



HYPOPORT

I N V E S T

THE FINANCE INTEGRATOR

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2015

Hypoport Invest GmbH

Klosterstr. 71

10179 Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

A. Unternehmensgrundlagen

1. Geschäftsmodell

Die Hypoport Invest GmbH ist als Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die Auflage und die Verwaltung von regulierten Fondsprodukten für institutionelle Investoren spezialisiert. Sie hat die erforderliche Erlaubnis als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hierzu am 13.10.2014 erhalten und mit Beginn des Berichtszeitraums den Geschäftsbetrieb aufgenommen.

2. Geschäftsstrategie

Durch die nunmehr weitgehend gleichgerichtete Regulierung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) kann die Gesellschaft sowohl offene Spezial-AIF als auch Investmentkommanditgesellschaften anbieten. Dabei wird sich die Hypoport Invest GmbH zunächst auf die Auflage von Poolfonds im Nutzungssegment Wohnen in Deutschland als offene Spezial-AIF fokussieren und hierzu die Synergien mit ihren Konzernunternehmen nutzen.

Die Gewinnung von Fondsanlegern, die Erschließung von Immobilieninvestitionen im Kundenkreis des Konzerns und die Nutzung von Synergien aus der Betreuung von bestehenden Produktpartnern sind neben der Bereitstellung einer Investitionsplattform Kernpunkte der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf der Verbreiterung des Objektzugangs zu geeigneten Investitionsobjekten, um den raschen Unternehmensaufbau zu verfolgen und Gewähr für eine vertretbare Commitment-Periode der Anleger zu bieten. Dabei bildet die Vernetzung der Konzerngesellschaften einen strategischen Vorteil.

Als voll lizenzierte Immobilien-KVG bietet die Hypoport eine hohe Fertigungstiefe, bedient sich unter Kosten- und Synergieaspekten jedoch fallweise geeigneter Dienstleister. Dies ist insbesondere die Hypoport AG, Berlin als 100 %iger Gesellschafter und die Schwestergesellschaft Dr. Klein & Co AG, Lübeck.

3. Produktentwicklung

Die Gesellschaft hat die Vertriebsgenehmigung für den Hypoport Residential Deutschland im Berichtszeitraum vom Bundesaufsichtamt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erhalten. Ziel des Fonds ist der Aufbau eines regional diversifizierten Portfolios mit deutschen Wohnimmobilien. Der Fonds wird seine Anlagestrategie regelmäßig an die Marktgegebenheiten anpassen. Investitionen wurden im Kalenderjahr 2015 nicht getätigt. Für das Jahr 2016 ist die Genehmigung eines weiteren Produktes geplant, das den derzeitigen Gegebenheiten auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt in besonderer Weise Rechnung trägt und damit das Angebot an den potentiellen Investorenkreis sinnvoll ergänzt. Die Gesellschaft wird in diesem Zusammenhang einen „Neue Produkte-Prozess“ umsetzen, der federführend vom Bereich Prozess- und Risikomanagement betreut wird.

4. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und der Institutionelle Markt für Kapitalanlageprodukte

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland waren im Berichtszeitraum geprägt von einem vergleichsweise moderaten Wachstum im Mittelfeld der Eurostaaten, niedriger Inflation von durchschnittlich 0,25 % p. a., andererseits anhaltend hoher sozialversicherungsbeschäftigter Beschäftigung und weiter zurückgehenden Zinsen auf dem Kapitalmärkten. Dabei nahm die Kapazitätsauslastung der Wirtschaft zeitweise ab, die Unsicherheiten an den Finanzmärkten nahmen zu.

Vor diesem Hintergrund hielt die verstärkte Orientierung auf Sachanlagevermögen, insbesondere Immobilienanlagen an, wobei nach wie vor ein Fokus auf Deutschland lag, was ggf. England als größten Investitionsmarkt in Europa erstmals ablösen kann. Auch vor dem Hintergrund der Zuwanderung blieb die Bauleistung im Wohnungsbau hinter dem Bedarf zurück. Institutionelle Investoren wenden sich nach der Abkehr der „Nuller-Jahre“ auf breiter Front wieder der Wohnimmobilie zu. Es herrscht ein anhaltend hoher Wettbewerb um geeignet Investitionsobjekte.

Im Neubausegment wurden zuletzt vermehrt hochpreisige Wohnobjekte errichtet, so dass unter dem Stichwort „bezahlbares Wohnen“ noch wenige Neubauten entstanden sind. Es herrscht eine Bedarfslücke. Die Wettbewerbsintensität um Investoren auch im Wohnsegment nimmt durch eine steigende Anzahl von Nischenanbietern zu.

Das Investitionsvolumen für deutsche Immobilien-Spezialfonds insgesamt hat sich in 2015 weiter dynamisch entwickelt und binnen Jahresfrist um rd. 10 % auf rd. 54 Mrd. € erhöht.

5. Geschäftsverlauf und Lage

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum sowohl in den Vertrieb des Produktes als auch in den Strukturaufbau der Gesellschaft investiert. Hauptfokus war die Verbreiterung des Objektzuges und die Investorengewinnung.

Die Gesellschaft hat in 2015 Provisionserträge von T€ 670 erzielt. Diese resultieren aus konzerninternen Leistungsverrechnungen und tragen dazu bei, dass die Gesellschaft die Kosten für den Aufbau des Geschäftsbetriebs als Kapitalverwaltungsgesellschaft, insbesondere die Investorengewinnung und die Objektidentifizierung, tragen konnte. Den Erlösen stehen Kosten für Personal (T€ 657) und Verwaltung (T€ 259) gegenüber. Aufwandsbedingt schließt der Berichtszeitraum mit einem Verlust in Höhe von T€ 270.

Durch den Verlust ergibt sich in der Bilanz ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag von T€ 95. Um die gesellschaftsrechtlichen und aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen abdecken zu können, steht der Gesellschafter zum 31. Dezember 2015 mit Darlehen über T€ 190, für die ein Rangrücktritt vereinbart wurde zur Verfügung. Der nachrangige Kreditrahmen wurde im Januar 2016 auf T€ 700 erhöht.

Bedingt durch die Darlehensgewährung des Gesellschafters war im Geschäftsjahr 2015 die Zahlungsfähigkeit gegeben.

Der Gesellschafter möchte sein nachhaltiges Engagement in die Hypoport Invest GmbH darüber hinaus weiter bekräftigen. Für 2016 ist aus diesem Grund der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages mit der Muttergesellschaft vorgesehen. Die Gesellschaft wird damit kapitalmäßig auf ein tragfähiges Fundament gestellt, um die begonnene Entwicklung zielgerichtet fortführen zu können.

Im Berichtszeitraum wurden neben der Geschäftsleitung sieben weitere Mitarbeiter beschäftigt, davon fünf in Vollzeit.

6. Unternehmensprognose, Chancen- und Risikosituation

Vor dem Hintergrund der niedrigen alternativen Anlagezinsen und dem hohen Bau- und Investitionsbedarf in Deutschland sind die Geschäftsaussichten der Gesellschaft gut. Sie wird 2016 in Abhängigkeit der eigenen Entwicklung weitere Investitionen in IT-Struktur, Immobilienresearch und Immobilieninvestment tätigen. Auch der weitere Ausbau des Bereiches Prozess- und Risikomanagement ist vorgesehen.

Die Gesellschaft führt die begonnenen Gespräche mit Produktpartnern über eine Kapitalbeteiligung fort. Die Gesellschaft rechnet für 2016 mit den ersten Investitionen und Kapitalzeichnungen/ Commitments und einer leichten Reduzierung des Jahresfehlbetrages.

Wesentliche aktuelle Risiken für die Gesellschaft sind der aktuell nicht vorhandene Track-Record des Unternehmens selbst, ein aufgrund des starken Wettbewerbs möglicherweise eingeschränkter Zugang zu geeigneten Investments und die nicht ausreichend schnelle Zeichnung des ersten Fonds.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist außerdem abhängig von den Verläufen auf den Immobilien- und Investmentmärkten sowie Änderungen der regulatorischen und investmentrechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Solvency II für die unter dem Regime des Versicherungsaufsichtsgesetzes stehenden Investoren).

7. Sonstige Pflichtangaben

Zweigniederlassungen wurden 2015 nicht unterhalten. Besondere Vorgänge nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben. Auf den vorgesehenen Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages zur Muttergesellschaft wurde hingewiesen.

Berlin, im März 2016

Hypoport Invest GmbH

gez.
Bachhuber

gez.
Schwesig

gez.
Vaelske

**Bilanz zum 31.12.2015
nebst
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2015 bis 31.12.2015**

Anlage 1
-1-

Hypoport Invest GmbH

	Geschäftsjahr 2015 EUR	Vorjahr 2014 EUR		Geschäftsjahr 2015 EUR	Vorjahr 2014 EUR
--- AKTIVA ---					--- PASSIVA ---
1. Barreserve			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
a) Kassenbestand	0,00	0,00	a) täglich fällig		
			b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	0,00	0,00
2. Forderungen an Kreditinstitute			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
a) täglich fällig	191.089,42	177.364,16			
1202 Commerzbank Giro	16.089,42	2.364,16			
1210 Commerzbank Festgeldkonto	175.000,00	175.000,00			
3. Forderungen an Kunden	0,00	0,00	3. Sonstige Verbindlichkeiten	266.788,87	70.900,88
4. Immaterielle Anlagewerte			4. Rückstellungen		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	a) Steuerrückstellungen	0,00	70,14
			a) Andere Rückstellungen	75.084,54	47.698,85
5. Sachanlagen	528,00	0,00	5. Eigenkapital		
			a) gezeichnetes Kapital	175.000,00	175.000,00
			b) Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-270.503,89	196,09
			6. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	95.503,89	
6. sonstige Vermögensgegenstände	37.657,55	104.803,95			
7. Rechnungsabgrenzungsposten	17.094,55	11.697,85			
8. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	95.503,89	0,00			
Summe A K T I V A	<u>341.873,41</u>	<u>293.865,96</u>	Summe P A S S I V A	<u>341.873,41</u>	<u>293.865,96</u>

**Bilanz zum 31.12.2015
nebst
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015**

Hypoport Invest GmbH

	Geschäftsjahr 2015 EUR	Vorjahr 2014 EUR
--- GUV ---		
1. Zinserträge	0,00	0,00
2. Zinsaufwendungen	-1.578,06	-155,72
3. Provisionserträge	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	670.220,10	390.417,39
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	-563.559,81	
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-93.436,26	-316.033,35
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	-259.305,55	-72.976,98
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	-19,40	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.396,00	0,00
8. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren aowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft	0,00	0,00
9. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	-270.074,98	1.251,34
10. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	0,00
11. Außerordentliches Ergebnis	0,00	0,00
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-70,14
13. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 7 ausgewiesen	-625,00	0,00
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-270.699,98	1.181,20
15. Gewinnvortrag / Verlustvortrag aus dem Vorjahr	196,09	0,00
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	-270.503,89	1.181,20

Hypoport Invest GmbH, Berlin

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Hypoport Invest GmbH (ehemals: Hypoport Vermögensverwaltungs-GmbH) wurde mit notarieller Urkunde vom 7. Juni 2013 gegründet. Sie ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer HRB 151278 B eingetragen.

Das Stammkapital der Gesellschaft von 175.000,00 € ist in voller Höhe eingezahlt. Die Gesellschaft ist eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde erstmals nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bilanzierungsvorschriften für Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute des Handelsgesetzbuchs (HGB), der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie dem Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend diesen Vorgaben neu gegliedert.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Staffelform gem. RechKredV.

Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

2 ANGABEN ZUR BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Die Bilanzierung und Bewertung wurde nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 246 bis 256a HGB vorgenommen.

Barreserven und Forderungen an Kreditinstitute werden mit dem Nennbetrag bilanziert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich angemessener Abschläge für sämtliche erkennbare Risiken bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen erfolgen auf Basis der linearen Methode. Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten im Einzelfall 410,00 € nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre, der von der Deutschen Bundesbank ermittelt und bekannt gegeben wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen ausschließlich täglich fällige Guthaben.

Der Bilanzposten Sachanlagen enthält ausschließlich Betriebs- und Geschäftsausstattung. Der Bilanzposten entwickelt sich im Berichtsjahr wie folgt:

	<u>Sachanlagen</u> Betriebs- und Geschäftsausstattung EUR
Anschaffungskosten	0,00
Zugänge	547,40
Abgänge	0,00
Kumulierte Abschreibungen	<u>19,40</u>
Buchwert zum 31.12.2015	<u>528,00</u>
Buchwert 31.12.2014	0,00
Abschreibungen des Geschäftsjahres	19,40

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig und bestehen in Höhe von EUR 37.657,55 gegen verbundene Unternehmen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Geschäftsjahr 2015 gezahlte, das Folgejahr betreffende Versicherungsprämien.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 239.789,29 (im Vorjahr: EUR 65.000,00) gegenüber Gesellschaftern und in Höhe von EUR 6.510,65 (im Vorjahr: EUR 1010,79) gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 12.539,18 (im Vorjahr EUR 4.637,49) aus Steuern und in Höhe von EUR 6.591,89 im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in Höhe von EUR 190.000,00 nachrangig. Auf die nachrangigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von EUR 1.578,06 angefallen.

Es besteht insgesamt ein Kreditrahmen in Höhe von EUR 400.000,00. Der Sollzinssatz beträgt 1%, die Laufzeit ist unbefristet. Eine Kündigung durch den Darlehensgeber ist nur zulässig, wenn der Darlehensnehmer wirtschaftlich in der Lage ist, die Kapitalanforderungen des § 25 KAGB zu erfüllen.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen in Höhe von TEUR 11 Urlaubsrückstellungen, in Höhe von TEUR 42 Personalkosten und in Höhe von TEUR 19 Kosten der Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen in Höhe von TEUR 642 Erlöse aus Personalgestellung für Konzernunternehmen.

Die Verwaltungsaufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 25 Versicherungen und Beiträge, in Höhe von TEUR 30 Fahrzeugkosten, in Höhe von TEUR 28 Werbe- und Reisekosten und in Höhe von TEUR 82 interne Verwaltungskosten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen konzerninterne Mietaufwendungen.

5 Sonstige PFLICHTANGABEN

1. Gesellschafter

Alleinige Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Hypoport AG, Berlin. Sie hat bei Gründung der Gesellschaft das Stammkapital von EUR 175.000,00 (100 Prozent) übernommen.

2. Konzernzugehörigkeit

Die Hypoport AG, Berlin, erstellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen, in den die Hypoport Invest GmbH, Berlin, einbezogen wird. Der Konzernabschluss ist in Berlin erhältlich und wird im Bundesanzeiger veröffentlicht.

3. Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Kalenderjahr 2015 waren bei der Gesellschaft durchschnittlich 10 Angestellte (inkl. der drei Geschäftsführer) beschäftigt.

4. Honorar Abschlussprüfer

Das Honorar für den Abschlussprüfer im Kalenderjahr 2015 beträgt TEUR 18.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von insgesamt TEUR 8,5. Von diesen sind TEUR 7,4 innerhalb eines Jahres und TEUR 1,1 im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren fällig. Weiterhin bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Beratungsleistungen in Höhe von insgesamt TEUR 20, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Ebenso innerhalb eines Jahres fällig sind Verpflichtungen aus Auslagerungsverträgen mit dem Hypoport-Konzern in Höhe von insgesamt TEUR 13,5.

Insgesamt bestehen zum Bilanzstichtag somit sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 42. Von diesen sind innerhalb eines Jahres TEUR 40,9, im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren TEUR 1,1 fällig.

6. Geschäftsführer

Geschäftsführer der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr waren:

Stephan Bachhuber, Köln, Kaufmann
Karsten Vaelske, Berlin, Bankkaufmann
Frank Schwesig, Kellinghusen, Diplom-Kaufmann

Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführer der Gesellschaft gem. § 285 Nr. 9 HGB wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

7. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Hans Peter Trampe, Berlin, Vorstand Hypoport AG (Vorsitzender des Aufsichtsrat)
Herr Ronald Slabke, Berlin, Vorstandsvorsitzender Hypoport AG
Herr Thilo Wiegand, Berlin, Vorstand Hypoport AG

Eine Aufsichtsratsvergütung wurde in 2015 nicht gezahlt.

8. Angaben zu den verwalteten Investmentvermögen

Im Geschäftsjahr 2015 wurden noch keine Investmentvermögen verwaltet.

9. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag für 2015 in Höhe von 270.699,98 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 26. Februar 2016

gez.
Stephan Bachhuber

gez.
Karsten Vaelske

gez.
Frank Schwesig
