rentenmarkt wie in früheren Jahren erzielt werden kann, wird die Attraktivität von Immobilienanlagen für diese Anlegerkreise sinken. Dadurch könnten die Erträge der KVG – bei gleichhohen Verwaltungsaufwendungen – stagnieren oder gemindert werden. Dies stellt für die KVG ein mittleres Risiko dar. Insgesamt rechnet die Gesellschaft mit einer anhaltenden Nachfrage institutioneller Anleger nach indirekten Immobilienanlagen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien, insbesondere in guten und sehr guten Lagen, wird der Markt für geeignete Investitionsobjekte zunehmend enger. Insgesamt sollte die Gesellschaft in der Lage sein, ihre (Ertrags-) Ziele zu erreichen.

In 2016 will die IntReal neben dem konsequenten Nutzen der Möglichkeiten des KAGB, so z.B. die Investment-KG, auch das Geschäftsfeld der Geschäftsbesorgungsmandate verstärkt angeboten werden. Beide Bereiche erfreuen sich großer Nachfrage und stellen für die IntReal eine gute Diversifikationsmöglichkeit dar. Im Bereich der Geschäftsbesorgungsmandate soll auch das Geschäft der Tochter, der IntReal Solutions, weiter vorangetrieben werden. Insbesondere kleinere KVGen zählen hier zu den potentiellen Kunden.

Risiken können sich aus der weiteren wirtschaftlichen und politischen Entwicklung in Europa ergeben. Politische Veränderungen können sich, neben realwirtschaftlichen Einflüssen zudem negativ auf das Vertrauen der Anleger und Marktteilnehmer auswirken und damit zu einer Reduzierung zukünftiger Transaktions- und Fondsvolumina führen. Dies könnte das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2008 bis 2012 der WHIH abgeschlossen. Ferner wurde für die Jahre 2013 und 2014 eine Sonderprüfung durchgeführt, die ebenfalls abgeschlossen ist.

Die Bescheide liegen vor. Die Ergebnisse betreffen im Wesentlichen die Höhe der abziehbaren Vorsteuer und wurden im Rahmen des Jahresabschlusses 2015 vollständig berücksichtigt.

Zudem sind die Belastungen in diesem Zusammenhang für das Jahr 2015 im Rahmen des Jahresabschlusses verarbeitet worden. Für die Jahre 2013 bis 2015 besteht grundsätzlich das von der Geschäftsführung allerdings als recht gering eingeschätzte Risiko, dass aufgrund der Vorläufigkeit der Steuerbescheide eine spätere Betriebsprüfung für diesen Zeitraum zu einem nachteiligen Ergebnis kommt.

Grundsätzlich könnten sich Qualitäts- und Leistungsrisiken im Bereich der ausgelagerten Aufgaben und Funktionen ergeben. Besonderes Augenmerk legt die Gesellschaft aufgrund der Unternehmensgröße und aufgrund der höheren Anforderungen auf die Optimierung der ausgelagerten Tätigkeiten. Die Geschäftsführung sieht derzeit keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Das Risikomanagement wurde entsprechend der in- und externen Anforderungen weiter ausgebaut. Regelmäßig hat sich die Geschäftsführung mit den Risiken der Fonds und der Gesellschaft auseinandergesetzt. Hierbei standen strategische, finanzielle sowie operative Risiken im Mittelpunkt. Konkrete, die Existenz der Gesellschaft gefährdende Risiken bestanden im vergangenen Geschäftsjahr nicht.

Für das kommende Jahr erwartet die Geschäftsführung einen Anstieg bei den verwalteten Fondsvolumina und den

Transaktionsumsätzen. Die Geschäftsführung rechnet somit mit einem gegenüber dem Vorjahr leicht höheren Jahresüberschuss. Für die kommenden Jahre ist aufgrund der Fondszyklen mit einem stabilen, höheren Ergebnis zu rechnen.

Hamburg, im März 2016

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Torsten Doyen

Andreas Schultz

Alexander Eggert

Eitel Coridaß

Hans-Joachim Lehmann

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

	31.12.2015 Euro	31.12.2014[1)] Euro	31.12.2014 Euro
1. Barreserve			
a) Kassenbestand	0,00	132,94	132,94
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig	7.069.263,10	5.020.837,73	4.159.511,09
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.447.500,00	2.587.500,00	2.587.500,00
4. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	89,00	621,00	621,00
5. Sachanlagen	155.552,00	177.207,00	176.753,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände	9.825.400,55	6.868.702,66	5.644.853,77
7. Rechnungsabgrenzungsposten	73.896,97	28.906,60	12.179,27
Summe der Aktiva	20.571.701,62	14.683.907,93	12.581.551,07

Passivseite

		31.12.2015 Euro	31.12.2014[1)] Euro	31.12.2014 Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten		11.236.965,52	3.947.979,25	3.569.335,09
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	599.344,44		209.662,12	0,00
b) andere Rückstellungen	2.269.096,10	2.868.440,54	2.216.880,83	1.502.830,25
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	6.450.000,00		5.275.000,00	5.150.000,00
b) Kapitalrücklage	0,00		675.000,00	0,00
c) Bilanzgewinn	16.295,56	6.466.295,56	2.359.385,73	2.359.385,73
Summe der Passiva		20.571.701,62	14.683.907,93	12.581.551,07
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 30 (Vj.: 22)		4.061.666.334,15	4.150.881.724,69	3.940.349.995,56

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

Aufwendungen

		2015 Euro		2014 Euro
1. Zinsaufwendungen			17.862,15	0,00
2. Provisionsaufwendungen			2.336.312,31	1.008.558,12
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	5.942.162,86			3.447.679,09
ab) Sozial Abgaben	663.322,22	6.605.485,08		383.138,83
b) andere Verwaltungsaufwendungen		7.340.629,78	13.946.114,86	5.236.319,70
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			27.328,13	52.364,24

	2015 Euro	2014 Euro
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.652.136,49	1.093.000,00
6. Sonstige Steuern	1.607,97	1.981,20
7. Jahresüberschuss	4.656.909,83	2.274.231,78
Summe der Aufwendungen	22.638.271,74	13.497.272,96

Erträge

	2015 Euro	2014 Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	44.157,74	476,53
2. Laufende Erträge aus		
a) Anteilen an verbundenen Unternehmen	1.000.000,00	0,00
3. Provisionserträge	21.072.693,94	12.780.014,76
4. Sonstige betriebliche Erträge	521.420,06	716.781,67
Summe der Erträge	22.638.271,74	13.497.272,96
1. Jahresüberschuss	4.656.909,83	2.274.231,78
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	59.385,73	85.153,95
3. Ausschüttung	4.700.000,00	0,00
4. Bilanzgewinn	16.295,56	2.359.385,73

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Verordnung über die Rechnungslegung für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die Gesellschaft hat gemäß § 38 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Verbindung mit § 340a Abs. 1 HGB die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anzuwenden.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ist die Kontenform gewählt worden.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer HRB 82408 eingetragen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Aufgrund der Verschmelzung der HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zum 1. April 2015 auf die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH ist die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nur eingeschränkt gegeben. Um die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen in der Bilanz zu verbessern, wurde die Bilanz um eine weitere Spalte mit den Vorjahreswerten der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Vorjahreswerte der HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erweitert. In der Gewinn- und Verlustrechnung entfallen die wesentlichen Ergebnisbeiträge der ehemaligen HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auf die Posten Provisionserträge, Provisionsaufwendungen und Allgemeine Verwaltungsaufwendungen.

Die Vorjahreswerte in diesem Anhang beziehen sich ausschließlich auf die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg.

Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Die Barreserven sowie die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear im Rahmen der betrieblichen Nutzungsdauer. Bei den geringwertigen Vermögensgegenständen wird unterstellt, dass diese im Geschäftsjahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben werden und auch wieder abgehen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind höchstens mit den Anschaffungskosten vermindert um die Abschreibung angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Gesellschaft Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH hat ihre Firma mit Eintragung im Handelsregister

Nr. HRB 82406 am 6. Mai 2015 in Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH geändert.

III. Erläuterungen zur Jahresbilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben in Höhe von TEUR 7.069 (i.Vj.: TEUR 4.160).

Unter dem Posten Anteile an verbundenen Unternehmen werden die Anteile der folgenden Gesellschaften ausgewiesen:

Name	Sitz	Rechtsform	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis 2015 TEUR
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	GmbH	100	3.025	1.268
Warburg - Henderson GP Verwaltung GmbH	Hamburg	GmbH	100	25	2
WH Invest S.r.l.	Bozen / Italien	S.r.l.	100	10	3*1
Warburg-HIH Capital Management GmbH vormals Warburg - Henderson Vertriebs GmbH	Hamburg	GmbH	100	275	0
Warburg-HIH Invest Retail Properties GmbH p	Hamburg	GmbH	100	300	-2*2
Warburg-HIH Invest Spain S.L.	Madrid / Spanien	S.L.	100	30	*3
Warburg-HIH Invest France SARL	Paris / Frankreich	SARL	100	30	*3

*1 Jahresergebnis per 31.12.2014
*2 aufgestellter Jahresabschluss per 31.12.2015
*3 Jahresabschluss liegt noch nicht vor

Bei der Beteiligung Warburg-HIH Capital Management GmbH vormals Warburg - Henderson Vertriebs GmbH handelt es sich um eine Gesellschaft, die die Vertriebstätigkeit für Fondsprodukte unseres Hauses übernimmt.

Im Jahr 2015 wurde die Warburg-HIH Invest Retail Properties GmbH gegründet. Die Gesellschaft wird in der HIH-Gruppe ihren zukünftigen Fokus auf Investments in Einzelhandelsimmobilien verstärkt in den Blick nehmen.

Weiterhin hat die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH Auslandsdependancen in Spanien und Frankreich gegründet, um in den jeweiligen Ländern ihre Präsenz aus zu bauen.

Ferner wurden im Geschäftsjahr 2015 TEUR 500 in die Kapitalrücklage der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH eingezahlt.

Der Bilanzposten immaterielle Anlagewerte enthält Software, der Bilanzposition Sachanlagen umfasst technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter.

Die Bilanzposten Anteile an verbundenen Unternehmen, Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen
Anschaffungskosten	2.587.500,00	5.640,71	314.820,21
Zugänge	860.000,00	0,00	13.876,13
Abgänge	0,00	0,00	15.950,29
Kumulierte Abschreibung	0,00	5.551,71	157.194,05
Buchwert zum 31.12.2015	3.447.500,00	89,00	155.552,00
Buchwert zum 31.12.2014	2.587.500,00	621,00	176.753,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,00	532,00	26.796,13

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig und enthalten folgende Posten:

Sonstige Vermögensgegenstände	Saldo per 31.12.2015	Saldo per 31.12.2014
Forderungen an verbundene Unternehmen	4.392 TEUR	172 TEUR
Forderungen an verwaltete Sondervermögen	3.923 TEUR	3.849 TEUR
Forderungen an Sondervermögen des Organkreises	1.001 TEUR	1.180 TEUR
Sonstige Forderungen	282 TEUR	126 TEUR
Forderungen aus Steuern	227 TEUR	319 TEUR

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2016 TEUR 74 (i.Vj.: TEUR 12).

Im Geschäftsjahr bestehen keine Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, daher wurden keine aktiven oder passiven latenten Steuer angesetzt.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils Restlaufzeiten bis zu einem Jahr und betreffen folgende Posten:

Sonstige Verbindlichkeiten	Saldo per 31.12.2015	Saldo per 31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.692 TEUR	68 TEUR
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	792 TEUR	2.952 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen des Organkreises	525 TEUR	4 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316 TEUR	280 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	255 TEUR	60 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen	186 TEUR	205 TEUR

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen in Höhe von TEUR 4.700 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Für erwartete Körperschaft- und Gewerbesteuer 2015 wurden in Höhe von insgesamt TEUR 599 (i.Vj.: TEUR 0) Rückstellungen gebildet.

Die anderen Rückstellungen beinhalten im wesentlichen Personalkosten von TEUR 1.288 (i.Vj.: TEUR 824), Provisionsaufwendungen TEUR 325 (i.Vj.: TEUR 402), Rückstellungen für ausstehende Rechnung TEUR 296 (i.Vj.: TEUR 16) Garantievereinbarungen TEUR 221 (i.VJ.: TEUR 0), Aufwendungen für Researchkosten TEUR 62 (i.Vj.: TEUR 30), Aufbewahrungskosten von Unterlagen TEUR 41 (i.Vj.: TEUR 40) sowie für Prüfungs- und Beratungskosten des Abschlussprüfer von TEUR 35 (i.Vj.: TEUR 48).

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinserträge stammen zum einen aus täglich fälligen Bankguthaben, der Anlage von Tagesgeld sowie Zinserträgen gegenüber verbundenen Unternehmen und zum anderen aus Steuererstattungen.

Die Provisionserträge betreffen im Wesentlichen Verwaltungsvergütungen aus der Fondsverwaltung und Transaktionsgebühren.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 282 (i.Vj.: TEUR 40) sowie periodenfremde Erträge von TEUR 11 (i.Vj.: TEUR 61) enthalten. Des Weiteren werden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 228 (i.Vj.: TEUR 616) ausgewiesen.

Die Provisionsaufwendungen entfallen auf Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 1.847 (i.Vj.: TEUR 1.009) und Aufwendungen für Gesellschaftsverwaltung TEUR 489 (i.Vj.: TEUR 0).

Der Posten andere Verwaltungsaufwendungen setzt sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

Andere Verwaltungsaufwendungen	Saldo per 31.12.2015	Saldo per 31.12.2014
Administrative Dienstleistungen	760 TEUR	0 TEUR
Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Fondsprojekten	487 TEUR	294 TEUR
Miet- und Mietnebenkosten	417 TEUR	218 TEUR
Reise- und Bewirtungskosten	302 TEUR	216 TEUR
Beiträge und Versicherungen	301 TEUR	329 TEUR
Sonstige Personalkosten	246 TEUR	507 TEUR
Marketing und Vertrieb	241 TEUR	274 TEUR
Rechts- und Beratungsleistungen	202 TEUR	319 TEUR
IT-Betrieb und Beratung	71 TEUR	202 TEUR

In den anderen Verwaltungsaufwendungen ist die Gebühr aus Fondsadministration, die das Tochterunternehmen IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhält, berücksichtigt.

In der GuV ist das für den Abschlussprüfer gebuchte Honorar im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft von TEUR 35 sowie laufende steuerliche Beratung von TEUR 39 erfasst.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 1.652 (i.Vj.: TEUR 1.093). Davon sind TEUR 1.745 (i.Vj.: TEUR 1.093) für das laufende Geschäftsjahr berücksichtigt. Die berücksichtigten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen ausschließlich die gewöhnliche Geschäftstätigkeit.

V. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter setzt sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015			2014		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	26	32	58	18	18	36

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betrugen im Geschäftsjahr TEUR 1.459. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 9 zurückgestellt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	Innerhalb eines Jahres	Innerhalb 1 bis 5 Jahren	Insgesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Raummieten	190	568	758
PKW-Leasing	67	70	137
Maschinenmieten	2	0	2

	Innerhalb eines Jahres	Innerhalb 1 bis 5 Jahren	Insgesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Andere Dienstleistungen verbundene Unternehmen	570	0	570

Die HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, als übertragende Gesellschaft wurde mit Wirkung zum 1. April 2015 auf die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (vormals Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH) mit Sitz in Hamburg als übernehmende Gesellschaft verschmolzen.

Zur Durchführung der Verschmelzung wurde das Stammkapital der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH von 5.150 TEUR um 800 TEUR auf 5.950 TEUR erhöht, und zwar durch Bildung eines neuen Geschäftsanteils im Nennbetrag von 800 TEUR. Das Stammkapital der Gesellschaft wurde ferner um 500 TEUR im Wege einer Bar-Kapitalerhöhung auf 6.450 TEUR erhöht.

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Gesellschaftsanteile wurden im Jahr 2015 wie folgt gehalten:

Bis 31. März 2015 wurden die Anteile zu 50 % von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, und zu 50 % von der TH RE GROUP HOLDINGS LIMITED, London, gehalten. Das gezeichnete Kapital betrug insgesamt 5.150 TEUR.

Zum 1. April 2015 wurden die 50 % Anteile der TH RE GROUP HOLDINGS LIMITED, London, an die HIH Invest GmbH, Hamburg, verkauft.

Weiterhin wurden zum 01. Oktober 2015 40 % der Anteile von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, auf die HIH Invest GmbH übertragen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2015 hält die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg 10 % des Stammkapitals in Höhe von 645 TEUR. HIH Invest GmbH hält Anteile von 90 % des Stammkapitals in Höhe von 5.805 TEUR.

	M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien	TH RE GROUP HOLDINGS LIMITED	HIH Invest GmbH
Stand 01.01.2015	2.575.000,00 EUR	2.575.000,00 EUR	
Kauf/Verkauf			
Anteile per 31.03.2015/01.04.2015		-2.575.000,00 EUR	2.575.000,00 EUR
Verschmelzung mit der HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH per 01.04.2015			800.000,00 EUR
Kapitalerhöhung 13. Mai 2015			500.000 00 EUR
Kauf/Verkauf			
Anteile per 30.09.2015/01.10.2015	-1.930.000 00 EUR		1.930.000 00 EUR
Stand 31.12.2015	645.000,00 EUR	0,00 EUR	5.805.000,00 EUR
In %	10 %	0 %	90 %

Die Gesellschafter haben mit Beschluss vom 24. April 2015 den Bilanzgewinn in Höhe von 2.359.385,73 EUR wie folgt verwendet: Gewinnausschüttung in Höhe von 2.300.000,00 EUR sowie den Betrag von 59.385,73 EUR auf neue Rechnungen vorgetragen.

Es wurde eine Ausschüttung in Höhe von TEUR 4.700 an die Gesellschafter beschlossen.

Der Jahresabschluss der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH wird in den Konzernabschluss der VIGOR Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, einbezogen, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Gesellschaft ist von der Erstellung eines eigenen Konzernabschlusses befreit.

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2015 folgende Mitglieder:

Geschäftsführer:

Eitel Coridaß, Mitglied der Geschäftsführung

Andreas Ertle, Mitglied der Geschäftsführung bis zum 30. Juni 2015

Torsten Doyen, Mitglied der Geschäftsführung ab 04. Mai 2015

Hans-Joachim Lehmann, Mitglied der Geschäftsführung ab 04. Mai 2015

Alexander Eggert, Mitglied der Geschäftsführung ab 13. Mai 2015

Andreas Schultz, Mitglied der Geschäftsführung ab 13. Mai 2015

Aufsichtsrat:

Erik Marienfeldt
Vorsitzender
Geschäftsführer der
HIH Real Estate GmbH

Timothy Horrocks
Stellvertretender Vorsitzender
Director Europe, Head of Germany
TIAA Henderson Real Estate
bis 30. April 2015

Uwe Wilhelm Kruschinski
Kaufmann
bis 04. Mai 2015

Dr. Peter Rentrop-Schmid
Stellvertretender Vorsitzender
Partner der M.M. Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
ab 04. Mai 2015

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz
Professor für Rechnungswesen und Finanzierung
Euro-FA Europäische Fernhochschule Hamburg
ab 04. Mai 2015

Hamburg, den 31. März 2016

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Eitel Coridaß

Torsten Doyen

Alexander Eggert

Hans-Joachim Lehmann

Andreas Schultz

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (vormals Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH), Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der 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 Geschäftsführung 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.

Hamburg, den 31. März 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens, Wirtschaftsprüfer

Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Beschluss der Gesellschafterin

der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Gesellschafterbeschluss

Die HIH Invest GmbH und die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien sind die alleinigen Gesellschafter der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 82 406 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

mit dem Sitz in Hamburg.

Unter Verzicht auf sämtliche Form- und Fristvorschriften wird hiermit beschlossen:

Aus dem erwarteten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 und dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr wird ein Betrag von insgesamt 4.700.000 EUR an die Gesellschafter ausgeschüttet. Die Auszahlung des Gesamtbetrages erfolgt am 15.04.2016.

Hamburg, den 11. März 2016

HIH Invest GmbH

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien