

DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH
JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT

2023

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Konzernzugehörigkeit und Geschäftstätigkeit

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgabe die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF), die das Portfolio sowie das Risiko Management beinhalten, zählt. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt die Gesellschaft Alternative Investmentfonds.

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.

Zudem darf die DeWert Dienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB erbringen.

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 versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in Immobilien mit einem versorgungsorientierten Nutzungsschwerpunkt 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 versorgungsorientiertem Schwerpunkt. 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
- Revitalisierung/Projektentwicklung

Neugeschäft

- Produkt Management
- Fondskonzeption
- Fondsvertrieb
- Akquisition

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. Neben den Managementgebühren, dem Provisionsergebnis und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen finden derzeit als Steuerungsgrößen keine Anwendung. 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 Richtlinien niedergelegt.

3. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft betreibt die DeWert keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit, 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 überwiegend inländischen versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die DeWert insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, auf den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene und offene Anlageprodukte relevant.

1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands verzeichnete 2023 einen Rückgang von 0,3 Prozent, gemäß den Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Diese Entwicklung spiegelt die Auswirkungen eines krisenbelasteten Umfelds wider, ergänzt durch negative Faktoren wie steigende Zinsen und eine sinkende Nachfrage im In- und Ausland.¹

Der private Konsum fiel 2023 um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache hierfür dürften die hohen Verbraucherpreise gewesen sein.² Diese stiegen im Jahresdurchschnitt um 5,9 Prozent, nachdem sie im Vorjahr um 6,9 Prozent zugenommen hatten. Besonders deutlich war der Anstieg bei Nahrungsmitteln mit 12,4 Prozent. Ebenso zogen die Preise für Energie, Waren und Dienstleistungen deutlich an. Im Dezember 2023 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +3,7 Prozent. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem sie in den Monaten zuvor rückläufig gewesen war.³

Im Jahr 2023 zeigte sich in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen Deutschlands eine divergierende Entwicklung der Bruttowertschöpfung: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (exklusive Baugewerbe) verzeichnete einen signifikanten Rückgang um 2,0 Prozent. Im Baugewerbe wirkten sich hohe Baukosten, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen aus, was zu einem nur geringfügigen realen Wachstum von 0,2 Prozent führte.⁴

Die globale wirtschaftliche Verlangsamung und die schwache inländische Nachfrage im Jahr 2023 beeinträchtigten auch den Handel mit dem Ausland, der ebenfalls rückläufig war. Die Importe sanken jedoch stärker als die Exporte, was zu einem positiven Außenbeitrag führte und damit das BIP unterstützte.⁵

2023 wurde die Wirtschaftsleistung von etwa 46,2 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland erwirtschaftet, ein Zuwachs von 0,5 Prozent oder 213.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr – ein historisches Hoch in Deutschland. Aufgrund des ebenfalls gestiegenen Arbeitsangebots erhöhte sich die Arbeitslosenquote bis Dezember 2023 auf 5,7 Prozent, ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.⁶

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erzielten der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland im Jahr 2023 einen Gesamtumsatz von 649,1 Mrd. Euro, was eine Steigerung von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (630,8 Milliarden Euro) entsprach. Trotz dieses Rekordumsatzes war eine preisbereinigte Abschwächung von 3,4 Prozent zu

¹ Destatis Pressemitteilung Nr. 38 vom 30. Januar 2024

² Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024

³ Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 16. Januar 2024

⁴ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024

⁵ Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2024

⁶ Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 1 vom 3. Januar 2024

verzeichnen. Der stationäre Einzelhandel wuchs nominal um 3,5 Prozent auf 564,9 Milliarden Euro (Vorjahr: 546,1 Milliarden Euro), was real einer Reduktion von 3,3 Prozent entspricht. Der Onlinehandel entwickelte sich mit einem Umsatzrückgang von 0,4 Prozent (real -3,9 Prozent) auf 84,2 Milliarden Euro erneut schwächer als der stationäre Einzelhandel.⁷

Im Lebensmitteleinzelhandel wurde 2023 ein Wachstum von 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Aufgrund des signifikanten Anstiegs der Lebensmittelpreise ergab sich jedoch ein preisbereinigter Rückgang von 3,9 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 0,1 Prozent, was einem realen Rückgang von 3,1 Prozent entspricht.⁸

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in deutschen Innenstädten entwickelte sich 2023 laut dem Investmentmakler JLL positiv. Mit einem Gesamtergebnis von 449.500 Quadratmetern wurde der Vorjahreswert um etwa 7 Prozent übertroffen. Die Textilbranche führte erneut mit 41 Prozent des Gesamtflächenumsatzes die Vermietungsstatistik an, gefolgt von der Gastronomie-/Lebensmittelbranche mit 22 Prozent der Vermietungen.⁹

1.2. Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

2023 verzeichnete der deutsche Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt gemäß Berechnungen des Investmentmaklers CBRE mit einem Transaktionsvolumen von 5,4 Mrd. Euro das schwächste Jahr seit 2009. Damit lag das Volumen 43 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres.¹⁰

Obwohl sich der Einzelhandel 2023 trotz der milden Rezession stabil hielt, wirkte sich die generelle Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt ebenfalls auf Einzelhandelsimmobilien aus. Ein wesentlicher Faktor hierbei waren die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie attraktivere Renditen bei alternativen Anlageformen, die den deutschen Immobilieninvestmentmarkt in seiner sonst üblichen Dynamik im vergangenen Jahr bremsen.

Immobilien aus den Bereichen Fach- und Lebensmittelmärkte, einschließlich Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, dominierten erneut das Transaktionsgeschehen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen belief sich auf 59 Prozent, was eine Steigerung um 11 Prozentpunkte gegenüber 2022 darstellt. 1A-Einzelhandelsimmobilien konnten ihren Anteil ebenfalls signifikant von 15 auf 31 Prozent erhöhen. Dieser Anstieg ist teilweise auf Anteilerwerbe an Großprojekten zurückzuführen. Shopping-Center hingegen hatten 2023 nur eine marginale Bedeutung im Immobilienmarkt, ihr Anteil lag bei knapp 5 Prozent.¹¹

Die Renditen stiegen auf Jahressicht in allen Segmenten weiter an, zeigten aber in Teilen auch Stabilisierungstendenzen. So verzeichneten Lebensmittelmärkte als auch Fachmarktzentren im zweiten Halbjahr 2023 keine Ausweitung der Spitzenrenditen mehr. Im Jahresverlauf stiegen die Renditen von Lebensmittelmärkten jedoch um 0,4 Prozentpunkte auf 4,7 Prozent und diejenigen von Fachmarktzentren um 0,7 Prozentpunkte auf 5 Prozent.¹²

⁷ HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2024

⁸ Destatis Pressemitteilung Nr. 41 vom 31. Januar 2024

⁹ JLL Pressemitteilung vom 18. Januar 2024

¹⁰ CBRE Germany Real Estate Investment Figures Q4 2023, Januar 2024

¹¹ CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2023, Januar 2024

¹² CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2023, Januar 2024

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

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, lag das zum 1. Halbjahr 2023 prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF bei rund 276 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (626 Mio. Euro) war dies ein deutlicher Rückgang um 56 Prozent. Die Emissionen verteilten sich auf 9 geschlossene Publikums-AIF, die neu von der BaFin zugelassen wurden (Vorjahr: 13). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen lag bei rund 74 Prozent. Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 8 Prozent. Dahinter folgten Produkte mit Fokus auf Erneuerbare Energien (7 Prozent).¹³

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2023 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 8,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 15,2 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich Ende 2023 auf insgesamt 182,3 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (173,5 Mrd. Euro) war dies ein Zuwachs von 5,1 Prozent.¹⁴

1.4. Ausblick

Das ifo Institut erwartet für das Jahr 2024 ein reales Wirtschaftswachstum von 0,9 Prozent. Die privaten Konsumausgaben sollen gemäß Prognose um 1,1 Prozent steigen. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einer Abschwächung der Dynamik der letzten beiden Jahre und einem Anstieg auf 2,2 Prozent gerechnet.¹⁵

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet für 2024, dass die Umsatzentwicklung im Einzelhandel sich gegenüber 2023 wieder aufhellen wird. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 3,5 Prozent. Preisbereinigt wird ein Umsatzzuwachs von 1,0 Prozent erwartet. Gemäß Prognose werden vom Onlinehandel keine besonderen Impulse ausgehen. Mit einem nominalen Umsatzanstieg von 3,0 Prozent bzw. real 1,0 Prozent liegt die Wachstumsrate in etwa auf dem Niveau des stationären Einzelhandels.¹⁶

Für 2024 ist mit einem tendenziell günstigeren Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Helaba rechnet damit, dass die EZB im Sommer 2024 die Zinswende einleiten wird. Für 10-jährige Bundesanleihen rechnet das Institut zum Jahresende mit einer Rendite von 2,30 Prozent.¹⁷

Für 2024 erwartet der Investmentmakler CBRE ein weiterhin herausforderndes Umfeld am deutschen Immobilienmarkt. In Erwartung sinkender Zinssätze ab Mitte des Jahres wird jedoch mit einer Belebung der Investitionen und der Kapitalmärkte gerechnet.¹⁸

¹³ Scope Marktstudie Emissionsaktivitäten vom 10. August 2023

¹⁴ Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 30. Januar 2024

¹⁵ Ifo Institut, Pressemitteilung vom 14. Dezember 2024

¹⁶ HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2024

¹⁷ Helaba Märkte & Trends Research vom 21. Dezember 2023

¹⁸ CBRE Marktausblick vom 30. Januar 2024

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die DeWert übt zum Stichtag 31. Dezember 2023 für folgende Investmentvehikel die Verwaltungstätigkeit aus:

- a. sechzehn geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- b. vier geschlossene Spezial-AIF in der Rechtsform der Investmentkommanditgesellschaft;
- c. drei offene Spezial-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen;
- d. eine Immobiliengesellschaft (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Asset- und Property Management Tätigkeiten sowie Tätigkeiten des Beteiligungsmanagements);
- e. ein Teilsondervermögen Einzelhandel eines offenen Sondervermögens (über einen Auslagerungsvertrag/Drittmandat - Aufbau und Verwaltung des Teilsondervermögens sowie Asset- und Property Management Tätigkeiten);
- f. zwei geschlossene Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des KAGB in Immobilien investiert haben (sogenannte Altfonds - kaufmännisches und technisches Property Management sowie die Anleger- und Mieterbetreuung).

Die Verwaltungstätigkeit für die Fonds nach den Regelungen des KAGB umfasst das Portfolio- sowie das Risiko Management.

Im Privatkundenbereich hat die DeWert in 2023 den Publikums-AIF Pluswertfonds 178 „Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Der aufgelegte Immobilien-Investmentfonds mit einem Gesamtvolumen von rd. 20,5 Mio. Euro (inkl. Agio) investiert in ein Nahversorgungszentrum in Voerde. Das Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 19,5 Mio. Euro wurde von insgesamt rund 300 qualifizierten Privatanlegern eingeworben.

Des Weiteren hat die DeWert einen neuen geschlossenen Publikums-AIF aufgelegt, dessen Vertrieb am 7. Dezember 2023 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet wurde. Der Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ wurde Ende März 2024 vollplatziert. Er investiert nach dem Stichtag mit einem Gesamtvolumen von rund 28,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern, welches an die Einzelhandelsunternehmen BAUHAUS und PENNY vermietet ist.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2023 anhaltenden Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt wurden entgegen den Planungen keine Neuakquisitionen im institutionellen Bereich getätigt.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgte der Verkauf einer Immobilie in einer Größenordnung von 25 Mio. Euro. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Anfang 2024. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung bzw. eine Wertstabilität des Immobilienbestands angestrebt.

b) Ertragslage

Das im Geschäftsjahr 2023 erzielte Provisionsergebnis (als Nettogröße aus Provisionserträgen und -aufwendungen) verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,2 Mio. Euro auf 9,9 Mio. Euro. Der Rückgang betrifft mit jeweils 0,7 Mio. Euro im Wesentlichen den Ergebnisbeitrag aus der Konzeption und dem Vertrieb im Privatkundenbereich sowie die

Einmalerträge aus Immobilienankäufen. Die Nettoerträge aus der Verwaltungstätigkeit lagen hingegen um insgesamt 0,2 Mio. Euro über dem Vorjahr.

Das Jahresergebnis 2023 liegt mit 2,9 Mio. Euro um 0,7 Mio. Euro unter dem Vorjahr und damit unterhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,4 Mio. Euro bis 3,8 Mio. Euro.

Ertragslage	2023		2022	
	TEUR		TEUR	
Zins- und Beteiligungsergebnis	448		125	
Provisionserträge				
a) Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	2.912		4.671	
b) Ankaufsgebühren	0		1.377	
c) Einmalerträge aus der Verwaltungstätigkeit	2.021		1.210	
d) Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	11.236	16.169	10.600	17.858
Provisionsaufwendungen				
a) Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds	1.519		2.577	
b) Aufwendungen aus der Objektakquisition für Investmentvermögen	0		689	
c) Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	2.015		1.027	
d) Laufende Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	2.772	6.306	2.529	6.822
Provisionsergebnis	9.863		11.036	
Sonstige betriebliche Erträge	68		151	
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand	2.712		2.852	
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	3.082	5.794	2.991	5.843
übrige betriebliche Aufwendungen	299		137	
Periodenergebnis vor Steuern	4.286		5.332	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.375		1.708	
Periodenergebnis	2.911		3.624	

c) Finanz- und Vermögenslage

Finanzlage

Die DeWert finanziert sich ausschließlich über Eigenkapital. Darüber hinaus besteht ein Cashpooling-Vertrag mit der 100%igen Muttergesellschaft als Cashpool-Führerin, in den auch die aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen gebundenen Mittel einbezogen sind.

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). Die gesetzlichen von der Gesellschaft nach § 25 KAGB vorzuhaltenden Eigenmittel belaufen sich per 31. Dezember 2023 auf 2.114 TEUR.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um TEUR 5.517 (Vorjahr TEUR 6.019).

Vermögens- und Schuldenlage

Aktiva	31.12.2023		31.12.2022	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Forderungen an Kunden	8.703	94,3	8.887	96,9
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	280	3,0	263	2,9
Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	12	0,1	17	0,2
Sonstige Vermögensgegenstände und Abgrenzungsposten	234	2,6	0	0,0
	9.229	100,0	9.167	100,0

Passiva	31.12.2023		31.12.2022	
	in TEUR	%	in TEUR	%
Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.426	26,3	1.114	12,2
Sonstige Verbindlichkeiten und passive latente Steuern	45	0,5	581	6,3
Rückstellungen	954	10,3	1.178	12,8
Eigenkapital	5.804	62,9	6.294	68,7
	9.229	100,0	9.167	100,0

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 62 auf TEUR 9.229 gestiegen. Das Eigenkapital sank auf TEUR 5.804 und die Eigenkapitalquote auf 62,9 Prozent. Der in 2023 vorgenommenen Gewinnausschüttung (TEUR 3.600) stehen das im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete Jahresergebnis von TEUR 2.911 und die Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 200 gegenüber.

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. Wesentlicher Bestandteil ist ein fortlaufendes Risikoreporting. 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 Geschäftsführung der DeWert beurteilt die Eigenkapitalausstattung als ausreichend und solide Grundlage für stetiges Wachstum. Eine Aufnahme von Fremdkapital erfolgte analog dem Vorjahr nicht.

f) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Die DeWert verzeichnete trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und des Immobilieninvestmentmarktes ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023. Als Asset und Investment Manager erzielte sie eine solide Vermögensentwicklung der Fondsportfolios zugunsten ihrer Anleger und Investoren. Die Performance der von der DeWert verwalteten Immobilienfonds profitierte dabei von zahlreichen Mieterhöhungen, die auf Mietindexierungen sowie Neuvermietungen zurückzuführen sind. Die Assetklasse der

versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat 2023 einmal mehr ihre große Resilienz und Ertragsstärke unter Beweis gestellt.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern sind 2023 zwei neue Immobilienfonds aufgelegt worden. Der im Jahresverlauf vollständig platzierte Publikums-AIF Pluswertfonds 178 „Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ investiert rund 30,5 Mio. Euro in ein Nahversorgungszentrum in Voerde, Nordrhein-Westfalen. Der zweite und am Stichtag noch nicht platzierte Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ investiert nach dem Stichtag rund 28,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern. Das insgesamt eingeworbene Eigenkapital belief sich auf rund 20 Mio. Euro.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2023 anhaltenden Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt wurden entgegen den Planungen keine Neuakquisitionen getätigt. Das verwaltete Immobilienvermögen liegt mit rund 2,3 Mrd. Euro am Bilanzstichtag auf Vorjahresniveau.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das Property Management breit angelegte Energieeffizienzbegehungen durchgeführt sowie zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz der in den Investmentvermögen gehaltenen Objekte neu initiiert. So wurden u.a. an mehreren Standorten PV-Installationen neu in Betrieb genommen und die Ladesäuleninfrastruktur wurde weiter ausgebaut. Über die flächendeckende Ausrüstung der Standorte mit Smart-Metern wird zudem die Grundlage geschaffen, Verbrauchsdaten der Immobilienobjekte für die ESG-Optimierung systematisch zu nutzen.

Das Ergebnis nach Steuern für 2023 beträgt 2,9 Mio. Euro und liegt damit bedingt durch das fehlende Neugeschäft im institutionellen Bereich unterhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,4 bis 3,8 Mio. Euro. Dennoch ist die Geschäftsführung vor dem Hintergrund der herausfordernden Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Ergebnis zufrieden.

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 neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien in Deutschland. Die DeWert setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2023 waren neben den Geschäftsführern durchschnittlich 19 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter für die DeWert tätig (Vorjahr: 21 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter neben den Geschäftsführern).

D. NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der DeWert baut auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Investoren, Mieter und Mitarbeiter arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend

Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Die Werte der DeWert und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sowie unsere Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte sind die Grundlage unseres Handelns.

Unser Nachhaltigkeitsansatz verfolgt eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Performance des Unternehmens wie auch des Immobilien-Portfolios beitragen soll. Im Rahmen einer Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft bzw. Unternehmensführung/Governance zuordnen.

E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

1. Chancenbericht

Die DeWert ist als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien am deutschen Markt tätig.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 basieren auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht beschrieben.

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

b) Chancen durch Portfolioankäufe

In unserem Kernsegment, den versorgungsorientierten Handelsimmobilien, 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.

An Investorenzielgruppen ausgerichtete Portfolioverkäufe bieten die Chance Investoren zu erreichen, die erst ab einem bestimmten Volumen investieren und den Verkaufsprozess zu verschlanken. Zudem erzielen Portfolioverkäufe in der Regel einen besseren Verkaufserlös, was sich positiv auf die Ertragslage der DeWert und der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt.

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 Prognosebericht 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. 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 Ausbau weiterer umfangreicher Management-Mandate für Dritte erfolgen.

e) Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, sodass möglicherweise die Anbindung weiterer Mixed-Use-Immobilien mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der DeWert ergänzen bzw. abrunden.

f) Gesamtbeurteilung der Chancenlage

Die Gesellschaft ist weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren auch bei herausfordernden gesamt- und immobilieninvestmentmarktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich der versorgungsorientierten Handelsimmobilieninvestments zu reüssieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen und Risiko Managements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

2. Risikobericht

Das Risiko Management ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der DeWert gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter werden grundsätzlich nicht getätigt. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien und unser Leitbild stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten. Im Rahmen dieses Risiko Managements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up“ durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten bzw. Projekten.

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, stetig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken 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.

a) Externe und interne Risiken

Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Als Asset und Investment Manager mit dem Schwerpunkt versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien 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. In der Pandemie haben sich der Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der DeWert verwalteten Immobilien ausmachen, als krisenfest erwiesen. 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 Chancen- / 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.

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.

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.

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 DeWert 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, Datenmanagement und ESG/Nachhaltigkeit.

Der andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und, als Reaktion der EZB, das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Als Folge des hohen Zinsniveaus, der wirtschaftlich kriselnden Immobilienwirtschaft und der bestehenden globalen Unsicherheiten ist auch weiterhin eine starke Kaufzurückhaltung im Immobilienmarkt insbesondere bei institutionellen Kunden zu verzeichnen, sodass beständig ein Käufermarkt vorherrscht. Auch wenn diese Entwicklungen auf die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen aufgrund der bestehenden langen Mietvertragslaufzeiten mit überwiegend bonitätsstarken Mietern, der in Summe niedrigen und in der Regel langfristig gesicherten Fremdverschuldung sowie der dämpfenden Wirkung von Wertsicherungsklauseln noch keine negativen Folgen auf den aktuellen operativen Betrieb hat, bleiben die künftigen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Investmentvermögen abzuwarten.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht die Geschäftsführung der DeWert davon aus, dass der Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den Ankaufsmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalserträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können. Insgesamt stufen wir das aus Umfeld und Branche resultierende Risiko als mittel ein.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

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.

Die DeWert greift auf die Abteilung Finanzierung, die organisatorisch bei der HAHN AG angesiedelt ist, als Dienstleistungspartner in Sachen Finanzierung der Objektgesellschaften zurück. 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 Risiko Management des Investmentvermögens eingebunden ist. Das Risiko wird insgesamt als gering eingestuft.

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen und Vermögenswerte der Gesellschaft sind ausschließlich in Euro determiniert, Währungsrisiken besteht daher nicht.

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 Verwaltungsvergütungen. Wir erachten dieses Risiko als gering.

Sonstige Ausfallrisiken

Die DeWert ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. 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 sonstige Ausfallrisiken genutzt werden kann. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Liquiditätsrisiko

Vorrangiges Ziel der DeWert ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die DeWert steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die DeWert überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen Liquiditätsplanungs-Tools. Die Simulation der Liquiditätslage zeigt auch ohne weiteres Neugeschäft im Prognosezeitraum keinerlei Unterdeckungen. Das Risiko wird als gering eingestuft.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines von der DeWert verwalteten Investmentvermögens haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität / Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen. Weiterhin können politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen, oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostategie im Risiko- und Portfolio Management verankert. Wir erachten dieses Risiko als gering.

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 betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung werden entsprechend umgesetzt. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

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 langfristig an die DeWert zu binden. Wir schätzen dieses Risiko als mittel ein.

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. Wir erachten dieses Risiko als gering.

Rechtsituation 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 abgeschlossen.

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

Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für die DeWert zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

Auslagerungsrisiken

Die DeWert hat bestimmte Prozesse wie IT, Personalwesen, Finanzierung, Rechnungswesen, Geldwäsche und sonstige Compliance, Interne Revision, Datenschutz, Asset und Property Management sowie Akquisition und Transaktion 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.

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 Auslagerungs-Controlling kontrolliert. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

b) Gesamtbewertung der Risikosituation

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.

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung des Steuersystems werden das Risiko der Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment versorgungsorientierter Einzelhandel als die dominantesten Risiken gesehen.

Auf Basis aktueller Gegebenheiten geht die Geschäftsführung der DeWert davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, jedoch bleibt abzuwarten, wie sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung durch den negativen Einfluss des Krieges künftig auf unser Geschäft noch auswirken wird.

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 Risiko Management ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Das Risikodeckungspotenzial hat sich infolge der Erwirtschaftung positiver Ergebnisse bei gleichzeitig restriktiver Ausschüttungspolitik erhöht.

F. PROGNOSEBERICHT

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargelegt ist. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die derzeitigen geopolitischen Konflikte nicht weiter verschärfen.

Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten bzw. aufgrund sonstiger Ereignisse zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der DeWert negativ beeinflussen.

Die Geschäftsführung der DeWert erwartet, dass das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments im Jahresverlauf 2024 zunehmen wird. Die bei den privaten Anlegern vorliegende Investitionsbereitschaft ist weiterhin 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 im Jahr 2024 im institutionellen Fondsgeschäft mit der Auflage neuer Investmentvermögen und einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 200 Mio. Euro. Dieses Niveau ist nur durch den Ankauf von Immobilienpaketen/-portfolios erreichbar. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Geschäftsführung der DeWert, Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von mindestens 75 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, selbst bei möglichen Portfoliobereinigungen, auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich auf die Entwicklung der Managementenerträge positiv auswirken.

Gesamtaussage

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Geschäftsbereiche rechnet die Geschäftsführung der DeWert für das Jahr 2024 mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 3,2 Mio. Euro und 3,7 Mio. Euro bewegen wird. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes im Jahr 2024 durch Immobilieninvestitionen in der vorgenannten Größenordnung nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen.

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 einer Richtlinie 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 geregelt, zum anderen erfolgen Kontrollprozesse unter Anwendung des 4-Augen-Prinzips. 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. 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 Unterstützung in steuerrechtlichen und sonstigen rechtlichen Themen.

Bergisch Gladbach, den 22. Mai 2024

Die Geschäftsführung



Marcel Schendekehl



Thomas Guido Mitzel

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach
 Jahresbilanz zum 31. Dezember 2023

	ANGABEN IN EUR		ANGABEN IN EUR	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Aktivseite				
1. Forderungen an Kunden	8.702.973	8.886.620		
2. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	280.136	262.566		
3. Immaterielle Anlagewerte entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.418	17.362		
4. Sachanlagen	1.036	1		
5. Sonstige Vermögensgegenstände	232.659	0		
6. Rechnungsabgrenzungsposten	1.666	0		
	9.228.888	9.166.549		
Passivseite				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten täglich fällig	144	141		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden	2.425.939	1.114.403		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	38.673	575.095		
4. Passive latente Steuern	6.329	5.827		
5. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen		352.503		443.483
b) andere Rückstellungen		601.131		734.056
			953.634	1.177.539
6. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital		125.000		125.000
b) Kapitalrücklage		2.175.000		1.975.000
c) Bilanzgewinn		3.504.169		4.193.544
			5.804.169	6.293.544
	9.228.888	9.166.549		

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:
 Immobilienfonds, welche bereits vor Inkrafttreten des
 KAGB in Immobilien investiert haben (Altfonds) 27.103.000 23.767.000

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 1.371.262.000 1.393.908.000

Zahl der verwalteten Investmentvermögen, welche erst nach
 Inkrafttreten des KAGB gegründet wurden 22 22

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach
 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

ANGABEN IN EUR

Gewinn- und Verlustrechnung	2023	2022
1. Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften	434.785	113.004
2. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren	13.118	11.654
3. Provisionserträge	16.169.380	17.858.244
4. Provisionsaufwendungen	6.305.993	6.822.346
5. Sonstige betriebliche Erträge	67.585	151.395
6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	2.372.633	2.500.103
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	339.176	351.560
b) andere Verwaltungsaufwendungen	3.081.882	2.990.937
	5.793.691	5.842.600
7. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	7.127	6.944
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	292.031	130.595
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere	84	0
10. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	4.285.942	5.331.812
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.375.317	1.708.234
12. Jahresüberschuss	2.910.625	3.623.578
13. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	593.544	569.966
14. Bilanzgewinn	3.504.169	4.193.544

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Anhang für 2023

Allgemeine Angaben

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 78962, ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgaben die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF), das Portfolio sowie das Risiko Management zählen. Darüber hinaus konzeptioniert und vertreibt die Gesellschaft Alternative Investmentfonds. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (HAHN AG), Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter HRB 46697, und wird in deren Konzernabschluss (Hahn Gruppe) einbezogen. Die Hahn Gruppe ist ein auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien 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 verfügt über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für den Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20 und 22 KAGB. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung geschlossener inländischer Publikums- und Spezial-AIF sowie offener inländischer Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, jeweils mit dem Anlageschwerpunkt in der Verwaltung von inländischen Immobilienvermögen. Zudem darf die DeWert Dienstleistungen im Sinne des § 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB erbringen.

Maßgebliche Rechtsvorschriften

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2023 wurden gemäß § 38 KAGB nach den Vorschriften des HGB i. V. m. dem GmbHG und der für Kreditinstitute erlassenen Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. Die Gliederungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Anforderungen der gemäß § 2 Abs. 1 RechKredV anzuwendenden Formblätter 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.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aktiva

Forderungen an Kunden

Diese Forderungen werden zum Nennwert angesetzt.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Es handelt sich hierbei um Anteile an Investmentvermögen, 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 bilanziert und bewertet, sofern keine Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich waren. Die Immateriellen Anlagewerte und Sachanlagen werden linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem Rechnungsabgrenzungsposten wurden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag berücksichtigt, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit danach darstellen.

Passiva

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und Sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber Kunden und sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den Rückzahlungsbeträgen 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 an Kunden

Die Forderungen an Kunden beinhalten im Wesentlichen die Forderungen aus dem Cashpooling-Vertrag mit der alleinigen Gesellschafterin (HAHN AG) sowie ausstehende Vergütungen für Leistungen an die von der DeWert verwalteten Investmentvermögen.

Die Fristigkeiten der Forderungen ergeben sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
bis drei Monate	8.703	8.887
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	8.703	8.887

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

Die in den Forderungen an Kunden enthaltenen Forderungen an die Gesellschafterin belaufen sich auf TEUR 6.638 (Vorjahr TEUR 6.527).

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 2023 hat die DeWert weiterhin ihre liquiden Mittel im Wege des Cashpoolings (TEUR 6.593; Vorjahr TEUR 6.498) an

die HAHN AG übertragen. Diese Forderungen sind sämtlich täglich fällig und erfüllen die Anforderungen des § 25 Abs. 7 KAGB an die vorzuhaltenden Eigenmittel.

Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere

Die Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere umfassen Minderheitsanteile an von der DeWert verwalteten Immobilienfonds (TEUR 280, Vorjahr TEUR 263). Hinsichtlich der Entwicklung verweisen wir auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang).

Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Hinsichtlich der Entwicklung der immateriellen Anlagewerte und der Sachanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) verwiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände

Der Posten beinhaltet ausschließlich Körperschaftsteuer-, Gewerbesteuer- und Umsatzsteuerforderungen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden resultieren im Wesentlichen aus Auslagerungs- und Dienstleistungsverhältnissen.

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Verwaltungsleistungen	906	950
Property Management	871	20
Asset Management	254	11
Konzeption und Vertrieb	0	0
Fondsabwicklung	0	20
Sonstiges	395	113
Gesamt	2.426	1.114

Die Leistungen im Zusammenhang mit der Konzeption und dem Vertrieb, die Asset und Property Managementleistungen, Transaktionsleistungen sowie die Verwaltungsleistungen wurden von verbundenen Unternehmen erbracht.

Gegenüber der alleinigen Gesellschafterin bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 906 TEUR (Vorjahr 860 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gliedern sich hinsichtlich der Laufzeiten wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
bis drei Monate	2.426	1.114
mehr als drei Monate bis ein Jahr	0	0
mehr als ein Jahr bis fünf Jahre	0	0
Gesamt	2.426	1.114

Latente Steuern

Aufgrund abweichender handels- und steuerrechtlichen Wertansätze von Vermögensgegenständen ergeben sich im Geschäftsjahr passive latente Steuern in Höhe von TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 6). Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag enthalten somit einen Aufwand aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2).

Angaben in EUR	31.12.2023			31.12.2022		
	HGB	StB	Delta	HGB	StB	Delta
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	280.136	260.315	19.821	262.566	244.314	18.252
Summe der Differenz			19.821			18.252
Steuersatz			31,93%			31,93%
Aktive latente Steuern			0			0
Passive latente Steuern			6.329			5.827

Sonstige Verbindlichkeiten

Dieser Posten beinhaltet wie im Vorjahr ausschließlich Verbindlichkeiten aus Steuern mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen

Angaben in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
a) Steuerrückstellungen	353	443
b) andere Rückstellungen		
Personalkosten	471	606
Ausstehende Rechnungen	64	64
Abschluss- und Prüfungskosten	66	64
Gesamt	954	1.177

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. Die gesetzlichen von der Gesellschaft nach § 25 KAGB vorzuhaltenden Eigenmittel belaufen sich per 31. Dezember 2023 auf 2.114 TEUR.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltenen Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Zinserträge aus Kredit- und Geldmarktgeschäften

Der Posten beinhaltet die Verzinsung der liquiden Mittel, die im Wege des Cashpoolings an die HAHN AG übertragen wurden.

Provisionserträge

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2023	2022
Erlöse aus der Konzeption und dem Vertrieb von neuen Immobilienfonds	2.912	4.671
Ankaufsgebühren	0	1.377
Einmalserträge aus der Verwaltungstätigkeit	2.021	1.210
Laufende Erträge aus der Verwaltungstätigkeit	11.236	10.600
Gesamt	16.169	17.858

Die Provisionserträge aus der Konzeption und dem Vertrieb von Immobilienfonds betreffen im Geschäftsjahr 2023 erneut aufgelegten und vollplatzierten Publikums-AIF 178 „Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ mit einem Nahversorgungszentrum in Voerde.

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

Die Einmalserträge aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen Mietvermittlungsgebühren, Gebühren aus Verkäufen von im Verwaltungsbestand befindlichen Objekten

sowie Projektsteuerungsgebühren im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Immobilien bzw. Projektentwicklungen.

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	2023	2022
Aufwendungen aus der Auflage neuer Fonds und der Objektakquisition für Investmentvermögen	1.519	3.266
Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit	2.015	1.027
Laufende Verwaltungsaufwendungen	2.772	2.529
Gesamt	6.306	6.822

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Auflage neuer Fonds betreffen im Wesentlichen Vertriebsprovisionen und Prospektierungskosten sowie Kosten aus der Auslagerung von Konzeptionierungsleistungen an verbundene Unternehmen. Die Aufwendungen aus Objektakquisition ergeben sich aus der Auslagerung von Akquisitionsleistungen an ein verbundenes Unternehmen.

Die Einmalaufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit beinhalten Leistungen von verbundenen Unternehmen im Zusammenhang mit Objektverkäufen, Mietvermittlungen und Revitalisierungen bzw. Projektentwicklungen.

Bei den Aufwendungen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit handelt es sich im Wesentlichen um von einem verbundenen Unternehmen erbrachte kaufmännische und technische Property Managementleistungen.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2023	2022
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	2.373	2.500
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	339	352
	2.712	2.852
Andere Verwaltungsaufwendungen		
Aufwendungen aus der Konzernverrechnung	2.341	2.269
Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten	158	231
EDV-Aufwendungen	62	93
Miet- und Leasingaufwendungen	115	54
Versicherungen und Beiträge	39	40
Aufsichtsratsvergütung	36	36
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	72	28
Personalbeschaffung	0	34
Aus- und Weiterbildung	65	40
Reisekosten	35	17
Übrige sonstige Aufwendungen	159	149
	3.082	2.991
Gesamt	5.794	5.843

Von den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung entfallen auf die gesetzlichen sozialen Aufwendungen TEUR 330 (Vorjahr: TEUR 345).

Die Aufwendungen aus der Konzernverrechnung beinhalten insbesondere die Vergütungen für die Bereitstellung von Büroräumlichkeiten, EDV und sonstige allgemeine Verwaltung und die Erbringung von Finanzierungsleistungen für die verwalteten Investmentvermögen. Die unter den anderen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesenen übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen im Zusammenhang mit den verwalteten Investmentvermögen stehenden Kosten, die an diese Investmentvermögen weiterbelastet wurden.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2023	2022
Nicht abziehbare Vorsteuern	195	23
<i>davon periodenfremd</i>	138	0
KFZ-Kosten	96	107
Sonstige	1	1
Gesamt	292	131

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2023	2022
Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag	681	846
Gewerbesteuer	693	860
Latente Steuern	1	2
Gesamt	1.375	1.708

Aus der Anwendung des Mindeststeuergesetzes und ausländischen Mindeststeuergesetzen ergibt sich kein tatsächlicher Steueraufwand oder Steuerertrag für das Geschäftsjahr 2023.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

Sonstige Angaben

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

– Aufsichtsratsvorsitzender –

Vorstandsvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Dr. Peter Arnhold, Wuppertal

– Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –

Rechtsanwalt, Steuerberater

Geschäftsführender Gesellschafter der Breidenbach und Partner PartG mbB, Wuppertal

Bärbel Schomberg, Königstein

– Mitglied des Aufsichtsrats –

Geschäftsführerin bei der KINGSTONE Investment Management GmbH, München

Geschäftsführerin bei der KREO Impact Fund I Co-Invest GmbH, München

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

Geschäftsführung

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom Kaufmann

Jörg Thomsen, Kaarst, Master of Mergers & Acquisitions (LL.M.) (bis 24. August 2023)

Thomas Guido Mitzel, Baden-Baden, Diplom-Betriebswirt (BA)

Die Geschäftsführer üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten und in Vollzeitäquivalente umgerechneten Arbeitnehmer belief sich auf neunzehn.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf TEUR 36.

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 702 TEUR und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine variable Vergütung in Höhe von 105 TEUR, die jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist, sowie Sachbezüge in Höhe von 19 TEUR.

Nahestehende Personen und Unternehmen

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

Abschlussprüferhonorare

Das für das Geschäftsjahr 2023 durch PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 64. Das Gesamthonorar entfällt mit TEUR 61 auf Abschlussprüferleistungen und TEUR 3 auf sonstige Leistungen.

Zudem sind im Geschäftsjahr 2023 im Zusammenhang mit der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 periodenfremde Abschlussprüferhonorare in Höhe von 13 TEUR angefallen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die finanziellen Verpflichtungen belaufen sich zum Stichtag auf TEUR 1.341 und bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die finanziellen Verpflichtungen beinhalten einen Betrag in Höhe von TEUR 137 für Mietzahlungen aus dem Untermietvertrag mit der Gesellschafterin, der bis zum 31. Dezember 2024 läuft, sowie Zahlungen in Höhe von TEUR 1.204 aufgrund von Verwaltungsvolumina abhängigen Geschäftsbesorgungsvergütungen (denen korrespondierende Erträge gegenüberstehen). Alle finanziellen Verpflichtungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

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

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2023 der DeWert schloss mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.911 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages aus dem Jahr 2022 von TEUR 4.193 abzüglich der im Geschäftsjahr 2023 getätigten Ausschüttung in Höhe von TEUR 3.600 ergibt somit ein Bilanzgewinn von TEUR 3.504.

Die Geschäftsführung schlägt vor, nach Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 einen Betrag in Höhe von TEUR 3.000 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 504 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 22. Mai 2024

Die Geschäftsführung



Marcel Schendekehl



Thomas Guido Mitzel

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Anlagespiegel für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Stand	2023	2022
	01.01. 2023	2023	2023	31.12. 2023	01.01. 2023	2023	2023	31.12. 2023	EUR	EUR
I. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere										
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und verbundenen Unternehmen	266.626	19.472	1.902	284.196	4.060	83	83	4.060	280.136	262.566
II. Immaterielle Anlagewerte										
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	44.062	0	0	44.062	26.700	6.944	0	33.644	10.418	17.362
III. Sachanlagen										
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	850	1.219	0	2.069	849	184	0	1.033	1.036	1
Gesamtsumme	311.538	20.691	1.902	330.327	31.609	7.211	83	38.737	291.590	279.929