Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:
warburg hih
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 Hamburg	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	12.06.2018	100%

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

A. Grundlagen des Unternehmens

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (WHIH) 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, Investor Relations und Investment Management. Das Asset Management des inländischen Portfolios ist weitestgehend an die HIH Real Estate GmbH (HIH RE) ausgelagert. Immobilienbezogene Dienstleistungen im europäischen Ausland erfolgen durch eigene Einheiten und Kooperationspartner vor Ort, die dem Qualitätsanspruch von WHIH gerecht werden.

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.

WHIH verfügt über Zweigniederlassungen in Mailand und Madrid sowie Tochtergesellschaften in Paris, Madrid, Amsterdam und Wien.

WHIH entwickelt ihr Profil als internationaler Investment Manager konsequent weiter. Die WHIH verfügt über ein breites Kompetenzspektrum mit den Investitionsschwerpunkten Deutschland und Europa.

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 WHIH 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.

Die Tochtergesellschaft IntReal betreibt den weiteren Ausbau des Geschäftsfeldes der Geschäftsbesorgungsmandate. Hier bietet die IntReal interessierten KVGen die Übernahme der Back-Office Tätigkeiten an.

Die WHIH erfüllt mit ihrem Bereich Product Development die Bedürfnisse ihrer Kunden und setzt sich mit kreativen Produktideen vom Wettbewerb ab. Aus umfangreichen Research- und Marktdaten filtert das Team mögliche Ansatzpunkte für neue Produkte heraus und steht als zentraler Ansprechpartner für sämtliche Produktinnovationen innerhalb der WHIH zur Verfügung. Als solches ist der Bereich Product Development ein wesentlicher Baustein des Leistungsspektrums der WHIH, um den Kunden als innovativer und internationaler Immobilien-Investment-Manager zur Seite zu stehen.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld

Der Markt für offene Immobilien-Spezialfonds hat sich ein weiteres Mal positiv entwickelt. Das Netto-Mittelaufkommen offener Spezialfonds lag mit ca. 8,4 Mrd. EUR über Vorjahresniveau. Insgesamt liegt das Fondsvermögen der durch den BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) erfassten deutschen Immobilien- Spezialfonds inzwischen bei 74,5 Mrd. EUR, in dem

die WHIH mit einem ausgewiesenen verwalteten Nettofondsvermögen in Höhe von rd. 4,2 Mrd. EUR unter den TOP Anbietern positioniert ist (Quelle: BVI, per 31.12.2017).

Zunehmender Nachfrage erfreuen sich Club-Deals und Individualfonds für institutionelle Investoren in Form geschlossener Spezialfonds. Hier hält WHIH mit 0,7 Mrd. EUR einen Marktanteil von 40% am abgesetzten Netto-Fondsvermögen.

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 Büroimmobilien insbesondere Einzelhandels- und Wohnimmobilien sowie Logistikobjekte und Hotels. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der regionale Schwerpunkt wieder in Deutschland. Deutschland ist favorisiertes Investitionsland vieler Investoren, ergänzt um ausgewählte und besonders stabile internationale Märkte.

b) Regulatorische Anforderungen

Unverändert werden wachsende regulatorische Anforderungen erwartet, die einen direkten Einfluss auf die WHIH und ihre oben dargestellte strategische und operative Ausrichtung haben. Neben den für den Vertrieb erforderlichen zusätzlichen Reportinganforderungen stellen insbesondere die Anpassungen aufgrund der Investmentsteuerreform besondere Herausforderungen des Jahres 2018 dar.

Durch die Mitarbeiter der Investmentrecht- und Steuerabteilungen der Tochtergesellschaft IntReal sowie die direkte Mitarbeit der IntReal Fachspezialisten in den relevanten und branchenspezifischen Arbeitsgruppen des BVI werden die für die WHIH relevanten Anforderungen laufend überwacht bzw. aktiv begleitet.

2. Geschäftsverlauf

In 2017 konnte WHIH rd. 1,01 Mrd. EUR neues Eigenkapital für die Immobilienfonds einwerben. Hiervon entfielen im vergangenen Geschäftsjahr auf offene Spezialfonds 760 Mio. EUR und 252 Mio. EUR auf geschlossene Fonds.

Das Netto-Mittelaufkommen betrug 246 Mio. EUR bei offenen Immobilien-Spezialfonds und 161 Mio. EUR bei geschlossenen Spezialfonds. Zusammen mit dem Mittelaufkommen der IntReal (2.219 Mio. EUR) beträgt das Mittelaufkommen 2,6 Mrd. EUR. WHIH gehört damit zu den am stärksten wachsenden Kapitalverwaltungsgesellschaften im Bereich offener und geschlossener Immobilien-Spezialfonds (Quelle: BVI, per 31.12.2017).

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 47 Immobilien mit einem Marktwert von rd. 1,6 Mrd. EUR umgesetzt. Es konnten 26 Objekte in Deutschland und Europa mit einem Gesamtwert von 1,1 Mrd. EUR angebunden werden. Im Gegenzug wurden 21 Immobilien im Gegenwert von 0,5 Mrd. EUR planmäßig verkauft. Etwa 23% des Transaktionsvolumens wurde im Ausland realisiert.

Die Prognose im Lagebericht des Vorjahres ging von einem Transaktionsvolumen in Höhe von 1,2 Mrd. EUR aus und liegt damit unterhalb der tatsächlichen Verhältnisse. Die deutlich höheren Transaktionsumsätze resultieren aus nicht geplanten Verkäufen und der Akquisition einer Projektentwicklung und konnten nicht vorhergesehen werden.

Die Geschäftsführung hält die internen Strukturen dem Geschäftsumfang entsprechend vor. Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (-innen) wurde um rd. 16% erhöht.

Das Geschäftsjahr ist insgesamt gut verlaufen. Der maßgebliche finanzielle Leistungsindikator ist der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung. Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung ist im Geschäftsjahr 2017 deutlich höher als im Vorjahr prognostiziert ausgefallen und beträgt TEUR 11.782 (i. Vj. TEUR 8.605). Die Informationen der Gewinn- und Verlustrechnung werden zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren betreffen vor allem die Aufrechterhaltung der hohen Qualität der Produkte und der Investment-Management-Leistungen.

Unsere Tochtergesellschaft IntReal hat ihr Geschäftsjahr ebenso erfolgreich abgeschlossen. Das verwaltete Netto-Fondsvermögen der über die Service-KVG IntReal verwalteten offenen Immobilien-Spezialfonds (Partnerfonds) stieg auf 8,4 Mrd. EUR (2016: 6,0 Mrd. EUR). Die Zahl der von IntReal aufgelegten Fonds stieg von 51 Ende 2016 auf 70 zum Jahresende 2017.

3. Lage

a) Ertragslage

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR	Veränderung ggü. Vorjahr TEUR
Betriebsertrag	32.972	26.288	6.684
Betriebsaufwand	21.104	17.423	3.681
Betriebsergebnis	11.868	8.865	3.003
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	84	256	-172
Sonstige Steuern	2	4	-2
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführter Gewinn	11.782	8.105	3.677
Jahresüberschuss	0	500	-500
Zuweisung zu den Gewinnrücklagen	0	-500	500
Ausschüttung	0	0	0
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	16	16	0
Bilanzgewinn	16	16	0

Der Betriebsertrag ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht, was vor allem auf die erhöhten Provisionserträge im Rahmen des

Transaktionsgeschäftes mit in- und ausländischen Immobilien (+ 3.861 TEUR gegenüber dem Vj.) und die gestiegenen laufenden Provisionserträge aus der Verwaltung der Sondervermögen (+1.349 TEUR gegenüber dem Vj.) zurückzuführen ist. Beigetragen hat auch der gestiegene Beteiligungsertrag von der IntReal (+1.350 TEUR gegenüber dem Vj.). Der gestiegene Betriebsaufwand spiegelt neben dem personellen Aufbau zur Bewältigung des gegenwärtigen und zukünftigen Geschäftsaufkommens auch die erhöhten Ausgaben für regulatorische Anforderungen wieder. Insgesamt stellt sich die Ertragslage im Berichtsjahr deutlich besser als erwartet dar, da die Steigerung des Betriebsertrages in diesem Ausmaß nicht vorhersehbar war.

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 TEUR 10.459. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gesichert.

c) Vermögenslage

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 6.450 TEUR. Unter Berücksichtigung der freien Kapitalrücklage i. H. v. 500 TEUR und der Gewinnrücklage von 500 TEUR sowie des Bilanzgewinns (TEUR 16) beläuft sich das Eigenkapital am Bilanzstichtag auf TEUR 7.466. Das Eigenkapital ist kurzfristig angelegt. Aufgrund des Zinsniveaus werden die Tages- und Termingeldkonten derzeit nicht (positiv) verzinst, vielmehr ist ein negativer Zins von der Gesellschaft als Verwahrentgelt zu entrichten.

Die Gesellschaft verwaltete am 31. Dezember 2017 Immobilienfonds, deren (Netto-) Fondsvolumina sich auf insgesamt 4,91 Mrd. EUR beläuft.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz und Ertragslage kann als gut bezeichnet werden. Die Entwicklung der Provisionserträge und des Jahresüberschusses ist erfreulich.

Das Finanzmanagement ist erfolgreich darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und Forderungen bzw. Forderungen aus dem Verbundbereich gedeckt.

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. 1,0 Mrd. EUR für 2018. 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 damit verbunden eine geringe Verfügbarkeit an attraktiven Objekten stellen die Hauptrisikofaktoren für das vorgesehene Investitionsvolumen dar.

Daneben bestehen Risiken, die aus der Veränderung des allgemeinen Zinsumfelds resultieren. 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 2018 soll neben dem konsequenten Nutzen der Möglichkeiten des KAGBs, so z.B. die Investmentkommanditgesellschaft, auch das Geschäftsfeld der Geschäftsbesorgungsmandate bei der IntReal deutlich ausgebaut 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 IRS, weiter vorangetrieben werden. Insbesondere kleinere KVGen zählen hier zu den potenziellen Kunden. Das Geschäft der neu von der IntReal gegründeten IntReal Legal Advisory wird sich im Geschäftsjahr 2018 noch im Aufbau befinden.

Um die wachsenden Internationalisierungstrends auch als potenzielle Wachstums- und Diversifizierungsfelder zu sichern, werden zukünftig ausländische Standorte durch organisches und anorganisches Wachstum weiter erschlossen sowie Produkte auch über den Standort Luxemburg kontinuierlich auf- und ausgebaut.

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.

Für die Jahre 2013 bis 2016 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. Die Geschäftsführung rechnet somit mit einem gegenüber dem Vorjahr in etwa gleichbleibenden Jahresüberschuss vor Gewinnabführung. Auch für die kommenden Jahre ist aufgrund der Fondszyklen mit einem stabilen Ergebnis auf hohem Niveau zu rechnen.

Hamburg, den 5. April 2018

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Alexander Eggert

Hans-Joachim Lehmann

Andreas Schultz

Felix Gold

Jahresbilanz zum 31.Dezember 2017

Aktivseite

	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	10.459.233,60	9.710.091,99
2. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.388.028,00	3.862.500,00
3. Sachanlagen	127.513,00	144.683,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.215.814,58	11.633.485,66
5. Rechnungsabgrenzungsposten	68.206,00	41.648,83
Summe der Aktiva	25.258.795,18	25.392.409,48

Passivseite

	31.12.2017 Euro		31.12.2016 Euro	
1. Sonstige Verbindlichkeiten		14.947.887,92		14.397.127,95
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	4.160,95		771.322,92	
b) andere Rückstellungen	2.840.450,75	2.844.611,70	2.757.663,05	3.528.985,97
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	6.450.000,00		6.450.000,00	
b) Kapitalrücklage	500.000,00		500.000,00	
c) Gewinnrücklagen				
ca) andere Gewinnrücklagen	500.000,00		500.000,00	
d) Bilanzgewinn	16.295,56	7.466.295,56	16.295,56	7.466.295,56
Summe der Passiva		25.258.795,18		25.392.409,48
1. Eventualverbindlichkeiten				
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen		62.594,81		0,00
2. Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 44 (Vj.: 38)		4.910.818.512,82		4.445.853.179,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Aufwendungen		2017 Euro		2016 Euro
1. Zinsaufwendungen			65.163,15	22.014,93
2. Provisionsaufwendungen			2.092.279,66	2.324.419,14
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	8.309.920,46			6.562.207,39
ab) Soziale Abgaben	803.601,88	9.113.522,34		604.205,79
b) andere Verwaltungsaufwendungen		9.768.551,04	18.882.073,38	7.686.815,45

Aufwendungen	2017 Euro	2016 Euro
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	25.656,83	38.644,67
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteilen an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere	39.000,00	185.000,00
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	83.777,89	256.050,99
7. Sonstige Steuern	1.918,54	3.641,12
8. Auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne	11.782.291,22	8.104.861,14
9. Jahresüberschuss	0,00	500.000,00
Summe der Aufwendungen	32.972.160,67	26.287.860,62

Erträge	2017 Euro	2016 Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	0,00	7.600,93
2. Laufende Erträge aus		
a) Anteilen an verbundenen Unternehmen	4.500.000,00	3.150.000,00
3. Provisionserträge	28.108.505,62	22.837.364,76
4. Sonstige betriebliche Erträge	363.655,05	292.894,93
Summe der Erträge	32.972.160,67	26.287.860,62
1. Jahresüberschuss	0,00	500.000,00
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	16.295,56	16.295,56
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	0,00	500.000,00
4. Bilanzgewinn	16.295,56	16.295,56

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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 betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei den geringwertigen Vermögensgegenständen wird unterstellt, dass diese im Geschäftsjahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben werden und auch wieder abgehen. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt 3 bis 23 Jahre.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen 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 werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

III. Angaben zur Bilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben in Höhe von TEUR 10.459 (i.Vj.: TEUR 9.710).

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

Gesellschaft (Name + Rechtsform)	Sitz	Anteil in %	Eigenkapital TEUR	letztes bekanntes Jahresergebnis TEUR	Jahr
1. IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	100%	6.232	5.186	2017
2. Warburg-HIH GP Verwaltung GmbH	Hamburg	100%	57	5	2016
3. WH Invest S.r.l.	Bozen/ Italien	100%	54	9	2016
4. Warburg-HIH Capital Management GmbH	Hamburg	100%	29	4	2016
5. Warburg-HIH Invest Retail Properties GmbH	Hamburg	100%	278	-20	2016
6. Warburg-HIH Invest Spain S.L.	Madrid / Spanien	100%	11	-16	2016
7. Warburg-HIH Invest France SARL	Paris / Frankreich	100%	13	-6	2016
8. Warburg-HIH Invest Real Estate Benelux B.V.	Amsterdam	100%	12	-3	2016
9. Warburg-HIH Invest Real Estate Austria GmbH	Wien	100%	35	[1]	

[1] Gründung der Gesellschaft am 24.05.2017. Ein festgestellter Jahresabschluss lag zum Aufstellungszeitpunkt nicht vor.

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH unterhält Tochtergesellschaften in Spanien, Frankreich, Österreich und den Niederlanden, um in den jeweiligen Ländern ihre Präsenz auszubauen.

Ferner wurden im Geschäftsjahr 2017 TEUR 500 in die Kapitalrücklage der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH eingezahlt.

Eine von den gesamten Anschaffungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens zeigt der Anlagenspiegel, der diesem Anhang beigefügt ist.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb von drei Monaten fällig und enthalten folgende Posten:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Forderungen an verwaltete Investmentvermögen	4.998	5.079
Forderungen an Investmentvermögen des Organkreises	3.525	2.104
Forderungen an verbundene Unternehmen	1.243	2.757
Forderungen aus Steuern	171	1.481
Sonstige Forderungen	279	212
	10.216	11.633

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2018 TEUR 68 (i.Vj.: TEUR 41).

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils Restlaufzeiten bis zu drei Monaten und betreffen folgende Posten:

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.100	13.695
Verbindlichkeiten gegenüber Investmentvermögen des Organkreises	1.341	79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	673	148
Verbindlichkeiten gegenüber Investmentvermögen	464	254
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	352	221
Sonstige Verbindlichkeiten	18	0
	14.948	14.397

Die anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten von TEUR 2.023 (i.Vj.: TEUR 1.457), Garantievereinbarungen von TEUR 395 (i.VJ.: TEUR 274), ausstehende Rechnungen von TEUR 229 (i.Vj.: TEUR 697), Provisionsaufwendungen von TEUR 110 (i.Vj.: TEUR 110), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Unterlagen von TEUR 51 (i.Vj.: TEUR 41) sowie für Prüfungs- und Beratungskosten des Abschlussprüfers von TEUR 32 (i.Vj.: TEUR 32).

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 werden 10% des Stammkapitals in Höhe von TEUR 645 von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien, Hamburg, und 90% des Stammkapitals in Höhe von TEUR 5.805 von der HIH Invest GmbH gehalten.

Die Gesellschafter haben mit Beschluss vom 31. März 2017 den Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von EUR 16.295,56 auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von EUR 16.295,56 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Posten Zinsaufwendungen beinhaltet auch sogenannte negative Einlagezinsen, die Banken für die Verwaltung der bei ihnen auf Konten unterhaltenen Guthaben verlangen.

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

Bei den Beteiligungserträgen handelt es sich um die Ausschüttung der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das laufende Geschäftsjahr.

Die Provisionsaufwendungen entfallen auf Vermittlungsprovisionen von TEUR 1.002 (i.Vj.: TEUR 1.524) und Aufwendungen für das Asset Management von durch Investmentkommanditgesellschaften gehaltenen Objekten von TEUR 1.090 (i.Vj.: TEUR 800).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind vorwiegend Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 347 (i.Vj.: TEUR 239) sowie Erträge aus Weiterbelastungen in Höhe von TEUR 16 (i.Vj.: TEUR 54) ausgewiesen.

Der Posten andere Verwaltungsaufwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Administrative Dienstleistungen	1.536	1.140
Gebühr aus Fondsadministration	3.851	3.445
Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Fondsprojekten	798	789
Miet- und Mietnebenkosten	673	590
Kostenbeitrag für Standortpräsenz	600	0
Reise- und Bewirtungskosten	500	444
Geschäftsbesorgung Tochtergesellschaften	302	127
Beiträge und Versicherungen	297	227
Sonstige Personalkosten	286	267
Marketing und Vertrieb	266	240
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	157	44
Aufwand Garantierückstellung	121	53
Periodenfremde Aufwendungen	36	0
Übrige Aufwendungen	346	321
	9.769	7.687

Die Gebühr aus Fondsadministration erhält das Tochterunternehmen IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 84 (i.Vj.: TEUR 256). Hierbei handelt es sich um Körperschaftsteuer in Höhe von TEUR 84 (i.Vj.: TEUR 84) für das laufende Geschäftsjahr, die sich aus der Ausgleichszahlung in Höhe von TEUR 450 an die M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien gemäß § 3 des Gewinnabführungsvertrages vom 26.07.2016 ergibt. Der Organträger, die HIH Invest GmbH, ist verpflichtet, die Ausgleichszahlung zu zahlen.

V. Sonstige Angaben

a) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	Restlaufzeit bis ein Jahr TEUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre TEUR	Restlaufzeit >5 Jahre TEUR
Raummieten	677	2.709	7.620
Pkw-Leasing	71	68	0
Andere Dienstleistungen verbundene Unternehmen	3.431	720	0
	4.179	3.497	7.620

In der Position andere Dienstleistungen verbundene Unternehmen ist der Geschäftsbesorgungsvertrag für die Fondsadministration mit der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 2.303 (i.Vj. : TEUR 2.141) enthalten. Bei dem Betrag handelt es sich um einen Schätzwert. Unter Berücksichtigung der Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Monatsende wurde eine Verpflichtung von 7 Monaten angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurde eine Haftungserklärung gegenüber der AirPlus Air Travel Card Vertriebsges.m.b.H. in Höhe von TEUR 5 zugunsten der Tochtergesellschaft Warburg-HIH Invest Real Estate Austria GmbH abgegeben. Weiterhin ist eine Bürgschaft gegenüber der Volvo Car Lease zugunsten der Tochtergesellschaft Warburg-HIH Invest Real Estate Benelux B.V. erklärt worden. Der Betrag für die Übernahme der Leasingraten beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 58.

b) Gesamthonorar des Abschlussprüfers gem. § 285 Nr. 17 HGB

	Angaben in TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	32
Andere Bestätigungsleistungen	0
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0

	Angaben in TEUR
Gesamthonorar	32

c) Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

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

	2017			2016		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	45	29	74	37	27	64

d) Organe

Geschäftsführer waren im Geschäftsjahr 2017:

Hans-Joachim Lehmann, Mitglied der Geschäftsführung

Alexander Eggert, Mitglied der Geschäftsführung

Andreas Schultz, Mitglied der Geschäftsführung

Felix Gold, Mitglied der Geschäftsführung, seit 01.04.2017

Dem Aufsichtsrat gehören folgende Mitglieder an:

Erik Marienfeldt

Vorsitzender

Geschäftsführer der HIH Real Estate GmbH

Dr. Peter Rentrop-Schmid

Stellvertretender Vorsitzender

Partner der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Professor für Rechnungswesen und Finanzierung

Euro-FA Europäische Fernhochschule Hamburg

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betrugen im Geschäftsjahr TEUR 1.281. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 6 zurückgestellt.

e) Unternehmensverträge

Mit der HIH Invest GmbH als herrschendem Unternehmen ist am 26.07.2016 durch Zustimmung der Gesellschafter ein Gewinnabführungsvertrag mit Wirkung ab 1. Januar 2016 geschlossen worden. Der Vertrag kann erstmals zum 31. Dezember 2021 gekündigt werden. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 9. September 2016.

f) Konzernabschluss

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.

g) Besondere Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens geführt hätten.

Hamburg, den 5. April 2018

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Alexander Eggert

Hans-Joachim Lehmann

Andreas Schultz

Felix Gold

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.047.500,00	564.528,00	0,00	4.612.028,00
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.640,71	0,00	0,00	5.640,71
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.863,43	3.084,90	0,00	324.948,33
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	5.401,93	5.401,93	0,00
	321.863,43	8.486,83	5.401,93	324.948,33
	4.375.004,14	573.014,83	5.401,93	4.942.617,04

Abschreibungen

	1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	185.000,00	39.000,00	0,00	224.000,00
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.640,71	0,00	0,00	5.640,71
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.180,43	20.254,90	0,00	197.435,33
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	5.401,93	5.401,93	0,00
	177.180,43	25.656,83	5.401,93	197.435,33
	367.821,14	64.656,83	5.401,93	427.076,04

Buchwerte

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.388.028,00	3.862.500,00
Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.513,00	144.683,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	0,00
	127.513,00	144.683,00
	4.515.541,00	4.007.183,00

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, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 5. April 2018

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens, Wirtschaftsprüfer

Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Beschluss

der Gesellschafter der

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Gesellschafterbeschluss

Die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 84 168 eingetragene Gesellschaft in Firma M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA sowie die im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 125 378 eingetragene Gesellschaft in Firma HIH Invest GmbH sind die alleinigen Gesellschafter der

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH,

mit dem Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 82 406.

Dies vorausgeschickt, wird unter Verzicht auf die Einhaltung sämtlicher Form- und Fristvorschriften was folgt beschlossen:

1. Der von der Geschäftsführung aufgestellte sowie vom Aufsichtsrat gebilligte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie der Lagebericht werden festgestellt.

2. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung werden für das Geschäftsjahr 2017 entlastet.

3. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH sowie für alle Investmentvermögen wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt.

Hamburg, 5. April 2018

HIH Invest GmbH

Erik Marienfeldt

Jens Nietner

Hamburg, 5. April 2018

M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Dr. Peter Rentrop-Schmid