

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

(Datum der Veröffentlichung: 07. Mai 2019)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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.

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 Einzelhandelsbranche, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene und offene Anlageprodukte relevant.

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Konjunktur blieb im neunten Jahr in Folge auf Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes in 2018 um 1,5 Prozent über dem Vorjahr. Dieser Anstieg liegt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre und unterstreicht damit die sehr robuste deutsche Wirtschaftsentwicklung. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (jeweils +2,2 Prozent) hat die Dynamik des Aufschwungs allerdings nachgelassen. Ursächlich hierfür war der Außenhandel: Ein sich verlangsamendes Wachstum der Weltwirtschaft, Unsicherheit über den EU-Austritt Großbritanniens sowie zunehmende Handelskonflikte mit den USA waren Faktoren, die das wichtige Exportgeschäft der deutschen Volkswirtschaft dämpften. ¹

Positive Impulse kamen hingegen aus dem Inland. Gemäß den Angaben des statistischen Bundesamts lagen sowohl die privaten (+1,0 Prozent) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 Prozent) preisbereinigt deutlich über dem Vorjahr. Erneut kräftig gewachsen sind die Bauinvestitionen, mit einem preisbereinigten Anstieg um 3,0 Prozent. Da die Importe in 2018 stärker angestiegen sind als die Exporte, führte dies zu einem negativen Außenbeitrag: Rechnerisch wurde das Wirtschaftswachstum um 0,2 Prozent gebremst.²

Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 1,3 Prozent mehr Personen in Deutschland erwerbstätig als im Vorjahr. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 44,8 Millionen Menschen. Damit setzte sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort. Altersbedingte demographische Effekte wurden durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland mehr als ausgeglichen. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote in 2018 bei 5,2 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein signifikanter Rückgang um 0,5 Prozentpunkte.³⁺⁴

Die freundliche Wirtschaftslage führte zu einem weiteren kräftigen Anstieg der Nettolöhne und Gehälter: Nominal lag der Zuwachs bei 4,7 Prozent.⁵ Entsprechend nahmen auch die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte deutlich zu. Allerdings bewirkte der Abwärtstrend an den Aktienmärkten eine leicht negative Entwicklung der Unternehmens- und Vermögenseinkommen. Der Anstieg der Verbraucherpreise lag im Jahresdurchschnitt bei 1,9 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+1,8 Prozent). Größter Preistreiber waren die Energiepreise, die gegenüber der Vorjahresperiode einen Anstieg von 4,9 Prozent verzeichneten. Ebenfalls überdurchschnittlich stark fiel der Zuwachs der Nahrungsmittelpreise aus (+2,5 Prozent).⁶⁺⁷

Der deutsche Einzelhandel setzte auf Grundlage der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 preisbereinigt 1,2 Prozent mehr um als im Vorjahr. Der nominale Umsatzanstieg lag bei rund 2,8 Prozent. Der deutsche Einzelhandel ist somit das neunte Jahr in Folge gewachsen. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2018 um real 1,3 Prozent bzw. nominal 3,5 Prozent.⁸ Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 1,0 Prozent und nominal um 2,0 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trug insbesondere das Apothekengeschäft bzw. der Einzelhandel mit kosmetischen und medizinischen Produkten bei (real +2,4 Prozent). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 5,5 Prozent und blieb damit hinter der Wachstumsrate des Vorjahrs zurück (+7,7 Prozent).⁹

Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE präsentierte sich der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt im Jahresverlauf weiterhin robust. Mit insgesamt 1.376 Vermietungstransaktionen in den ersten sechs Monaten 2018 wurde der 8-Jahres-Durchschnitt von 1.339 Abschlüssen leicht übertroffen. Dabei waren die bundesweit agierenden Lebensmittelfilialisten REWE und EDEKA sowie die Discounterkette ALDI besonders aktiv und belegten die vorderen drei Plätze der Vermietungsstatistik. Dahinter folgten die beiden Drogeriemarktbetreiber ROSSMANN und dm. Im Non-Food-Bereich zeigten sich die Discount-Fachmärkte Tedi und Action mit den meisten Anmietungen am expansionsstärksten.¹⁰

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien lag gemäß CBRE in 2018 mit rund 10,6 Mrd. Euro erneut über dem langjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr lag jedoch ein Rückgang um 24 Prozent vor. Ursächlich für diese Entwicklung war zum einen die weiterhin begrenzte Verfügbarkeit von investierbaren Objekten am Markt, zum anderen wurde bei Shopping-Centern eine gewisse Kaufzurückhaltung der Investoren wahrgenommen. Viele Anleger

sehen den Objekttyp Shopping-Center als vergleichsweise ungünstig positioniert, in Bezug auf die Konkurrenz durch den Online-Handel.¹¹

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Hier wurden insgesamt rund 4,4 Mrd. Euro bzw. 42 Prozent des Gesamtvolumens investiert. Das Investitionsvolumen bei innerstädtischen Geschäftshäusern lag mit 4,1 Mrd. Euro bzw. 39 Prozent an zweiter Stelle der Investmentstatistik, maßgeblich geprägt durch den Zusammenschluss von Karstadt und Kaufhof. Lediglich 1,4 Mrd. Euro bzw. 14 Prozent des Gesamtvolumens wurden in Shopping-Centern investiert. Weitere 5 Prozent entfielen auf den sonstigen Einzelhandel.¹²

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE erneut offene Immobilienpublikums- und Spezial-Sondervermögen, die in 2018 knapp 4,3 Mrd. Euro oder rund 43 Prozent des Gesamtvolumens investierten. An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit 1,8 Mrd. Euro oder 17 Prozent Anteil. Auf Seiten der Verkäufer standen insbesondere Immobilienaktiengesellschaften mit 24 Prozent (2,6 Mrd. Euro) im Vordergrund. In 2018 ist der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien wieder internationaler geworden. Der Anteil der ausländischen Investoren hat gegenüber dem Vorjahr um 5 Prozentpunkte auf 42 Prozent des Gesamtvolumens zugenommen. Deutsche Investoren blieben mit 58 Prozent in der Mehrheit.¹³

Die guten Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel sowie das unverändert starke Kaufinteresse der Investoren haben gemäß CBRE in 2018 zu einem weiteren Kaufpreisanstieg bzw. Rückgang der Nettoanfangsrenditen geführt. Die große Beliebtheit des Fachmarktzentrens spiegelt sich darin wider, dass bei diesem Objekttyp die Bewegung besonders ausgeprägt war. So sank die Nettoanfangsrendite für erstklassige Fachmarktzentren zum Jahresende 2018 auf nur noch 4,25 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent). Bei freistehenden Fachmärkten war ein Renditerückgang von 15 Basispunkten auf 5,25 Prozent zu verzeichnen. Für erstklassige Geschäftshäuser ging die Ankaufsrendite von 3,1 Prozent auf 3,0 Prozent zurück. Nach einer Stagnation in 2017 gab auch die Spitzenrendite bei Shopping-Centern wieder nach, auf nunmehr 3,8 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent).¹⁴

1.3. Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und offene Immobilien-Spezial-Sondervermögen

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF hat sich in 2018 gemäß den Berechnungen der Ratingagentur Scope Analysis eine deutliche Belebung eingestellt. So erhöhte sich das Volumen der neu zum Vertrieb zugelassene Investmentfonds von 0,7 Mrd. Euro in 2017 auf rund 1,1 Mrd. Euro in 2018. Die Assetklasse Immobilien vereinte mit rund 877 Mio. Euro wie im Vorjahr den Großteil (79,5 Prozent) des Marktes auf sich. Als zweitwichtigste Assetklasse haben sich Private-Equity-Investmentfonds etabliert (14,8 Prozent Marktanteil). Das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen der genehmigten Publikums-AIF betrug über alle Assetklassen hinweg rund 34 Mio. Euro.¹⁵

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Die Zahlen belegen, dass die institutionellen Investoren ihre indirekten Immobilieninvestments in 2018 weiter stark ausgebaut haben. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2018 lagen die Netto-Mittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei rund 8,6 Mrd. Euro (Vergleichsperiode aus dem Vorjahr: 9,9 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2018 auf 101,2 Mrd. Euro.¹⁶

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2018 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 in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- c. zehn geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- d. ein offenes Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen;

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, und den Vertrieb.

Das Geschäftsjahr 2018 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 137 Mio. auf EUR 888 Mio. (Vorjahr: EUR 751 Mio. ¹⁷), welches für die DeWert zu Einmalerträgen in Form von Akquisitionsgebühren als auch zur Erhöhung der Basis für nachhaltige Managerentlöhne führt.

Für das erste von der DeWert aufgelegte offene Spezial-Sondervermögen wurden zwei immobilienführende Gesellschaften mit Liegenschaften in Oberhausen und Bergneustadt angebunden. Darüber hinaus wurden Objekte mit Liegenschaften in Hamburg und Brake eingebracht, wobei für letztere der Übergang von Nutzern und Lasten Anfang 2019 war. Hierzu hat die DeWert im Geschäftsjahr 2018 rund EUR 50 Mio. (Vorjahr: EUR 62 Mio.) zugesagtes Eigenkapital bei institutionellen Anlegern abgerufen und weitgehend investiert.

Für den Privatkundenbereich wurden zwei Publikums-AIFs mit Liegenschaften in Delmenhorst und Witten aufgelegt und vollständig platziert. Die zum Ende 2017 gestartete (und mehrheitlich per 31. Dezember 2017 abgeschlossene) Vertriebsphase eines Publikums-AIFs mit Liegenschaft in Holzminden, konnte im ersten Quartal 2018 erfolgreich beendet werden. Es handelt sich hierbei jeweils um Immobilien im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit langfristigen Mietverträgen aus dem Lebensmittelsegment. Die Fondsvolumina belaufen sich auf rd. EUR 41 Mio. mit einem Eigenkapital von rd. EUR 28 Mio.

b) Ertragslage

Die Provisionserträge blieben im Vergleich zum Vorjahr bei TEUR 9.889 nahezu unverändert (Vorjahr: TEUR 9.900).

Hierbei blieben die Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds, aufgrund von geminderten Transaktionsvolumina im Vergleich zum Vorjahr, hinter den Erlösen des Vorjahres. Diese verringerten sich um TEUR -1.521 im Vergleich zum Vorjahr und beinhalten u.a. die im Berichtszeitraum konzipierten und platzierten Investmentvermögen für den Publikumsbereich. Das Investitionsvolumen lag im Privatkundenbereich mit rd. EUR 41 Mio. unter dem im Vorjahr prognostizierten Wert von EUR 66 Mio. Der in diesem Jahr generierte Erlös beläuft sich bei einem Investitionsvolumen der dreizehn Investmentvermögen auf TEUR 5.540 (Vorjahr: TEUR 6.450).

Die Jahresprognose von EUR 340 Mio. sollte durch das Anbinden von Portfolien erreicht werden. Aufgrund der weiterhin angespannten Marktlage konnten rd. EUR 93 Mio. durch Einzelinvestments erreicht werden.

Im Weiteren konnten Akquisitionsgebühren in Höhe von TEUR 882 für Immobilien für bereits bestehende Spezial-AIF generiert werden. Das in der Prognose der Vorjahresberichterstattung angestrebte Neuinvestitionsvolumen im institutionellen Fondsgeschäft von EUR 274 Mio. wurde

aufgrund der starken Investmentnachfrage am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt und der damit verbundenen erschwerten Akquisition nicht erreicht. So belief sich das Neuinvestitionsvolumen auf EUR 70 Mio. (Vorjahr: EUR 85 Mio.). Darin enthalten ist eine Immobilie in Brake mit rd. EUR 18 Mio., welche zwar in 2018 angebonden wurde, jedoch mit Nutzen und Lasten in 2019 in das Investmentvermögen übergang.

Der Rohertrag des Bereiches Konzeption und Vertrieb von Immobilienfonds verzeichnet einen Rückgang um TEUR -513 auf TEUR 1.111 (Vorjahr: TEUR 1.624).

Der unter anderem mit dem Neugeschäft in Verbindung stehende Anstieg der Assets under Management um EUR 137 Mio. auf EUR 888 Mio. (Vorjahr: EUR 751 Mio.) begründet die Zunahme der nachhaltigen laufenden Erträge aus der Verwaltungstätigkeit. Diese hieraus generierten Erlöse belaufen sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 4.349 (Vorjahr: TEUR 3.450).

Das Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserlösen und -aufwendungen) beläuft sich somit auf TEUR 4.353 (Vorjahr: TEUR 4.093).

Das Jahresergebnis mit TEUR 1.167 liegt innerhalb der prognostizierten Bandbreite von TEUR 1.000 bis TEUR 1.500.

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Ertragslage		
Zinserträge	35	15
Provisionserträge		
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	5.540	6.450
b) Laufende Erträge aus Verwaltungstätigkeit	4.349	3.450
Provisionsaufwendungen		
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb	4.430	4.826
b) Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.106	980
Sonstige betriebliche Erträge	147	321
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	1.579	1.473
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	1.212	1.300
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	5	6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16	48
Periodenergebnis vor Steuern	1.723	1.602
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	556	519
Periodenergebnis	1.167	1.083

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Die DeWert finanziert sich ausschließlich über Eigenkapital. Darüber hinaus besteht ein Cash-Poolingvertrag mit der 100%ige Muttergesellschaft als Cash-Poolführerin. Das Cash-Pooling umfasst lediglich die freien operativen Mittel, nicht die gebundenen Mittel aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 2.635 (Vorjahr: TEUR 2.478).

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kreditinstitute	900	11,6	700	9,4
Forderungen an Kunden	6.634	85,7	6.563	88,2
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	149	1,9	132	1,8
Immaterielle Anlagewerte	6	0,1	10	0,1
Sachanlagen	0	0,0	1	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	50	0,7	35	0,5
Rechnungsabgrenzungsposten	2	0,0	3	0,0
	7.741	100,0	7.444	100,0

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 297 auf TEUR 7.741 gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Liquidität aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen zurück zu führen.

Passiva	31.12.2018		31.12.2017	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.904	50,4	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten und passive latente Steuern	30	0,4	3.731	50,1
Rückstellungen	1.016	13,1	1.089	14,6
Eigenkapital	2.791	36,1	2.624	35,3
	7.741	100,0	7.444	100,0

Die Zunahme der Rückstellung betrifft im Wesentlichen die zum Stichtag abgegrenzten laufenden Gewerbe- und Körperschaftsteuern.

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 36,1 Prozent (Vorjahr: 35,2 Prozent). Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Die DeWert hat trotz geringer ausgefallener Neugeschäftsvolumina ihre gute Geschäftsentwicklung in 2018 fortgesetzt. Aufgrund der weiteren Stabilisierung im Bereich Bestandsmanagement konnten die Ertragsziele übertroffen werden. Im Bereich Neugeschäft wurden die Ertragsziele hingegen nicht erreicht. Das Ergebnis der DeWert nach Steuern lag mit EUR 1,2 Mio. in der prognostizierten Bandbreite von 1,0 und 1,5 Mio. Euro.

Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 78 Mio. Euro eingeworben. Begünstigt durch den weiteren Ausbau des Portfoliomanagements sind die Erlöse aus wiederkehrenden Managementgebühren in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Die DeWert befindet sich nach unserer Auffassung 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 Handelsimmobilien in Deutschland. Die DeWert setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, 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 reicht.

Zum Bilanzstichtag waren neben den drei Geschäftsführern elf aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) bei der DeWert tätig (Vorjahr: drei Geschäftsführer und zehn aktive Mitarbeiter).

D. Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die DeWert ist im fünften Geschäftsjahr weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der unverändert 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 Chance- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2019 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

a) Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der DeWert. Der Ausblick 2019 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick des Lageberichts beschrieben.

Sollte sich das Umfeld für Einzelhandel und Immobilieninvestments besser entwickeln als erwartet, so könnten unsere kurz- und mittelfristigen Planungen in Bezug auf Umsatz und Ertrag übertroffen werden.

b) Chancen durch Portfolioankäufe

In unserem Kernsegment, den großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die DeWert mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil 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 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 Ausblick 2019 der Lageberichterstattung 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 gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2019 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor, Asset Manager oder Produktentwickler 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 erfolgen. Hierzu werden auch schon die ersten konkreten Gespräche geführt.

e) Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der großflächigen Einzelhandelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, so dass möglicherweise die Anbindung von hybriden Investmentvermögen mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der DeWert ergänzen bzw. abrunden.

2. Risikobericht

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der DeWert gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien und unser Leitbild stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risikomanagements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten "bottom up" durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den 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. Unser Geschäftsmodell sichert eine weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet die Geschäftsführung der DeWert derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

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 das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die DeWert im Bereich Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die DeWert ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

Zudem haben in- und ausländische Investoren verstärkt die Einzelhandelsimmobilie als Investment mit ausgewogenem Chance- / Risikopotenzial entdeckt. Dies führt neben der Verknappung des Objektangebotes auch dazu, dass Wettbewerber der DeWert diese Assetklasse ebenfalls verstärkt in ihren Fokus nehmen und entsprechende AIF aufliegen. Diese erhöhte Auswahlmöglichkeit der Anleger unter den Produkthanbietern erhöht wiederum das Risiko, dass die DeWert ihre Produkte nicht in dem geplanten Umfang erfolgreich vertreiben kann.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die DeWert verfügt mit ihren Schwestergesellschaften über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko, welches für alle Segmente Auswirkungen hätte, entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

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

Der sich beschleunigende technologische 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 Hahn Gruppe deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert. Doch Innovationen kommen nicht nur von innen, sondern benötigen beständige Impulse aus dem Umfeld. Deshalb hat die DeWert über ihren Konzernverbund in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Startup-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen der Kollaboration Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Aktuelle Projekte betreffen die Optimierung der Immobilienverwaltung, die Ermöglichung von digitalen Zeichnungen sowie die Verbreitung der Vertriebsbasis.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die DeWert erfasst und überwacht das Kreditrisiko der "Assets under Management" fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die 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 somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

Die Abteilung Finanzierung ist vornehmlich für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z.B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die DeWert steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzen 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 für die DeWert zu minimieren, werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur beziehen. So verfügt unsere EDV über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Die Position des Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der neuen Datenschutz-Grundverordnung wurden entsprechend umgesetzt.

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.

Das Management hat bereits seit vielen Jahren Maßnahmen zur Optimierung des internen Kontrollsystems implementiert, die die Problematik der Korruption und des Compliance-Risikos beinhalten. Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeiter werden in diesem Bereich von externen Compliance-Experten durchgeführt. 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.

Die stetige Diskussion über eine Reform der Grunderwerbsteuer und der damit verbundenen Frage der steuerlichen Auswirkungen auf Anteils- und Grundstückskäufe bleibt weiterhin offen. Transaktionen, welche zuvor nicht steuerbar waren, können somit aufgrund einer eventuellen steuerlichen Belastung an Wirtschaftlichkeit verlieren und somit auch für die Anleger in solche Investmentvermögen zu Einbußen führen.

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 existiert durch die bestehende, eingeschränkte Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen der Gesellschaft das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter 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 gruppeninterne bzw. externe 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 nicht absehbaren Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft und das Steuersystem wird das Risiko der Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment Einzelhandel als das dominanteste Risiko gesehen.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung der DeWert jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber der Vorjahresperiode weiterhin verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden 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

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft wird sich gemäß den Prognosen der Wirtschaftsforscher in 2019 weiter verlangsamen. Der Internationale Währungsfonds IWF erwartet für Deutschland angesichts eines nachlassenden Weltwirtschaftswachstums und zahlreicher geopolitischer Risiken ein Wachstum von lediglich 1,3 Prozent.¹⁸ Die Eintrübung wird insbesondere die deutsche Exportwirtschaft treffen. Die Zahl der Beschäftigten soll nach den Erwartungen der Bundesregierung

weiter steigen und einen Rückgang der Arbeitslosenquote auf 4,9 Prozent ermöglichen.¹⁹ Die prognostizierte Lohn- und Gehaltsentwicklung könnte die positive Entwicklung aus 2018 nochmals übertreffen. Für den privaten Konsum stehen die Vorzeichen damit auch in 2019 günstig. Entsprechend erwartet der Handelsverband Deutschland HDE, dass der deutsche Einzelhandel sich positiv entwickeln wird. Der Verband rechnet mit einem nominalen Umsatzwachstum von 2,0 Prozent.²⁰ Der stationäre Einzelhandel soll im Rahmen dieser Prognose um nominal 1,2 Prozent wachsen.²¹

Nach Ansicht von Immobilien- und Investmentexperten wird sich die positive Entwicklung am deutschen Immobilien-Investmentmarkt ebenfalls weiter fortsetzen. So rechnet CBRE damit, dass die in den letzten Jahren stabil hohe Nachfrage der Handelsimmobilien-Investoren auch in 2019 weiter anhalten wird. Ein besonderer Fokus der Investoren soll dabei auf Immobilienobjekten mit einem Lebensmitteleinzelhändler als Ankermieter liegen. Der Investmentmakler Colliers erwartet, dass das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bis auf Weiteres im Mittelpunkt des Interesses der Investoren stehen wird, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit weiterhin günstigen Bedingungen. Angesichts der Eintrübung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa nimmt die Wahrscheinlichkeit ab, dass die Europäische Zentralbank eine nachhaltige Zinswende einleiten wird. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden nur leicht über dem niedrigen Niveau vom Jahresende 2018 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 Anleger 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 steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der hohen Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger 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 steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Neugeschäft

Im Bereich des Neugeschäftes rechnet die DeWert in 2019 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 264 Mio. Euro. Dieses Niveau ist nur durch den Ankauf von Immobilienpaketen/-portfolien erreichbar. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von mindestens 70 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managementenerträge. Die DeWert strebt auf Grundlage der angestrebten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich auf die Entwicklung der Managementenerträge positiv auswirken. Neue Partnerschaften - etwa in Form von Dienstleistungsaufträgen über Portfolio Management Leistungen für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften - 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 1,2 Mio. Euro und 1,5 Mio. Euro bewegen wird.

G. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

H. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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 sichergestellt. 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

An die Mitarbeiter werden keine variablen Vergütungsbestandteile gezahlt, welche an die Performance der jeweiligen Investmentvermögen gekoppelt sind. Der Geschäftsführung können Ermessenstantiemen in Abhängigkeit der individuellen Zielerreichung gewährt werden, deren Höhe jedoch nicht von der Performance der von der Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen abhängig ist.

Die DeWert hat zunächst unter Berücksichtigung des geringen Umfangs und Risikogehalts ihrer Geschäftsaktivitäten auf die Einrichtung eines Vergütungsausschusses verzichtet. Gemäß den "Grundsätzen des Vergütungssystems" prüft die Geschäftsführung jährlich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat, ob die Schaffung eines Vergütungsausschusses erfolgen soll.

Die Geschäftsführung unterzieht die Vergütungssysteme einer jährlichen Überprüfung. Die Vergütungssysteme sind so ausgerichtet, dass schädliche Anreize mit Auswirkung auf die Gesellschaft oder die Investmentvermögen vermieden werden.

Der Aufsichtsrat wird über die Vergütungssysteme einmal jährlich informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates besitzt ein Auskunftsrecht bzgl. der Vergütungssysteme gegenüber der Geschäftsleitung.

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter neben den drei Geschäftsführern elf (Vorjahr: zehn) Mitarbeiter. Hiervon sind zehn (Vorjahr: neun) für den Markt und ein (Vorjahr: ein) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die Gesamtsumme der von der DeWert an ihre elf Mitarbeiter gezahlten festen Vergütung beläuft sich im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 848 (Vorjahr: TEUR 797). Die variable Vergütung beläuft sich auf TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 51).

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf TEUR 483 (Vorjahr: TEUR 465) und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 40) für das Geschäftsjahr 2018, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, beträgt TEUR 833 (Vorjahr: TEUR 916).

Bergisch Gladbach, den 21. März 2019

Die Geschäftsführung

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

¹ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

² DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

³ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2019

⁴ HAHN Retail Real Estate Report 2018/2019

⁵ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 64 vom 22. Februar 2019

⁶ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 19 vom 16. Januar 2019

⁷ HDE - Handelsverband Deutschland Nr. 01_19, Januar 2019

⁸ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 35 vom 31. Januar 2019

⁹ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 35 vom 31. Januar 2019

¹⁰ HAHN Retail Real Estate Report 2018/2019

¹¹ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2018

¹² CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2018

¹³ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2018

¹⁴ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2018

¹⁵ Scope Analysis - Emissionsaktivitäten 2018, 23. Januar 2019

¹⁶ Deutsche Bundesbank Kapitalmarktstatistik Januar 2019

¹⁷ Die Berechnung des Asset under Management erfolgte sowohl für das aktuelle Geschäftsjahr als auch das Vorjahr unter Berücksichtigung der jeweiligen Beteiligung an den Objekten.

¹⁸ Reuters Wirtschaftsnachrichten vom 21. Januar 2019

¹⁹ Jahreswirtschaftsbericht Januar 2019, S. 9

²⁰ Handelsverband Deutschland (HDE), Pressemitteilung vom 19. Januar 2019

²¹ Handelsverband Deutschland (HDE), Pressemitteilung vom 19. Januar 2019