Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH Bergisch Gladbach	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016	04.08.2017

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

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

Die Erlaubnis für die Geschäftstätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft ist auf die Verwaltung der folgenden Arten von inländischen Investmentvermögen beschränkt:

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

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

c. Offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB in der Form von Immobilien-Sondervermögen gemäß § 230 ff. KAGB.

Mit Schreiben vom 26. Februar 2016 wurde der DeWert durch die BaFin die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft auch für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen erteilt.

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.

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

Bestandsmanagement

- Portfolio Management
- Risiko Management auf AIF-Ebene
- Asset Management
- Property Management

Neugeschäft

- Produkt Management
- Fondskonzeption
- Fondsvertrieb
- Akquisition
- Revitalisierung/Projektentwicklung

Verwaltung

- Risiko Management auf Ebene der DeWert
- Sonstige Verwaltung

2. Unternehmensstrategie und Steuerung

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

Das interne Steuerungssystem der DeWert basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem 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 Risiko Management der DeWert als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der DeWert eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Management-Systems sind jeweils in Handbüchern niedergelegt.

3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als Anbieter von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie von offenen Spezial-AIF mit inländischen Einzelhandelsimmobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die DeWert insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbrache, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene und offene Anlageprodukte relevant.

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 durch ein solides und kontinuierliches Wirtschaftswachstum geprägt. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist die deutsche Wirtschaft im Jahresdurchschnitt 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) preisbereinigt um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Dieser erfreuliche Wert liegt nochmals über dem Vorjahr (+1,7 Prozent) und ist auch in der langfristigen Betrachtung bemerkenswert: Das durchschnittliche Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft betrug in den letzten zehn Jahren lediglich 1,4 Prozent. Wichtigster Treiber der guten wirtschaftlichen Entwicklung war die inländische Nachfrage. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr real um 2,0 Prozent und der staatliche Konsum legte gar um 4,2 Prozent zu. Hervorzuheben sind auch die Bauinvestitionen, die sich preisbereinigt um 3,1 Prozent erhöhten.

Nach vorläufigen Berechnungen von Destatis waren im Jahresdurchschnitt 2016 knapp 43,5 Millionen Personen erwerbstätig und damit rund 429.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der Anstieg der Erwerbstätigkeit fort und erreicht den höchsten Stand in Deutschland seit 1991. Eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demographische Effekte aus. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen lag 2016 im Bundesdurchschnitt bei 6,8 Prozent und damit -0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres. Dies ist zugleich der bis dato niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung.

Der guten Arbeitsmarktsituation folgend, zeigten die Reallöhne ebenfalls eine positive Entwicklung. So ist der Reallohnindex in Deutschland vom dritten Quartal 2015 bis zum dritten Quartal 2016 um 1,8 Prozent gestiegen. Die guten inländischen Rahmenbedingungen - hohe Beschäftigungszahlen, steigende Einkommen und niedrige Zinsen - spiegeln sich auch im Konjunkturoptimismus der Verbraucher wider. Im Jahresverlauf erwarteten die Konsumenten gemäß den GfK Konsumklimastudien durchgehend steigende Einkommen und wiesen eine im historischen Vergleich hohe Anschaffungsneigung auf. Der deutsche Einzelhandel setzte im Jahr 2016 gemäß Destatis preisbereinigt 1,6 Prozent und nominal 2,2 Prozent mehr um als im Jahr 2015. Damit wurden im siebten Jahr in Folge Umsatzsteigerungen erzielt.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2016 analog zum Gesamtmarkt um real 1,6 Prozent bzw. nominal 2,2 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich

erneut besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze ebenfalls preisbereinigt um 1,6 Prozent und nominal um 2,2 Prozent zu. Nominal verzeichneten alle Wirtschaftszweige Umsatzzuwächse. Im stationären Handel waren bei Apotheken, pharmazeutischen und medizinischen Produkten die höchsten Wachstumsraten zu verzeichnen (real 2,7 Prozent). Der Internet- und Versandhandel blieb mit einem Wachstum von real 5,1 Prozent deutlich hinter den Steigerungsraten der Vorjahre zurück (2015 vs. 2014: 9,2 Prozent).

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE ein sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2016. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr 3.191 Neuvermietungen registriert und damit das bisherige Spitzenergebnis aus dem Jahr 2013 mit 3.219 registrierten Transaktionen nur knapp verfehlt. Differenziert nach Branchen zeigten sich auch im vergangenen Jahr Drogeriemärkte sowie der Lebensmitteleinzelhandel besonders expansiv. Rossmann war 2016 das Unternehmen mit den meisten registrierten Anmietungen. Insgesamt 118 neue Standorte wurden für die Drogeriemarktkette publiziert. Auf Platz zwei folgt der Wettbewerber dm Drogeriemarkt mit insgesamt 94 neuen Mietvertragsabschlüssen. Auf den weiteren Plätzen folgen Aldi mit 85 und Rewe Supermärkte mit 68 Neuanmietungen im Jahr 2016. Aufgrund einer angepassten Erfassungssystematik werden Verbrauchermärkte allerdings separat aufgeführt, hier entfallen auf Rewe zusätzlich 48 registrierte Anmietungen.

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Die enorme Nachfrage nach deutschen Handelsimmobilien setzte sich auch im Jahr 2016 mit ungebremster Dynamik weiter fort. Gemäß CBRE wurden deutschlandweit insgesamt 12,8 Mrd. Euro investiert und damit eines der besten Ergebnisse seit Aufzeichnungsbeginn erzielt. Dabei zeigte sich das letzte Jahresviertel mit über EUR 4,6 Mio. am stärksten. Auch wenn das Ergebnis rund 30 Prozent unter dem Spitzenergebnis des Vorjahres mit seinen verschiedenen milliardenschweren Unternehmenstransaktionen liegt, wurde der 10-jährige Durchschnitt von 10,2 Mrd. Euro deutlich übertroffen.

Insgesamt wurden lt. CBRE 2016 rund 5,2 Mrd. Euro in Fachmarktzentren, Fach- und Lebensmittelmärkte investiert, was einem Anteil von 41 Prozent entspricht. Damit konnte diese Anlageklasse ihren Anteil gegenüber dem Vorjahr (34 Prozent) noch einmal merklich ausbauen. Das Segment der Shopping-Center belegt mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro oder 31 Prozent den zweiten Platz, wobei insbesondere Objekte außerhalb der Top 7-Standorte mit einem Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. Euro erworben wurden. In innerstädtische Geschäftshäuser wurden insgesamt 2,3 Mrd. Euro investiert, was einem Anteil von 18 Prozent entspricht. Hier entfiel ein wesentlicher Anteil auf die deutschen Investmentzentren, in denen 1A-Einzelhandelsimmobilien für knapp 1,1 Mrd. Euro erworben wurden.

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE offene Immobilien-Publikums- und -Spezialfonds, die knapp 5 Mrd. Euro oder 39 Prozent des Gesamtvolumens investierten und damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht zulegen konnten (4,8 Mrd. Euro). An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit 2,8 Mrd. Euro oder 22 Prozent, gefolgt von privaten Investoren mit einem Anteil von 12 Prozent und 1,5 Mrd. Euro. Auf Seiten der Verkäufer waren es Asset- und Fondsmanager, die sich von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 4,3 Mrd. Euro trennten (33 Prozent), sowie Projektentwickler und Bauträger mit 2,9 Mrd. Euro oder 23 Prozent.

Für erstklassige Shopping-Centern in den Top-Investmentzentren werden lt. CBRE aktuell 4,00 Prozent Rendite erzielt, ein Rückgang um 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal. Vergleichbare Produkte in prosperierenden Regionalzentren notieren bei 4,60 Prozent und befinden sich damit 20 Basispunkte unter dem Wert des Vorquartals. Deutliche Renditerückgänge aufgrund der hohen Nachfrage bei sich verknappendem Angebot zeigten sich auch in den Segmenten der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Bei erstklassigen Core-Investments in Fachmarktzentren und freistehende Fachmärkte werden aktuell Spitzenrenditen von 5 Prozent (Vorjahr: 5,25 Prozent) beziehungsweise 5,75 Prozent erzielt (Vorjahr: 6,25 Prozent). Für Geschäftshäuser in den 1A-Lagen liegen die Nettoanfangsrenditen zwischen 3,10 Prozent (München) und 3,60 Prozent (Köln).

1.3. Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilien-Spezialfonds

Alternative Investmentfonds erfreuten sich in 2016 tendenziell großer Beliebtheit bei privaten Investoren. Gemäß einer Marktuntersuchung der Ratingagentur Scope konzentrierte sich die Nachfrage insbesondere auf offene Immobilienpublikumsfonds. Doch auch geschlossene Immobilienfonds für Privatkunden entwickelten sich vielversprechend: Gegenüber 2015 stieg das prospektierte Eigenkapital in diesem Segment um 23 Prozent von EUR 664 Mio. auf EUR 817 Mio. Damit stellte die Assetklasse Immobilien 71 Prozent aller geschlossenen Publikums-AIF. Im Jahr 2016 wurden insgesamt 24 geschlossene Publikums-AIF mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von insgesamt 1,04 Mrd. Euro von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Im Vorjahr waren es 31 Fonds mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von EUR 1,03 Mrd.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Immobilieninvestments institutioneller Investoren haben in 2016 nochmals an Bedeutung gewonnen. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2016 lagen die Netto-Mittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei 7,5 Mrd. Euro (Vergleichsperiode aus dem Vorjahr: 7,4 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2016 auf 74,0 Mrd. Euro. Gegenüber dem Stand vom Jahresende 2015 (64,5 Mrd. Euro) ist dies ein Anstieg um 14,7 Prozent.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2016 wurde stark durch die Akquisition von Investments für etablierte Investmentvermögen und dem Abruf von bereits eingeworbenem Eigenkapital geprägt. Die Investitionsvolumina mit Einzelhandelsimmobilien in diesem Bereich erhöhten sich um rund EUR 143 Mio. auf EUR 365 Mio. (Vorjahr: EUR 222 Mio.).

Im Berichtszeitraum wurde das erste offene Investmentvermögen erfolgreich aufgelegt, die ersten Immobilien gingen Anfang 2017 auf dieses über. Im Geschäftsjahr wurden drei weitere geschlossene Publikums Investmentvermögen platziert. Hierzu hat die DeWert im Geschäftsjahr 2016 rund EUR 39 Mio. (Vorjahr: EUR 32 Mio.) Eigenkapital bei Privatanlegern eingeworben.

Es handelt sich zum einen um eine Immobilie des großflächigen Einzelhandels in Herzogenrath, welche langfristig mit einer Mietfläche von 8.726 qm an ein SB-Warenhaus vermietet ist. Das Fondsvolumen beläuft sich auf rd. EUR 21,2 Mio., welches mit EUR 13,5 Mio. Eigenkapital finanziert wurde.

Im Weiteren bestehet das Beteiligungsangebot HAHN Pluswertfonds 166, welches mit einem Gesamtvolumen von EUR 17,3 Mio. in einen langfristig vermieteten BAUHAUS Baumarkt mit Gartencenter investiert. Der im Jahr 2015 neu errichtete Bau- und Heimwerkermarkt befindet sich in der Stadt Bonn.

Das dritte Investmentvermögen stellt ein Fondsobjekt in Weinheim dar, welches im Geschäftsjahr 2017 vollständig revitalisiert und anschließend an neue Mieter übergeben wird. Die großflächige Einzelhandelsimmobilie mit REWE als Ankermieter auf einer Fläche von 10.073qm hat nach Abschluss der Umbaumaßnahmen ein Volumen von rd. EUR 30,6 Mio.

Für den in 2015 aufgelegten Spezial-AIF HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG konnten vier Immobilienobjekte akquiriert werden. Hierbei handelt es sich um Immobilien an Standorten in Gummersbach, Kirchen, Bad Soden sowie ein Objekt in Essen, welches im Januar 2017 angebunden wurde. Der HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG hat bei einem abgerufenen Eigenkapital zum Stichtag in Höhe von EUR 80 Mio. ein Immobilieninvestitionsvermögen von rund EUR 149 Mio. erreicht. Mit einer Kapitalerhöhung wurde im Jahr 2016 die Zeichnungszusage von EUR 60 Mio. um weitere EUR 20 Mio. auf EUR 80 Mio. erhöht, somit ist der Fonds mit Anbindung des Objektes in Essen im Januar 2017 in voller Höhe investiert.

Des Weiteren wurden neun Objekte im Jahr 2016 für den HAHN VZWL - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG gekauft. Es handelt sich um die Standorte in Essen und Langenselbold sowie ein aus sieben Immobilien bestehendes Portfolio. Das Objekt in Essen wurde über eine Immobiliengesellschaft weitestgehend hälftig in den o.g. HAHN PRIMUS - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG sowie in den HAHN VZWL - Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG eingebracht. In 2016 wurde das Objekt in Langenselbold sowie das im Vorjahr gekaufte Objekt in Lahr angebunden, die weiteren Objekte werden Anfang des Jahres 2017 angebunden. Mit einer Kapitalerhöhung wurde im Dezember 2016 die Zeichnungszusage von EUR 100 Mio. um weitere EUR 150 Mio. auf EUR 250 Mio. erhöht, womit ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von EUR 500 Mio. angestrebt wird.

b) Ertragslage

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2016 für folgende Investmentvermögen die Verwaltungstätigkeit aus:

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

b. zwei geschlossene Spezial-AIF im Sinne des § 273 KAGB;

c. fünf geschlossene Publikums-AIF nach § 266 KAGB;

d. ein offener Spezial-AIF nach § 284 KAGB;

Die Verwaltungstätigkeit für die Altfonds umfasst neben dem kaufmännischen und technischen Property Management auch die Anleger- und Mieterbetreuung. Die Verwaltungstätigkeit für die Fonds nach den Regelungen des KAGB umfasst das Risiko- sowie Portfolio Management, das Rechnungswesen und den Vertrieb.

Die Provisionserträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um über 19 Prozent auf TEUR 7.495 (Vorjahr: TEUR 6.307).

Der Anstieg dessen ist im Wesentlichen auf Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds zurückzuführen. Diese erhöhten sich um TEUR 708 im Vergleich zum Vorjahr und beinhalten u. a. die im Berichtszeitraum konzipierten und vollständig platzierten Investmentvermögen für den Publikumsbereich. Das Investitionsvolumen lag im Privatkundenbereich mit rd. EUR 69 Mio. über dem im Vorjahr prognostizierten Wert von EUR 50 Mio. Der in diesem Jahr generierte Erlös beläuft sich bei einem Investitionsvolumen der acht nach KAGB aufgelegten Investmentvermögen auf TEUR 6.003 (Vorjahr: TEUR 5.295).

Die Jahresprognose von EUR 240 Mio. zu akquirierenden Investmentvolumen wurde um EUR 130 Mio. überschritten und liegt bei rd. EUR 370 Mio. Bei einem Großteil der Objekte ist der Übergang von Nutzen und Lasten erst kurz nach dem Stichtag der Berichtsperiode.

Im Weiteren konnten Akquisitionsgebühren in Höhe von TEUR 2.177 für Immobilien für bereits bestehende Investmentvehikel für professionelle und semiprofessionelle Anleger generiert werden. Das in der Prognose der Vorjahresberichterstattung angestrebte Neuinvestitionsvolumen im institutionellen Fondsgeschäft von EUR 190 Mio. wurde trotz starker Investmentnachfrage am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt und die damit verbundene erschwerte Akquisition, bei unverändert hohen Anforderungen an die Investmentqualität, mit EUR 316 Mio. (Vorjahr: EUR 121 Mio.) übertroffen.

Der Rohertrag des Bereiches Konzeption und Vertrieb von Immobilienfonds verzeichnet einen Rückgang von TEUR -487 auf TEUR 2.889 (Vorjahr: TEUR 3.376). Unter Berücksichtigung der in diesem Zusammenhang bestehenden allgemeinen Verwaltungsaufwendungen (Personalaufwendungen etc.) beläuft sich das Ergebnis vor Steuern im Neugeschäft auf TEUR 2.207.

Der mit dem Neugeschäft in Verbindung stehende Anstieg der assets under management, auf Basis der immobilienwerte der in den

Fonds enthaltenen Immobilien, um TEUR 142.914 auf TEUR 364.811 (Vorjahr: TEUR 221.897) begründet die Zunahme der nachhaltigen laufenden Erträge aus der Verwaltungstätigkeit und liegt knapp unter den von der Geschäftsführung prognostizierten EUR 400 Mio. Diese hieraus generierten Erlöse belaufen sich im Geschäftsjahr 2016 auf TEUR 1.492 (Vorjahr: TEUR 1.012) und liegen somit über den geplanten TEUR 1.400.

Das Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserlösen und -aufwendungen) beläuft sich somit auf TEUR 2.809 (Vorjahr: TEUR 2.534).

Der Anstieg der Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr ist weitgehend auf erhöhte Anzahl an Mitarbeitern zurückzuführen. Neben den drei Geschäftsführern der DeWert wurden per 31. Dezember 2016 zehn (Vorjahr: acht) weitere Mitarbeiter beschäftigt.

Das Jahresergebnis, welches sich aus dem Jahresüberschuss (TEUR 288) und dem Gewinnvortrag (TEUR 240) zusammensetzt, liegt mit TEUR 528 unter der prognostizierten Bandbreite von TEUR 800 und TEUR 1.200. Ein Großteil der in 2016 angestoßenen Immobilienkäufe wurde erst in 2017 als Ertrag realisiert da Übergang von Nutzen Lasten in den ersten Monaten des Jahres 2017 fielen. Aus diesem Grund wurden die prognostizierten Werte aufgrund der nicht wirksamen Erlöse nicht erreicht.

Ertragslage	2016	2015
	TEUR	TEUR
Zinserträge	11	2
Zinsaufwendungen	0	2
Provisionserträge		
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	6.003	5.295
b) Laufende Erträge aus Verwaltungstätigkeit	1.492	1.012
Provisionsaufwendungen		
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb	4.310	3.282
b) Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	377	491
Sonstige betriebliche Erträge	0	5
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	1.364	1.214
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	967	617
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	8	7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	52	42
Periodenergebnis vor Steuern	428	659
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	139	122
Periodenergebnis	288	537
Gewinnvortrag (Vorjahr: Verlustvortrag)	240	-297
Bilanzgewinn	528	240

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Bei einem Periodenergebnis vor Steuern von TEUR 428 erzielte die Gesellschaft im Geschäftsjahr einen Bilanzgewinn von TEUR 528 der sich aus einem Periodenergebnis von TEUR 288 und einem Gewinnvortrag von TEUR 240 zusammensetzt. Die Erlöse generierten sich dabei im Wesentlichen aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Investitionsvehikeln sowie aus Akquisitionsgebühren für bereits etablierte institutionelle Investitionsvermögen. Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 1.932.

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva

	31.12.2016		31.12.2015	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kreditinstitute	881	15,3	2.593	71,0
Forderungen an Kunden	2.554	44,4	961	26,3
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	89	1,5	45	1,3
Immaterielle Anlagewerte	14	0,2	19	0,5
Sachanlagen	3	0,1	5	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände	2.213	38,4	26	0,7
Rechungsabgrenzungsposten	3	0,1	3	0,1
	5.757	100,0	3.652	100,0

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.106 auf TEUR 5.757 gestiegen. Hintergrund dessen ist zum einen die

Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände, welche aufgrund eines an die Hahn AG gewährten Darlehens (TEUR 2.000) auf TEUR 2.213 stiegen sowie die gestiegenen Forderungen an Kunden die im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Akquisegebühren beinhalten. Demgegenüber steht die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um TEUR 2.102, welche die Begleichung diverser erhaltener Dienstleistungen betrifft, sowie die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 288 aufgrund der positiven Ergebnissituation des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Passiva	31.12.2016		31.12.2015	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Sonstige Verbindlichkeiten	3.163	54,9	1.119	30,6
Rückstellungen	553	9,6	780	21,4
Eigenkapital	2.041	35,4	1.753	48,0
	5.757	100,0	3.652	100,0

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 35 Prozent (Vorjahr: 48,0 Prozent). Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Mit den drei im Jahr 2016 neu aufgelegten Publikums-AIF und einem offenen Spezial-AIF 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 Erträge in unterschiedlichen Marktlagen ermöglicht.

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

C. MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der DeWert. Indem wir neue Talente gewinnen und sie langfristig an das Unternehmen binden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für 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 neben den drei Geschäftsführern zehn aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) bei der DeWert tätig.

D. CHANCEN– UND RISIKOBERICHT

1. Chancenbericht

Die DeWert ist im dritten Geschäftsjahres weiterhin in einer guten und starken 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 2017 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 Hahn Gruppe. Der Ausblick 2017 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht 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 derjenigen verfügbaren Objekte erwirbt, bei denen die Risiko- und Renditebetrachtung positiv ausfällt.

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

c) Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Prognosebericht 2017 dargestellt.

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

d) Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der DeWert basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die künftig gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2017 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.

Sollte eine oder mehrere von den oben genannten Chancen eintreten, könnte dies zu einer positiven Abweichung in der geplanten Umsatz- und Ertragslage führen.

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 Objekten bzw. Projekten.

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 und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus mit dem Schwerpunkt 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 Rendite-Risiko-Verhältnis 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. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

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 Hintergrund des aktuellen Umfelds, 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. Zudem werden neue Wege hinsichtlich der Digitalisierung der Vertriebskanäle beschritten.

Der sich beschleunigende technologischer Wandel sowie ein dynamisches Wettbewerbsumfeld verlangen fortlaufend nach einer Überprüfung und Anpassung unserer Herangehensweisen und Methoden. Die Offenheit für Innovationen und die Bereitschaft zur Erneuerung sind für die DeWert deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die DeWert erfasst und überwacht ihr Kreditrisiko sowie das 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, welches in das Portfolio und Risikomanagement des Investmentvermögens eingebunden ist.

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen und Vermögenswerte der Gesellschaft sind ausschließlich in Euro determiniert.

Mietausfallrisiko

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

Risiken der Informationssicherheit

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

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

Personalrisiken

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

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

Die Identifizierung, Steuerung und Überwachung von Compliance-Risiken werden durch einen externen Dienstleister erbracht. Eine Berichterstattung findet direkt an die Geschäftsführung der DeWert statt.

Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die DeWert Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Prospekthaftungstatbeständen oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die DeWert bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn

(a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht,

(b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und

(c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann.

Darüber hinaus hat die DeWert eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

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

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

Auslagerungsrisiken

Die DeWert hat bestimmte Prozesse wie IT, Personalwesen, Finanzierung, Rechnungswesen, GWG- und sonstige 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 BaFin 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 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 Risiko Management 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.

E. ANNAHMEN, ÜBERLEGUNGEN UND SCHÄTZUNGEN IM ABSCHLUSS

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen können. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

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

F. PROGNOSEBERICHT

Die deutsche Wirtschaft wird gemäß den Schätzungen der Bundesregierung und des Internationalen Währungsfonds (IWF) in 2017 voraussichtlich leicht schwächer wachsen. Die Wachstumsprognose von 1,4 bzw. 1,5 Prozent bleibt hinter dem in 2016 erzielten Anstieg von 1,9 Prozent zurück. Die Wirtschaft befindet sich aber nach Meinung der Experten weiterhin in einer guten Verfassung. Als wesentlicher Grund für den leichten Rückgang wird die geringere Anzahl an Arbeitstagen im neuen Kalenderjahr angeführt. Die Bundesregierung geht zudem davon aus, dass die Arbeitslosenquote sich bei der Marke von 6,0 Prozent einpendeln wird (Vorjahr: 6,1

Prozent). Damit fänden 2017 noch einmal 320.000 Menschen zusätzlich einen Arbeitsplatz. Diese Rahmenbedingungen sind insgesamt sehr günstig für den deutschen Einzelhandel. Die stabile Beschäftigungslage sorgt für eine positive Konsumstimmung. Für 2017 erwarten die Händler deshalb mehrheitlich ein Umsatzwachstum. Der Handelsverband Deutschland HDE rechnet für den Einzelhandel insgesamt mit einem nominalen Umsatzplus von 2 Prozent.

Die bestehenden Verwaltungsmandate als auch die künftigen aufzulegenden Investmentvermögen der DeWert sind demnach in einer guten Ausgangslage, durch hohe Bonitäten der Mieter, nachhaltige Renditen für die Anleger zu erwirtschaften.

Der Immobiliendienstleister CBRE erwartet auch für 2017 eine stabil hohe Nachfrage nach Handelsimmobilien am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Die Investoren schätzen die stabilen Erträge und setzen auf den Aspekt der Sicherheit. Diese Tendenz wird sich gemäß den Erwartungen des Immobiliendienstleister BNPPRE aufgrund vieler Unsicherheiten im globalen Kontext eher noch verstärken, da Deutschland gerade von internationalen Anlegern als sicherer Hafen geschätzt wird. Mehrheitlich gehen die Investmentexperten davon aus, dass die Kaufpreise für Handelsimmobilien in 2017 weiter steigen werden. Der Immobiliendienstleister Savills erwartet, dass insbesondere Fachmärkte, Fachmarktzentren sowie gut positionierte Shopping-Center zu den gefragtesten Handelsimmobilien zählen werden, weshalb der Bieterwettstreit um solche Objekte weiterhin intensiv bleiben soll. Beim Finanzierungsumfeld rechnet die Geschäftsführung der DeWert mit weiterhin günstigen Bedingungen. Die Bundesbank prognostiziert für 2017 im Jahresdurchschnitt eine Inflationsrate von 1,4 Prozent. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsbanken sollte aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank aber weiterhin großzügig bleiben. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden bei diesen Rahmenbedingungen für 2017 in etwa auf dem aktuell niedrigen Niveau erwartet.

Die Geschäftsführung der DeWert erwartet, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der hohen Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Privatanleger an gemanagten Immobilieninvestments konstant hoch bleiben wird. Auch bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF stehen dem Privatanleger attraktive Anlagevehikel zur Verfügung, die hohe Transparenz und Anlegerschutz bieten.

Neugeschäft

Im Neugeschäft erwartet die DeWert in 2017 im institutionellen Fondsgeschäft Neuinvestitionen mit einem Volumen von EUR 180 Mio., wobei der Großteil der Investitionen für bereits aufgelegte institutionelle Fonds sowie für einen offenen Fonds der DeWert erfolgen wird. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, in 2017 drei weitere Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von insgesamt EUR 60 Mio. neu aufzulegen und zu platzieren.

Bestandsmanagement

Das Segment Bestandsmanagement profitiert vom kontinuierlichen Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens, da dieses die Grundlage für die weitere Steigerung der Portfolio- und Immobilien Managementerträge darstellt. Die Geschäftsführung rechnet mit einem Verwaltungsvermögen bis Ende 2017 von rd. EUR 794 Mio. und daraus zu generierenden Erlösen des Bestandsmanagements von rd. TEUR 2.513.

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

Gesamtaussage

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Geschäftsbereiche rechnet die Geschäftsführung der DeWert mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen TEUR 800 und TEUR 1.200 bewegen wird.

G. RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN

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

H. INTERNES KONTROLL– UND RISIKO MANAGEMENT–SYSTEM BEZÜGLICH DES RECHNUNGSLEGUNGSPROZESSES

Das Kontroll- und Risiko Management der DeWert ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, die komplette Organisation umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt bei der Geschäftsführung der DeWert. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Management-Systems sind in einem Handbuch niedergelegt.

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des Abschlusses werden von der Geschäftsführung definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das 4-Augen-Prinzip 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.

I. 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, den 15. Mai 2017

Die Geschäftsführung

Jörn Burghardt
Dr. Jan Stoppel
Uwe de Vries

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

ANGABEN IN EUR	31.12.2016	31.12.2015
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	881.016	2.592.569
2. Forderungen an Kunden	2.553.962	960.849
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	88.946	45.507
4. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.977	19.204
5. Sachanlagen	2.948	4.631
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.213.318	25.850
7. Rechungsabgrenzungsposten	3.040	3.040
	5.757.208	3.651.650

Passivseite

ANGABEN in EUR	31.12.2016		31.12.2015
1. Sonstige Verbindlichkeiten		3.162.601	1.118.303
2. Passive latente Steuern		410	410
3. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	261.409		122.136
b) andere Rückstellungen	291.907		658.266
		553.316	780.402
4. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000		125.000
b) Kapitalrücklage	1.387.799		1.387.799
c) Bilanzgewinn	528.082		239.736
		2.040.881	1.752.535
		5.757.208	3.651.650
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen			
Summe der Fondsvermögen:		272.439.515	126.030.270
Zahl der verwalteten Investmentvermögen:		8	4

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

ANGABEN IN EUR			2016	2015
1. Zinserträge				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften			10.779	1.531
2. Zinsaufwendungen			0	2.253
3. Provisionserträge			7.495.615	6.306.893
4. Provisionsaufwendungen			4.686.890	3.772.649
5. Sonstige betriebliche Erträge			426	4.741
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	1.221.906			1.070.947
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	142.574	1.364.480		142.662
b) andere Verwaltungsaufwendungen		967.343		616.709
			2.331.823	1.830.318
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			7.938	7.146
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			52.493	41.108
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			427.676	659.691
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-139.330	-122.271
11. Jahresüberschuss			288.346	537.420
12. Gewinnvortrag (Vorjahr: Verlustvortrag)			239.736	-297.684
13. Bilanzgewinn			528.082	239.736

Anhang für 2016

Allgemeine Angaben

Geschäftszweck der Gesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist die Konzeption und der Vertrieb von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie offenen Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG), Bergisch Gladbach, und wird in deren Konzernabschluss (Hahn Gruppe) einbezogen. Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken. Die DeWert mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 78962 eingetragen.

Im Jahr 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. Mit Schreiben vom 26. Februar 2016 wurde der DeWert durch die BaFin zudem die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen erteilt.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2016 wurden gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i. V. m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Anforderungen der gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblättern 1 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.

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 bewertet.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die hierin enthaltenen Geschäftsanteile sind dem Anlagevermögen zugeordnet und werden zu Anschaffungskosten oder zum

voraussichtlich dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Bilanzwertermittlung der Passivseite

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Latente Steuern

Die Ermittlung und Bilanzierung latenter Steuern nach § 274 HGB beruht auf dem bilanzorientierten temporary concept. Daher werden alle Bilanzierungs- und Bewertungsdifferenzen zwischen handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen in die Ermittlung latenter Steuern einbezogen. Wertunterschiede von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten, die aus unterschiedlichen Wertansätzen resultieren und zukünftig steuerbe- oder -entlastend wirken, wurden in den latenten Steuern berücksichtigt. Für Zwecke der Bewertung latenter Steuern wurde auf den unternehmensindividuellen Steuersatz abgestellt, der voraussichtlich im Zeitpunkt der Realisierung der temporären Differenzen bzw. der Verlustverrechnung Gültigkeit hat.

Rückstellungen

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

Erträge und Aufwendungen

Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst.

Erläuterungen zur Bilanz

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Angaben in EUR	2016	2015
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	2.002.898	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	441.706	197.959
Gesamt	2.444.604	197.959

Forderungen an Kreditinstitute

Die täglich fälligen Forderungen an Kreditinstituten belaufen sich zum Stichtag auf EUR 881.016 (Vorjahr: EUR 416.130). Diese erfüllen die Eigenmittelanforderungen des § 25 Abs. 7 KAGB.

Berechnung der Kapitalanforderung:

Angaben in TEUR	2016	2015
§ 25 Abs. 1 KAGB	132	125
§ 25 Abs. 6 KAGB	21	25
Eigenmittelanforderung	153	150
§ 25 Abs. 4 KAGB	464	320
§ 25 Abs. 6 KAGB	21	25
Eigenmittelanforderung	485	345

Forderungen an Kunden

Die Position der Forderungen an Kunden setzt sich im Wesentlichen aus Akquisitionsleistungen für eine sieben Immobilien umfassende Objektgesellschaft (EUR 1.416.493), einer für einen institutionellen Fonds gekaufte Immobilien in Essen (EUR 648.676) sowie ausstehende Verwaltervergütung (EUR 297.650) zusammen.

Die Fristigkeiten der Forderungen an Kunden ergeben sich wie folgt:

Angaben in EUR	2016	2015
bis drei Monate	2.553.962	759.818
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	201.031
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	2.553.962	960.849

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

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

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

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Im Berichtsjahr lagen keine Zu- Abgänge vor. Wir verweisen für die Entwicklung der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Position sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet mit 2 Mio. Euro im Wesentlichen Forderungen aus einem an die Hahn AG gewährten Darlehen, sowie Umsatzsteuerforderungen die die Jahre 2015 und 2016 betreffen.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus den im Zusammenhang mit diversen Objekten erhaltenen Leistungen, welche im Rahmen bestehender Auslagerungsverhältnisse erhalten wurden.

Angaben in EUR	2016	2015
Weiterbelastete Akquisitionsgebühren	1.853.707	532.651
Weiterbelastete Property Management Leistungen	832.174	295.423
Weiterbelastete Verwaltungsleistungen	441.706	197.959
Lohn- und Kirchensteuer	24.509	27.289
Sonstiges	10.505	64.981
Gesamt	3.162.601	1.118.303

Die Akquisitionsgebühren bestehen ausschließlich gegenüber dem verbundenen Unternehmen HAHN Fonds Invest GmbH (HFI) und resultieren aus erhaltenen Vermittlungsleistungen. Die Property Management Gebühren wurden von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH (HAFAM), die Verwaltungsleistungen von der Hahn AG der DeWert weiterbelastet.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in EUR	2016	2015
bis drei Monate	3.162.601	961.846
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	156.457
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	3.162.601	1.118.303

Rückstellungen

Angaben in EUR	2016	2015
a) Steuerrückstellungen	261.409	122.136
b) andere Rückstellungen		
Ausstehende Rechnungen	131.005	443.825
Personalkosten	122.502	176.041
Abschluss- und Prüfungskosten	38.400	38.400
Gesamt	553.316	780.402

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsprovisionen (EUR 55.000) sowie Prospektprüfungskosten (EUR 30.000).

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; Abs. 4 und Abs. 6 KAGB wurden von der 100-prozentigen Muttergesellschaft, der Hahn AG, in die **Kapitalrücklagen** eingezahlt. Zur Berechnung verweisen wir auf die Position „Forderungen an Kreditinstitute".

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgend aufgeführten Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2016	2015
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	3.570.885	4.452.140
Ankaufsgebühren für bestehende Immobilienfonds	2.176.712	558.574
Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	255.529	284.010
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	1.492.489	1.012.169
Gesamt	7.495.615	6.306.893

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 drei weitere von ihr selbst emittierte geschlossene Publikums-AIF mit je einer Immobilie die Verwaltungstätigkeiten aufgenommen. Diese weisen ein Investitionsvolumen von rd. EUR 69 Mio. auf. Des Weiteren wurden für bestehende institutionelle Investmentvehikel 12 sowie für das neue offene Vehikel drei Immobilien akquiriert.

Die Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit besteht im Wesentlichen aus Weiterbelastungen die im Zusammenhang mit dem Kauf von Immobilien stehen.

Die laufende Verwaltungstätigkeit umfasst neben dem Portfolio und Risiko Management auch das kaufmännische und technische Property Management.

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2016	2015
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds	4.300.452	3.171.600
Laufende Verwaltungsaufwendungen	386.438	601.049
Gesamt	4.686.890	3.772.649

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auflage neuer Fondsbeziehen sich im Wesentlichen auf Kosten, die durch das Auslagerungsverhältnis mit der HFI für den Bereich der Objektakquise entstanden sind.

Bei den Aufwendungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit handelt es sich im Wesentlichen um Aufwendungen aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der DeWert und der HAFAM über das kaufmännische und technische Property Management.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in EUR	2016	2015
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.221.906	1.070.947
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	142.574	142.662
	1.364.480	1.213.609
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Rechts- und Beratungskosten	398.549	210.603
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	393.558	297.115
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	42.960	29.234
Aufsichtsratsvergütung	28.992	18.000
Versicherungen und Beiträge	28.388	10.581
Fonds- und Centermanagementgebühren	27.000	15.750
Due Diligence Kosten	19.947	4.910
Reisekosten	14.335	10.938

Angaben in EUR	2016	2015
EDV-Aufwendungen	5.277	4.903
Aus- und Weiterbildung	1.929	10.460
Übrige sonstige Aufwendungen	6.408	4.215
	967.343	616.709
Gesamt	2.331.824	1.830.318

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen EUR 139.574 (Vorjahr: EUR 106.315). Aufwendungen für Altersversorgung liegen nicht vor.

Die unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesenen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten ist im Wesentlichen auf die neu aufgelegten Investmentvehikel zurückzuführen. Die Aufwendungen aus der Konzernverrechnung beinhalten insbesondere die Geschäftsbesorgungsvergütung für die Bereitstellung von Büroräumlichkeiten, EDV und sonstige allgemeine Verwaltung.

Latente Steuern

Aufgrund abweichender handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen, Schulden sowie Rechnungsabgrenzungsposten ergeben sich im Geschäftsjahr latente Steuern in Höhe von 410 EUR (Vorjahr: 410 EUR).

Angaben in EUR	31.12.2016			31.12.2015		
	HGB	StB	Delta	HGB	StB	Delta
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	88.946	87.674	1.272	45.507	44.235	1.272
Summe der Differenz			1.272			1.272
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive Latente Steuern*			0			0
Passive Latente Steuern*			410			410

*gerundet auf volle EUR 10

Nachtragsbericht

Im Januar 2017 wurden drei Immobilien mit einem gesamten Investitionsvolumen von rund Mio. 42 EUR in den von der Hahn Gruppe als offenes Sondervermögen konzipierten Investmentvermögen eingebracht. Übergang von Nutzen und Lasten war für zwei der drei Immobilien (Hannover und Bad Zwischenahn) Ende Januar 2017. Die Liegenschaft in Kaiserlautern ging Ende Februar 2017 über.

Die Hahn Gruppe hat für zwei ihrer institutionellen Fonds ein Fachmarktzentrum in Essen, Nordrhein-Westfalen, erworben. Der „Kaufpark Bamlerstraße" wurde im Rahmen eines Asset Deals zu einem Kaufpreis von rund 36 Mio. Euro, inklusive Erwerbsnebenkosten, akquiriert. Im Nachgang zum Kauf wird eine Erweiterung des Fachmarktzentrums durchgeführt, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt. Die zusätzlichen Investitionen betragen rund 14 Mio. Euro. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt somit rund 50 Mio. Euro.

Für den institutionellen Individualfonds HAHN VZWL Retail Fund wurde ein Immobilienportfolio mit sieben HORNBACH- Bau- und Heimwerkermärkten erworben. Das Portfolio mit einem Investitionsvolumen von rund 190 Mio. Euro wurde im Rahmen eines Share Deals erworben.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2016 sind darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

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 -

Geschäftsführende Gesellschafter der Tauram Asset Management GmbH, Grasbrunn

(bis zum 25. Mai 2016)

Bärbel Schomberg, Königstein

- Mitglied des Aufsichtsrats -

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg

(ab 25. Mai 2016)

Geschäftsführung

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann

Dr. Jan Stoppel, Köln, Jurist (ab 1. Januar 2017)

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

Gunder Steinmann, Riedstadt, Bankkaufmann (bis zum 31. Dezember 2016)

Die Geschäftsführer üben Ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den drei Geschäftsführern zehn (Vorjahr: acht) Mitarbeiter. Hiervon sind acht (Vorjahr: sechs) für den Markt und zwei (Vorjahr: zwei) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf EUR 28.992 (Vorjahr: EUR 18.000).

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf EUR 428.369 (Vorjahr: EUR 346.176) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von EUR 85.000 (Vorjahr: EUR 86.000) für das Geschäftsjahr 2016, 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 2016 durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar betrug EUR 41.500 (Vorjahr: EUR 40.500).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf EUR 2.045.672 (Vorjahr: EUR 2.001.024) und bestehen gegenüber der Hahn AG sowie der HFI und HAFAM. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von EUR 57.600 (Vorjahr: EUR 86.400) für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Hahn AG, der bis zum 31. Dezember 2018 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von EUR 1.988.072 (Vorjahr: EUR 1.914.624) aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängige Geschäftsbesorgungsvergütungen (der korrespondierende Erträge gegenüberstehen) mit den oben genannten Gesellschaften. Zu der Ermittlung der Beträge wurde jeweils eine Laufzeit bis an das jeweilige Vertragsende bzw. schätzweise zehn Jahren zu Grunde gelegt. Die finanziellen Verpflichtungen unter einem Jahr belaufen sich auf EUR 576.498 (Vorjahr: EUR 468.889).

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 Abs. 3 aufgestellt wird. Dieser wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort veröffentlicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2016 der DeWert schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 288, zuzüglich dem Gewinnvortrag des Jahres 2015 von TEUR 240 ergibt sich somit ein Bilanzgewinn von TEUR 528.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn zur Gänze auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 15. Mai 2017

Die Geschäftsführung

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

Anlagespiegel zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.2016 EUR	Zugänge 2016 EUR	Abgänge 2016 EUR	Stand 31.12.2016 EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	45.507	45.238	1.798	88.946
II. Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.429	0	0	25.429
III. Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.118	1.027	0	12.145
Gesamtsumme	82.054	46.265	1.798	126.521

	Abschreibungen		
	Stand 01.01.2016 EUR	Zugänge 2016 EUR	Stand 31.12.2016 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	6.225	5.227	11.452
III. Sachanlagen			
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.487	2.711	9.198
Gesamtsumme	12.712	7.938	20.650

	Buchwert	
	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	88.946	45.507
II. Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	13.977	19.204
III. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.948	4.631
Gesamtsumme	105.871	69.342

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 2016 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 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 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, entspricht den gesetzlichen Vorgaben, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 16. Mai 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Markus Peters, Wirtschaftsprüfer

Beschluss der Gesellschafterversammlung

der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, vertreten durch die Mitglieder des Vorstands Michael Hahn und Thomas Kuhlmann, tritt als alleinige Gesellschafterin unter Verzicht auf alle Formvorschriften über Einberufung und Durchführung von Gesellschafterversammlungen zu einer Gesellschafterversammlung zusammen und beschließt folgendes:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wird festgestellt.

2. Der Jahresüberschuss in Höhe von € 288.346 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

3. Der Geschäftsführung wird für das Jahr 2016 Entlastung erteilt.

Weitere Beschlüsse werden nicht gefasst.

Bergisch Gladbach, den 30. Juni 2017

Michael Hahn, Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann, Mitglied des Vorstandes

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde am 30. Juni 2017 festgestellt.