



DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen. 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 geschlossenen inländischen 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 mit Nutzungsschwerpunkt 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 Ablauf-organisation 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 Wirtschaft konnte in 2019 ihr stetiges Wachstum weiter fortsetzen. In seinem mittlerweile zehnten Jahr hat der Aufschwung allerdings deutlich an Schwung verloren. Insbesondere die internationalen Handelskonflikte und eine Abkühlung der globalen Wirtschaft haben ihre Spuren hinterlassen. So lag das reale Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts saison- und kalenderbereinigt um lediglich 0,6 Prozent über dem Vorjahr (2018: + 1,5 Prozent).¹

Die deutsche Exportwirtschaft konnte ihrer historischen Rolle als Wachstumslokomotive in 2019 erneut nicht gerecht werden. Preisbereinigt wurden lediglich 0,9 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen exportiert. Die Importe stiegen hingegen um 1,9. Im Gegensatz dazu entwickelten sich die privaten und staatlichen Konsumausgaben sehr erfreulich: Sie nahmen mit 1,6 Prozent bzw. 2,5 Prozent noch stärker zu als im Vorjahr. Positive Impulse für das Wirtschaftswachstum gingen auch von der Investitionstätigkeit aus. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 Prozent mehr investiert, besonders in den Tief- und Wohnungsbau.²

Der Arbeitsmarkt zeigte sich unverändert robust. Das Beschäftigungswachstum setzte sich weiter fort, wenngleich auch nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahresdurchschnitt 45,3 Mio. Personen in Deutschland erwerbstätig. Dies ist ein Anstieg um 0,9 Prozent. Altersbedingte demografische Effekte wurden erneut durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland überkompensiert. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit belief sich die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Dezember 2019 auf 4,9 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr blieb sie damit unverändert.³

Die nachhaltig gute Nachfrage nach Arbeitskräften führte vor dem Hintergrund des begrenzten Angebots an Erwerbstätigen zu einer fortgesetzt positiven Entwicklung der Nettolöhne und Gehälter. Die verfügbaren Einkünfte der privaten Haushalte profitierten davon und lagen in 2019 um nominal 2,8 Prozent über dem Vorjahreswert. Die Verbraucherpreise legten lediglich um 1,4 Prozent zu (Vorjahr: 1,8 Prozent). Anders als in den Vorjahren trugen die Lebensmittelpreise, mit einem Anstieg von ebenfalls 1,4 Prozent, diesmal nicht überproportional zur Inflationsentwicklung bei.⁴

Der deutsche Einzelhandel profitierte von der positiven Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und dem Anstieg der Konsumausgaben. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes setzte der Einzelhandel im Jahr 2019 real 2,7 Prozent bzw. nominal 3,3 Prozent mehr um. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erreichte einen Umsatzzuwachs von real 1,2 bzw. nominal 2,1 Prozent. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr real um 3,6 Prozent und nominal um 4,2 Prozent. Das größte Umsatzplus mit real 4,6 Prozent bzw. nominal 4,3 Prozent erzielte die Branche Sonstiger Einzelhandel (zum Beispiel Fahrräder, Bücher). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 8,1 Prozent bzw. nominal 8,2 Prozent.⁵



Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE belebte sich der deutsche Vermietungsmarkt für Handelsflächen in den deutschen Metropolen. Mit 713 Mietvertragsabschlüssen, die in den Top-7-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart erfasst wurden, nahm die Vermietungsleistung des Jahres 2019 gegenüber dem Vorjahr um vier Prozent zu. Wie in 2019 blieben die Branchen Bekleidung, Gastronomie sowie Lebensmittel/Tabakwaren die stärksten Nachfrager auf dem Einzelhandelsvermietungsmarkt. Der Fokus auf Food-Angebote bestätigte den Trend, dass der stationäre Einzelhandel weiter mit Gastronomie aufgewertet wird.⁶

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Im Gesamtjahr 2019 wurden gemäß den Berechnungen von CBRE am deutschen Investmentmarkt 10,1 Mrd. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Das Transaktionsvolumen hat sich damit im zweiten Jahr in Folge verringert. Mit einem Rückgang von 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich die Entwicklung jedoch deutlich verlangsamt. Insbesondere in den deutschen Top-Städten führte eine mangelnde Produktverfügbarkeit zu einem erneuten Sinken des Transaktionsvolumens und setzte damit den Trend der Vorjahre fort. Einzelhandelsimmobilien waren mit einem Anteil von rund 14,8 Prozent unverändert die zweitbegehrteste Anlageklasse am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien, gleich nach Büroimmobilien, deren Anteil in 2019 rund 58,6 Prozent betragen hat.⁷

Innerhalb des Handelsimmobilienmarktes waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Marktanteil von 44 Prozent (2018: 43 Prozent) erneut das bedeutendste Segment. Vor allem lebensmittelgebundene Objekte profitierten von ihrer Unabhängigkeit vom Online-Handel und wurden stark nachgefragt. Verglichen mit 2018 ist der Anteil von 1A-Einzelhandelsimmobilien in Einkaufsstrassen 2019 am Transaktionsmarkt von 37 Prozent auf 28 Prozent zurückgegangen. Wie schon 2018 fanden auch 2019 großvolumige Kaufhausübernahmen statt, die das Marktgeschehen prägten. Der Anteil von Shopping-Centern am Einzelhandelstransaktionsvolumen stieg 2019 verglichen mit dem Vorjahr von 14 Prozent auf 17 Prozent leicht an.⁸

Offene Immobilien- und Spezialfonds stellten gemäß CBRE auch im Jahr 2019 die größte Käufergruppe dar. Insgesamt erwarben sie Handelsimmobilien mit einem Volumen von 3,3 Mrd. Euro, was einem Anteil von 33 Prozent entsprach. Mit knapp 2,4 Mrd. Euro stellten sie zudem die größte Nettokäufergruppe dar. Mit deutlichem Abstand folgte die Gruppe der Asset- und Fondsmanager mit Immobilienkäufen in Höhe von rund 1,3 Mrd. Euro und einem Anteil von 13 Prozent sowie Versicherungen und Pensionskassen mit 1,1 Mrd. Euro (11 Prozent). Auf Verkäuferseite dominierten Asset- und Fondsmanager sowie Immobilienaktiengesellschaften / REITs mit jeweils gut 2,0 Mrd. Euro und einem Anteil von 20 Prozent das Marktgeschehen. Versicherungen und Pensionskassen sowie Privatinvestoren teilten sich den zweiten Rang mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von jeweils 10 Prozent.⁹

Mit einem marginalen Anstieg von 0,06 Prozent-Punkten auf 3,12 Prozent blieb die Spitzenrendite von 1A-Einzelhandelsimmobilien gemäß CBRE in den Top-7-Städten 2019 weitgehend stabil. Demgegenüber stiegen die Renditen von Shopping-Centern im Jahresverlauf deutlich an. Für Center in A-Standorten stiegen die Renditen im Vorjahresvergleich um 0,2 Prozentpunkte auf 4,00 Prozent, jene für Shopping-Center an B-Standorten gar um 0,5 Prozentpunkte auf 5,00 Prozent. Für Fachmärkte und Fachmarktzentren gingen die Renditen aufgrund der großen Nachfrage um 0,1 Prozentpunkte auf 4,15 Prozent zurück.¹⁰

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

Der Markt für geschlossene Publikums-AIF hat sich gemäß den Erhebungen der Rating Agentur Scope Analysis positiv entwickelt. In 2019 erhöhte sich das prospektierte Angebotsvolumen gegenüber dem Vorjahr um rund 100 Mio. Euro auf 1,2 Mrd. Euro. Das durchschnittliche Eigenkapitalvolumen der 24 neu aufgelegten Publikumsfonds lag bei rund 51 Mio. Euro. Immobilien waren mit einem aufgelegten Eigenkapital in Höhe von 830 Mio. Euro erneut die dominierende Assetklasse. Ihr Anteil am Gesamtmarkt belief sich auf 67 Prozent. Dahinter folgten Investments in Private Equity und Multi-Asset-Fonds, auf die jeweils 27 Prozent bzw. 6 Prozent des aufgelegten Eigenkapitals entfielen.¹¹

Die institutionellen Anleger haben ihre Engagements in indirekte Immobilieninvestments gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank in 2019 weiter ausgebaut. So verzeichneten offene Immobilien-Spezial-Sondervermögen insgesamt Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 12,4 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (10,6 Mrd. Euro) war dies ein nochmaliger Anstieg. Das in deutschen offenen Immobilien-Spezial-Sondervermögen angelegte Vermögen belief sich per Ende Dezember 2019 auf 120,0 Mrd. Euro und lag damit signifikant über dem Vorjahreswert (102,6 Mrd. Euro).¹²

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2019 für folgende Investmentvermögen die Verwaltungstätigkeit aus:

- a. zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (sogenannte Altfonds);
- b. drei geschlossene Spezial-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- c. elf geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- d. zwei offene 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.

In 2019 konnte die DeWert Eigenkapital in Höhe von rund 445 Mio. Euro (Vorjahr: 78 Mio. Euro) von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dabei entfielen Zeichnungszusagen über 29 Mio. Euro auf Privatanleger (Vorjahr: 28 Mio. Euro) und rund 416 Mio. Euro (Vorjahr: 50 Mio. Euro) auf institutionelle Investoren. Das in 2019 realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen lag bei rund 570 Mio. Euro und entfällt in Höhe von 530 Mio. Euro auf den institutionellen Bereich.

Für den Privatkundenbereich wurden zwei AIF mit Liegenschaften in Landstuhl und Kleve platziert, die in ein Fachmarktzentrum bzw. SB-Warenhaus und Gartenmarkt investieren. Die Investitionsvolumina belaufen sich auf insgesamt rd. 53 Mio. Euro mit einem Eigenkapital von rd. 30 Mio. Euro.



Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden für den in 2017 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II weitere fünf Objekte angebunden und für den bestehenden geschlossenen Spezial-AIF - HAHN VZWL – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG - ein weiteres Objekt in Fulda. Zudem wurde in 2019 ein weiterer offener Spezial-AIF HAHN German Retail Fund III aufgelegt und hierfür Immobilienvermögen von rund 300 Mio. € (13 Objekte) akquiriert. Des Weiteren wurde im Rahmen eines Club Deals eine Immobiliengesellschaft - die HAHN German Mixed-Use Fund I GmbH & Co. KG - im Berichtsjahr aufgelegt, die in gemischt genutzte Immobilien mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Wohnen, Büro, Gesundheit investiert. Für diese Immobilien-Objektgesellschaft konnte in 2019 ein Objekt in Stuttgart-Killesberghöhe gewonnen werden.

Die für 2019 prognostizierten Neuinvestitionsvolumen im institutionellen Fondsbereich von rund 264 Mio. Euro konnten somit deutlich übertroffen werden. Die geplante Auflage von Privatkundenfonds mit einem Volumen von rund 70 Mio. Euro konnten hingegen nicht ganz erreicht werden.

Die hohe Akquisitionsleistung im Geschäftsjahr 2019 führte zu einem Anstieg der Einmalerträge in Form von Akquisitionsgebühren, als auch zur Erhöhung der Basis für nachhaltige Managemententgelte.

b) Ertragslage

Die Provisionserträge stiegen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.950 auf TEUR 12.839 und die Provisionsaufwendungen um TEUR 1.466 auf TEUR 7.002.

Während die Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Privatkunden-Immobilienfonds (TEUR 3.302, Vorjahr TEUR 3.658) um TEUR 356 und die Projektentwicklungserlöse (TEUR 86, Vorjahr 1.000) um TEUR 914 unter Vorjahresniveau lagen, erhöhten sich vor allem die Akquisitionsgebühren um TEUR 3.327 auf TEUR 4.209. Infolge des Anstiegs des verwalteten Vermögens stiegen die Erträge aus der laufenden Verwaltungstätigkeit um TEUR 893 auf TEUR 5.242

Den entsprechenden Provisionserträgen stehen in Höhe von TEUR 3.077 (Vorjahr TEUR 3.244) Aufwendungen für die Auflage und den Vertrieb von neuen Fonds und in Höhe von TEUR 2.687 (Vorjahr TEUR 285) Aufwendungen für die Akquisition von Immobilien gegenüber. Im Zusammenhang mit der Erbringung der laufenden Verwaltungstätigkeit sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.165 (Vorjahr TEUR 1.106) angefallen.

Das Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserlösen und –aufwendungen) beläuft sich somit auf TEUR 5.837 (Vorjahr TEUR 4.353).

Infolge des gestiegenen Geschäftsvolumen erhöhten sich die Personalaufwendungen um TEUR 272 auf TER 1.851 sowie die sonstigen Verwaltungsaufwendungen um TEUR 509 auf 1.720.

Das Jahresergebnis liegt mit TEUR 1.618 oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 1,2 Mio. Euro bis 1,5 Mio. Euro.

Ertragslage	2019 TEUR	2018 TEUR
Zinserträge	27	35
Zinsaufwendungen	2	0
Provisionserträge		
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	3.302	3.658
b) Ankaufsgebühren	4.209	882
c) Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	86	1.000
d) Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	5.243	4.349
Provisionsaufwendungen		
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	3.077	3.244
b) Aufwendungen aus der Objektakquisition für Investmentvermögen	2.687	285
c) Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	74	901
d) Laufende Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	1.165	1.107
Sonstige betriebliche Erträge	152	148
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand	1.851	1.579
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	1.720	1.211



Ertragslage	2019 TEUR	2018 TEUR
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	4	5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	50	16
Periodenergebnis vor Steuern	2.387	1.723
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	769	556
Periodenergebnis	1.618	1.167

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Die DeWert finanziert sich ausschließlich über Eigenkapital. Darüber hinaus besteht ein Cash-Poolingvertrag mit der 100%igen Muttergesellschaft als Cash-Poolführerin. Die gebundenen Mittel aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen sind im Darlehenswege an die Hahn AG übertragen und werden demzufolge als Forderung erfasst.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 3.228 (Vorjahr TEUR 2.635)

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva

	31.12.2019		31.12.2018	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kreditinstitute	0	0,0	900	11,6
Forderungen an Kunden	8.168	97,8	6.634	85,7
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	182	2,2	149	1,9
Immaterielle Anlagewerte	2	0,0	6	0,1
Sonstige Vermögensgegenstände	0	0,0	50	0,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	2	0,0
	8.352	100,0	7.741	100,0

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 611 auf TEUR 8.352 gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den gestiegenen Cash-Poolbestand mit der Hahn AG zurückzuführen.

Passiva	31.12.2019		31.12.2018	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.494	41,8	3.904	50,4
Sonstige Verbindlichkeiten und passive latente Steuern	600	7,2	30	0,4
Rückstellungen	849	10,2	1.016	13,1
Eigenkapital	3.409	40,8	2.791	36,1
	8.352	100,0	7.741	100,0

Die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert vor allem auf in 2020 abzuführenden Umsatzsteuern.



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 40,8 Prozent (Vorjahr: 36,1 Prozent). Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Die DeWert hat aufgrund des hohen Neugeschäftsvolumen ihre gute Geschäftsentwicklung in 2019 fortgesetzt. Das Ergebnis nach Steuern lag mit 1,6 Mio. Euro oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 1,2 bis 1,5 Mio. Euro.

Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 445 Mio. Euro eingeworben. Das verwaltete Investmentvermögen stieg auf 0,9 Mrd. Euro. Begünstigt durch das in 2019 erzielte Neugeschäftsvolumen konnten eine gute Grundlage für die Steigerung von wiederkehrenden Managementgebühren gelegt werden. Trotz des signifikanten Neugeschäftes waren Einmalträge für die nochmals verbesserte Ergebnisentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr von Bedeutung.

Das vergangene Wirtschaftsjahr wurde genutzt, um die Organisation und deren Leistungsfähigkeit weiter zu entwickeln. So wurde weiterhin verstärkt der Fokus auf die Prozessoptimierung und Digitalisierung von Arbeitsabläufen gelegt.

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

C. Mitarbeiter

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

D. Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

Die DeWert ist 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 2020 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. Die Prognosen für 2020 basieren 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 2020 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 2020 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 Ertragsituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den Erhalt eines umfangreichen Management-Mandats für Dritte erfolgen.

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 die Geschäftsführung 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 auflegen. Diese erhöhte Auswahlmöglichkeit der Anleger unter den Produktanbietern 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 Belegung 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 dieser Kollaborationen 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.

Der von China ausgehende Ausbruch und die Verbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2, durch den eine Lungenkrankheit ausgelöst werden kann, hat inzwischen weltweite Auswirkungen. Dazu zählen wirtschaftliche Auswirkungen auf Unternehmen und Konzerne, bspw. auf Grund von Einschränkungen in Produktion, Handel, der Erbringung von Dienstleistungen oder auf Grund von Reisebeschränkungen. Es ist heute jedoch noch nicht abschließend zu beurteilen, welche Auswirkungen das neuartige Coronavirus auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die der DeWert haben wird. Erst die sprunghafte Ausweitung der Infektion im ersten Quartal 2020 zeigt auf, welche Maßnahmen notwendig sein könnten (Schließung von Betrieben, Behörden und Schulen, Einschränkung der Versammlungs- und Reisefreiheit, Rationierung beim Verkauf bestimmter Waren usw.), um die Ausbreitung einzuschränken. Die Verhängung solcher Maßnahmen wird einen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung in 2020 haben. Neben Verlangsamungen im Genehmigungs- und Auskunftsprozessen, kann es zeitweise zu einer spürbaren Beruhigung im wirtschaftlichen Leben kommen, wodurch sich Verzögerungen z.B. beim Ankauf und der Finanzierung von Objekten, beim Vertrieb von Produkten oder beim Recruitment von neuen Mitarbeitern ergeben können. Die DeWert hat eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die sicherstellen sollen, dass in der laufenden Verwaltung der ihr anvertrauten Vermögensgegenstände in diesen Fällen keine Schäden eintreten. Es ist allerdings kaum absehbar, welche behördlichen Maßnahmen noch notwendig sind, um eine größere Epidemie abzuwehren. Auf derartige externe Auswirkungen werden wir uns bestmöglich vorbereiten, können allerdings teilweise nur reagieren, da es in Folge der Dimension des Ereignisses keine Präzedenzfälle gibt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass durch die Auswirkungen des Virus nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisse, insbesondere die Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalerträge im Neugesäftssegment, umgesetzt werden können.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die DeWert erfasst und überwacht das Kreditrisiko sowie die „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 Finanzierung 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 deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Vergütungen.

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 stete 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

Der Prognosebericht für die Entwicklung der jeweiligen Segmente und der Gesellschaft insgesamt wurde vor Bekanntwerden der sprunghaften Ausweitung des Coronavirus erstellt. Es ist derzeit nicht abschließend zu beurteilen, welchen Einfluss das Virus und die zu ergreifenden Gegenmaßnahmen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung der DeWert in 2020 haben werden. Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargelegt ist. Kommt es durch die virusinduzierten Maßnahmen zu einem deutlichen Konjunkturreinbruch, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben sich die Aussichten für die deutsche Wirtschaft eingetrübt. So rechnet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) in seiner am 12. März 2020 veröffentlichten Prognose für das erste Halbjahr 2020 mit einem negativen Wachstum, dem erst im weiteren Jahresverlauf eine konjunkturelle Erholung folgen soll. Für das Gesamtjahr wird ein reales Wirtschaftswachstum von 0,1 Prozent erwartet.¹³

Nach den bisherigen Erwartungen der Bundesregierung (vor der Corona-Krise) soll die Zahl der Beschäftigten weiter steigen. Die Arbeitslosenquote wird im Jahresdurchschnitt auf einem stabilen Niveau von 5,0 Prozent erwartet.¹⁴ Der private Konsum wird von einem geschätzten Anstieg der Nettolöhne und -gehälter um 2,7 Prozent profitieren. Entsprechend erwartet der Handelsverband Deutschland HDE, dass der deutsche Einzelhandel mit einem nominalen Umsatzwachstum in Höhe von 2,5 Prozent eine positive Entwicklung aufweisen wird. Der stationäre Einzelhandel soll im Rahmen dieser Prognose um 1,8 Prozent wachsen.¹⁵

Der Investmentmakler CBRE rechnet damit, dass in 2020 im Handelsimmobilieninvestmentmarkt genügend Kapital für Investitionen bereitstehen wird. Im Vergleich zu anderen Assetklassen würde der Einzelhandel nach Ansicht der Investmentexperten aktuell die attraktiveren Renditen bieten. Günstig würden sich die niedrigen Arbeitslosenzahlen in Verbindung mit steigenden Reallöhnen sowie auch eine zuletzt gestiegene Anschaffungsneigung der Verbraucher auswirken. Diese positiven Fundamentaldaten positionieren den großen deutschen Markt als relativ sicheren Anlagehafen. Entsprechend wird mit einem Transaktionsvolumen in Höhe des langfristigen Mittels von gut 10 Mrd. Euro gerechnet.¹⁶

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 2019 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 2020 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 275 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 50 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 Managemententträge. Die DeWert strebt auf Grundlage der angestrebten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich auf die Entwicklung der Managemententträge 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 1,3 Mio. Euro und 1,5 Mio. Euro bewegen wird. Die möglichen, aber derzeit nicht abschätzbaren negativen Auswirkungen der Corona-Krise sind hier nicht eingerechnet, insbesondere ob die Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalentträge im Neugeschäftssegment umgesetzt werden können. Im Hinblick auf die aus dem Bestandsgeschäft resultierenden Managementgebühren erwarten wir derzeit aus der Corona-Krise für 2020 keine oder nur in geringem Ausmaß negative Auswirkungen.

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 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.

Bergisch Gladbach, den 15. April 2020

Die Geschäftsführung

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

ANGABEN IN EUR	31.12.2019	31.12.2018
Aktivseite		
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	0	900.199
2. Forderungen an Kunden	8.168.063	6.634.318
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	182.078	148.572
4. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.546	5.644
5. Sachanlagen	12	209
6. Sonstige Vermögensgegenstände	0	50.416
7. Rechnungsabgrenzungsposten	0	1.736



ANGABEN IN EUR	31.12.2019	31.12.2018
Aktivseite		
	8.351.699	7.741.094
ANGABEN IN EUR	31.12.2019	31.12.2018
Passivseite		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) täglich fällig	117	0
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	3.493.566	3.904.068
3. Sonstige Verbindlichkeiten	597.432	29.827
4. Passive latente Steuern	2.413	752
5. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	476.568	752.887
b) andere Rückstellungen	372.765	262.827
	849.333	1.015.714
6. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	125.000	125.000
b) Kapitalrücklage	1.387.799	1.387.799
c) Bilanzgewinn	1.896.039	1.277.934
	3.408.838	2.790.733
	8.351.699	7.741.094
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:		
Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (Altfonds)	22.755.135	22.072.611
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden (Altfonds)	2	2
Immobilienfonds, welche nach Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben	879.569.045	548.832.584
Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche erst nach Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden	16	13

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019



ANGABEN IN EUR	2019	2018
1. Zinserträge		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	26.810	34.679
2. Zinsaufwendungen	2.354	147
3. Provisionserträge	12.838.998	9.889.223
4. Provisionsaufwendungen	7.002.297	5.535.880
5. Sonstige betriebliche Erträge	151.831	147.589
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	1.644.814	1.400.986
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	206.458	1.851.272
b) andere Verwaltungsaufwendungen		1.719.819
	3.571.091	2.790.475
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	4.295	5.435
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.215	16.355
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	2.387.387	1.723.201
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	769.282	556.231
11. Jahresüberschuss	1.618.105	1.166.970
12. Gewinnvortrag	277.934	110.964
13. Bilanzgewinn	1.896.039	1.277.934

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Anhang für 2019

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-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen. 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.

Die DeWert verfügt über die Erlaubnis für die Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20 und 22 KAGB für geschlossene inländische Publikums- und Spezial-AIF sowie für offene inländische Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen, jeweils mit dem Anlagenschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.



Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2019 wurden gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i. V. m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Anforderungen der gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblättern 1 (Bilanz) und 3 (Gewinn- und Verlustrechnung).

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 angesetzt.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Es handelt sich hierbei um Anteile von Fonds, welche dem Anlagevermögen zugeordnet sind. Die Bewertung findet zu Anschaffungskosten oder zum voraussichtlich dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert statt.

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Bilanzwertermittlung der Passivseite

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und Sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und 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 TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegen Gesellschafter	6.457	4.766
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-1.116	-618

Die Forderungen gegenüber Gesellschaftern bzw. gegenüber verbundenen Unternehmen sind im vollen Umfang dem Bilanzposten Forderungen an Kunden und die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern dem Bilanzposten Verbindlichkeiten gegenüber Kunden zugeordnet.

Forderungen an Kreditinstitute

Die täglich fälligen Forderungen an Kreditinstituten belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 900). Die zur Erfüllung der Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 KAGB benötigten Eigenmittel sind entweder in liquiden Mitteln zu halten oder in Vermögensgegenstände zu investieren, die kurzfristig unmittelbar in Bankguthaben umgewandelt werden können und keine spekulativen Positionen enthalten (§ 25 Abs. 7 KAGB). Im Geschäftsjahr 2019 hat die DeWert im Wege des Cashpoolings liquide Mittel an die HAHN AG übertragen. Die in den Forderungen an Kunden ausgewiesenen Forderungen gegen Gesellschafter sind sämtlich täglich fällig und erfüllen die Anforderungen des § 25 Abs. 7 KAGB an die vorzu-haltenden Eigenmittel.

Forderungen an Kunden

Die Forderungen an Kunden beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus dem Cashpooling Vertrag sowie einem Darlehen nebst Zinsen gegenüber der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (TEUR 6.457, Vorjahr TEUR 4.766) sowie aus ausstehenden Vergütungen für Leistungen an die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen.

Die Fristigkeiten der Forderungen ergeben sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
bis drei Monate	8.168	6.634
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	8.168	6.634

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 Immobilienfonds (TEUR 182, Vorjahr TEUR 149) ausgewiesen. Daneben beinhaltet der Posten Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 20 (Vorjahr EUR 10). Hinsichtlich der Entwicklung verweisen wir auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die Veränderung resultiert einzig aus der Abschreibung. Wir verweisen für die Entwicklung der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden bestehen im Wesentlichen aus den im Zusammenhang mit diversen Objekten erhaltenen Leistungen, welche im Rahmen bestehender Auslagerungsverhältnisse erbracht wurden. Die Vorjahreswerte 2018 sind zwecks Vergleichbarkeit mit dem aktuellen Geschäftsjahr in der folgenden Tabelle mit aufgeführt.



Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Weiterbelastete Property Management Leistungen	1.723	1.853
Weiterbelastete Akquisitions- und Revitalisierungsgebühren	564	1.072
Weiterbelastete Verwaltungsleistungen	1.116	618
Fondsabwicklung	69	187
Treuhandgebühren	0	76
Steuerberatung	0	40
Prüfungskosten	0	29
Interne Revision	0	14
Umsatzsteuer	0	0
Sonstiges	22	15
Gesamt	3.494	3.904

Die Property Management Gebühren wurden von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH (HAFAM) und die Verwaltungsleistungen von der Hahn AG der DeWert weiterbelastet. Bei beiden Gesellschaften handelt es sich um verbundene Unternehmen. Die Verbindlichkeiten aus Akquisitions- und Revitalisierungsgebühren bestehen ausschließlich gegenüber dem verbundenen Unternehmen HAHN Fonds Invest GmbH (HFI) und resultieren aus erhaltenen Vermittlungsleistungen. Der Posten Fondsabwicklung beinhaltet die stichtagsbezogenen offenen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Abwicklung des Fonds mit Liegenschaft in Landstuhl und Kleve.

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
bis drei Monate	3.494	3.904
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	3.494	3.904

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten beinhaltet Umsatzsteuerverbindlichkeiten (TEUR 562, Vorjahr TEUR 0) und Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer (TEUR 35, Vorjahr TEUR 30) mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
a) Steuerrückstellungen	477	753
b) andere Rückstellungen		
Personalkosten	241	164
Ausstehende Rechnungen	86	54
Abschluss- und Prüfungskosten	45	45

Angaben in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Gesamt	849	1.016

Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** in Höhe von TEUR 125 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.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die folgend aufgeführten Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2019	2018
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	3.302	3.658
Ankaufsgebühren	4.209	882
Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	86	1.000
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	5.242	4.349
Gesamt	12.839	9.889

Die Umsatzerlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds beinhalten die realisierten Erlöse im Zusammenhang mit der Konzeption von neuen Investmentvermögen.

Die Ankaufsgebühren resultieren aus der Akquisition von Immobilienvermögen für die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen.

Die Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen Projektsteuerungsgebühren im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Immobilien.

Die laufende Verwaltungstätigkeit umfasst neben dem Portfolio und Risiko Management auch das kaufmännische und technische Property Management, das im Wege von Auslagerungsvereinbarungen durch Unternehmen der Hahn Gruppe erbracht wird (vergleiche Provisionsaufwendungen).

Provisionsaufwendungen

Die Provisionsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2019	2018
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds und der Objektakquisition für Investmentvermögen	5.763	3.529
Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	74	901
Laufende Verwaltungsaufwendungen	1.165	1.106
Gesamt	7.002	5.536

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auflage neuer Fonds betreffen im Wesentlichen Vertriebsprovisionen und Prospektierungskosten. Die Aufwendungen aus Objektakquise ergeben sich auf Grund der Auslagerung von Akquisitionsleistungen an die HFI.

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 TEUR	2019	2018
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	1.645	1.401
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	206	178
	1.851	1.579
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	1.191	717
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	288	254
Miet- und Leasingaufwendungen	54	0
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	53	76
Aufsichtsratsvergütung	36	36
Due Diligence Kosten	11	33
Reisekosten	23	22
Versicherungen und Beiträge	10	21
Aus- und Weiterbildung	38	19
Personalbeschaffung	7	15
EDV-Aufwendungen	5	8
Übrige sonstige Aufwendungen	4	10
	1.720	1.211
Gesamt	3.571	2.790

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen TEUR 203 (Vorjahr: TEUR 174), davon betreffen Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 1 (Vorjahr TEUR 0).

Die unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesenen Aufwendungen für Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten sind im Wesentlichen auf die neu aufgelegten Investmentvermögen bzw. auf mit der Akquisition von Immobilien im Zusammenhang stehenden Kosten, die an die Investmentvermögen weiterbelastet werden, zurückzuführen. Die Aufwendungen aus der Konzernverrechnung beinhalten insbesondere die Geschäftsbesorgungsvergütung für die Bereitstellung von Büroräumlichkeiten, EDV und sonstige allgemeine Verwaltung und die Erbringung von Finanzierungsleistungen für die verwalteten Investmentvermögen.

Latente Steuern

Aufgrund abweichender handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen ergeben sich im Geschäftsjahr latente Steuern in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 1). Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag erhalten somit einen Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr: Ertrag in Höhe von TEUR 1).



Angaben in EUR	31.12.2019			31.12.2018		
	HGB	StB	Delta	HGB	StB	Delta
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	182.078	174.521	7.557	148.562	146.208	2.354
Summe der Differenz			7.557			2.354
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive Latente Steuern			0			0
Passive Latente Steuern			2.413			752

Nachtragsbericht

Im Aufstellungszeitraum 2020 wurde eine Immobilie mit Liegenschaft in Hamburg mit einem Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) von rund Mio. 103 EUR für das von der DeWert als geschlossener Spezial-AIF konzipierte Investmentvermögen Hahn German Mixed-Use Fund II GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für den Monat April 2020 vorgesehen.

Des Weiteren wurden zwei Immobilien mit Liegenschaften in Bad Kissingen und Espelkamp für das Sondervermögen Hahn German Retail Fund II mit einem Investitionsvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) von insgesamt rund 33 Mio. € erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im März 2020 bzw. voraussichtlich im zweiten Quartal 2020.

Der von China ausgehende Ausbruch und die Verbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2, durch den eine Lungenerkrankung ausgelöst werden kann, stellt ein Ereignis nach der Berichtsperiode dar. Hinsichtlich weiterer Ausführungen verweisen wir auf die Darstellungen im Lagebericht.

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

Bärbel Schomberg, Königstein

— Mitglied des Aufsichtsrats —

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

Geschäftsführung

Jörn Burghardt, Leverkusen, Diplom-Kaufmann



Dr. Jan Stoppel, Köln, Jurist

Uwe de Vries, Overath, Diplom-Kaufmann

Die Geschäftsführer üben Ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter betrug neben den drei Geschäftsführern vierzehn (Vorjahr: elf) Mitarbeiter. Hiervon sind dreizehn (Vorjahr: elf) für den Markt und ein (Vorjahr: ein) Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 36).

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf TEUR 512 und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von TEUR 60 für das Geschäftsjahr 2019, welche jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist.

Nahestehende Personen und Unternehmen

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

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr 2019 durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 45). Das Gesamthonorar entfällt vollständig auf Abschlussprüferleistungen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 4.045 (Vorjahr: TEUR 2.705) und bestehen gegenüber der Hahn AG sowie der HFI und HAFAM. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von TEUR 128 (Vorjahr: TEUR 29) für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Hahn AG, der bis zum 31. Dezember 2020 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von TEUR 3.917 (Vorjahr: EUR 2.676) aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängige Geschäftsbesorgungsvergütungen (demgegenüber korrespondierende Erträge stehen) mit den oben genannten Gesellschaften. Zu der Ermittlung der Beträge wurde jeweils eine Laufzeit bis an das jeweilige Vertragsende bzw. schätzweise acht Jahre zu Grunde gelegt. Die finanziellen Verpflichtungen unter einem Jahr belaufen sich auf TEUR 3.055 (Vorjahr: EUR 1.531).

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. § 315e HGB aufgestellt wird. Dieser wird beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers eingereicht und dort veröffentlicht.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2019 der DeWert schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.618 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2018 von 1.278 abzüglich der im Geschäftsjahr 2019 getätigten Ausschüttung in Höhe von TEUR 1.000 ergibt somit ein Bilanzgewinn von TEUR 1.896.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 1.896 in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 15. April 2020

Die Geschäftsführung

Jörn Burghardt

Dr. Jan Stoppel

Uwe de Vries

Anlagespiegel für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungskosten				
	Stand 01.01. 2019 EUR	Zugänge 2019 EUR	Abgänge 2019 EUR	Stand 31.12. 2019 EUR	
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere					
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	148.572	35.408	1.902	182.078	
II. Immaterielle Anlagewerte					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	25.971	0	0	25.971	
III. Sachanlagen					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.146	0	0	12.146	
Gesamtsumme	186.689	35.408	1.902	220.195	
	Abschreibungen				
	Stand 01.01. 2019 EUR	Zugänge 2019 EUR	Stand 31.12. 2019 EUR	Buchwert 31.12. 2019 EUR	Buchwert 31.12. 2018 EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere					
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	0	0	0	182.078	148.572
II. Immaterielle Anlagewerte					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.327	4.098	24.425	1.546	5.644
III. Sachanlagen					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.937	197	12.134	12	209



	Abschreibungen				
	Stand 01.01. 2019 EUR	Zugänge 2019 EUR	Stand 31.12. 2019 EUR	Buchwert 31.12. 2019 EUR	Buchwert 31.12. 2018 EUR
Gesamtsumme	32.264	4.295	36.599	183.636	154.425

¹ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2020

² DESTATIS Pressemitteilung Nr. 18 vom 15. Januar 2020

³ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 31 vom 30. Januar 2020

⁴ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 19 vom 16. Januar 2020

⁵ DESTATIS Pressemitteilung Nr. 34 vom 31. Januar 2020

⁶ CBRE, Quartalsreporting Q4/2019 Einzelhandelsinvestmentmarkt

⁷ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2019

⁸ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2019

⁹ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2019

¹⁰ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2019

¹¹ Scope Analysis Emissionsaktivitäten vom 20. Januar 2020

¹² Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank, Dezember 2019

¹³ IfW Kiel Frühjahrsprognose vom 12. März 2020

¹⁴ Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 29. Januar 2020

¹⁵ HDE Pressekonferenz vom 31. Januar 2020

¹⁶ CBRE Marketview, Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2019

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen



unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 16. April 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer

ppa. Stefan Gass, Wirtschaftsprüfer

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde am 14.05.2020 festgestellt.