



# Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31.12.2021

## Lagebericht

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### 1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG („Investmentvermögen“, „Fonds“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft. Das Investmentvermögen unterliegt den besonderen rechtlichen Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung eigenen Vermögens nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen ihrer Gesellschafter bzw. Anleger entsprechend den von der Gesellschaft erstellten Anlagebedingungen in der jeweils gültigen Fassung. Hiernach darf die Gesellschaft in Sachwerte in Form von Immobilien und in Bankguthaben investieren. Die Gesellschaft muss mindestens 80 Prozent des investierten Kapitals in Immobilien investieren.

Das Verhältnis der Gesellschaft zu ihren Anlegern bestimmt sich nach dem Gesellschaftsvertrag und den gesonderten Anlagebedingungen. Die Anlagebedingungen bestimmen insbesondere, wie die der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Mittel in die nach dem KAGB zugelassenen Vermögensgegenstände angelegt werden dürfen. Die Gesellschaft beabsichtigt ausschließlich vermögensverwaltend tätig zu sein.

Der Fonds darf grundsätzlich in Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Mietwohngrundstücke sowie in Grundstücke im Zustand der Bebauung, sofern die genehmigte Bauplanung der zuvor genannten Nutzung als Mietwohngrundstück, Geschäftsgrundstück oder gemischt genutztem Grundstück entspricht, investieren.

Die Gesellschaft wird durch die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH („DeWert“ oder „KVG“ für Kapitalverwaltungsgesellschaft) mit Sitz in Bergisch Gladbach als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB verwaltet. Die DeWert ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG), welche die Muttergesellschaft der Hahn Gruppe (Hahn AG und ihre verbundenen Unternehmen) darstellt.

Die DeWert ist die Verwaltungsgesellschaft für das gegenständliche, geschlossene inländische Investmentvermögen. Die DeWert ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 eingetragen. Sie hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach mit der Geschäftsanschrift Buddestraße 14 in 51429 Bergisch Gladbach.

Die Organe der DeWert sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Als Geschäftsführer der DeWert sind zum Geschäftsjahresende Herr Marcel Schendekehl und Herr Jörg Thomsen bestellt.

Zwischen der DeWert und der Gesellschaft besteht ein Verwaltungsvertrag. Dieser umfasst die Bereiche Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Asset sowie Immobilien und Facility Management als auch die Fonds- und Anlegerverwaltung.

Die Laufzeit des Verwaltungsvertrages endet zum Ende der regulären Laufzeit der Gesellschaft, somit zum 31. Dezember 2032. Er verlängert sich jeweils automatisch um drei Jahre, sofern die Gesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag von der Gesellschaft ein Jahr vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird. Die DeWert ist zur Kündigung des Vertragsverhältnisses nur aus wichtigem Grund berechtigt. Die Gesellschaft bzw. in ihrer Vertretung die Verwahrstelle ist ungeachtet der vereinbarten Vertragslaufzeiten jederzeit berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen.

Die DeWert ist berechtigt die Erfüllung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag jederzeit ganz oder teilweise im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (insbesondere § 36 KAGB) auf eine zu ihrer Unternehmensgruppe gehörige Gesellschaft oder mit Zustimmung der Gesellschaft auf Dritte zu übertragen oder sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter zu bedienen.

Die DeWert hat die Aufgaben des kaufmännischen und technischen Property Managements sowie das Asset Management an die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, die Objektakquisition sowie den Objektverkauf an die HAHN Fonds Invest GmbH und den Bereich Rechnungswesen an die Hahn AG ausgelagert. Die Bereiche Datenschutz, Compliance- und Geldwäsche sowie die interne Revision sind auf die VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg, als darauf spezialisierter externer Dienstleister ausgelagert.

Die DeWert erhält als Kapitalverwaltungsgesellschaft entsprechend den Regelungen des Verwaltungsvertrages eine laufende Vergütung in Höhe von 4,25 Prozent der geschuldeten Jahresnettokalmmieten der Gesellschaft zzgl. Umsatzsteuer, maximal jedoch 1,90 Prozent der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.



Neben der laufenden Verwaltungsvergütungen erhält die DeWert eine Transaktionsvergütung in Höhe von 1 Prozent des Verkaufspreises im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstandes sowie eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,0 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Ferner erhält die Verwahrstelle für ihre Leistungen eine laufende Vergütung in Höhe von 0,026 Prozent der Bruttoinvestitionssumme der Gesellschaft (= Summe der Sachwerte der Gesellschaft bewertet zu Verkehrswerten), maximal jedoch 0,50 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch rund 13 TEUR p.a.

Darüber hinaus erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für etwaige Planungs- und Umsetzungs-, Bau- und Umbaumaßnahmen sowie Vermietungstätigkeiten einmalige und auftragsbezogene Vergütungen. Diese umfassen insbesondere die Vermietungsvergütung, die sich an der Höhe der vereinbarten Nettomonatskaltmieten sowie der Mindestvertragslaufzeit neu abgeschlossener bzw. verlängerter Mietverträge bemisst, sowie eine Gebühr für die Beauftragung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Auftragsvolumen über TEUR 50). In den Fällen, in denen größere Umstrukturierungen erforderlich werden, erhält die HAHN Fonds und Asset Management GmbH für die Anfertigung eines ersten Konzeptentwurfs eine pauschale Vergütung in Höhe von 5 TEUR und für die Projektsteuerung etc. eine Vergütung in Höhe von 3 Prozent der Netto-Gesamtinvestitionskosten.

Die Vergütungen verstehen sich zzgl. einer ggfs. zum Tragen kommenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

## 2. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als geschlossener inländischer Publikums-AIF betreibt die Gesellschaft keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

## B. Tätigkeitsbericht

### 1. Anlageziel und Anlagestrategie

Der Fonds folgte bisher einer festgelegten Anlagestrategie, die als Immobilienstrategie mit Fokus auf Gewerbeimmobilien einzuordnen ist. Das Anlageziel der Gesellschaft bestand in der Erwirtschaftung von Erträgen aufgrund regelmäßig fließender Mieteinnahmen sowie in der Erzielung eines kontinuierlichen Wertzuwachses des Immobilienvermögens, welches von der Gesellschaft gehalten wird.

Der Schwerpunkt lag dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht („Anlagepolitik“). Die Anlagestrategie und -politik der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgelegt. Da die Gesellschaft nur in eine Immobilie investierte, erfüllte sie nicht den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht.

### 2. Verkauf des Investmentvermögens und geplante Abwicklung

Im Berichtszeitraum wurde der von der Gesellschaft gehaltene Grundbesitz in der Annenstraße 133, 58453 Witten, der mit einem SB-Warenhaus sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist, verkauft. Der Kaufpreis betrug 25,2 Mio. EUR. Mit dem Verkauf wurde das unrealisierte Bewertungsergebnis i.H.v. 812 TEUR realisiert.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht mehr geplant ist, wurde die durch den Verkauf erlangte Liquidität, soweit diese nicht zur Tilgung der Kreditfinanzierung bei der Sparkasse Düsseldorf erforderlich war, zusammen mit der übrigen freien Liquidität, an die Gesellschafter ausgeschüttet (13,4 Mio. EUR).

Vorbehaltlich eines noch festzustellenden Beschlusses der Gesellschafter wird die Gesellschaft voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023 abgewickelt. Den Kommanditisten wird hierzu der zum Austrittszeitpunkt festgestellte Wert ihres Kapitalanteils ausbezahlt. Nach Austritt des letzten Kommanditisten wird die Gesellschaft aufgelöst bzw. abgewickelt.

### 3. Wertentwicklung des Investmentvermögens

Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentvermögens während des Geschäftsjahres

Der Nettoinventarwert zum Stichtag beläuft sich auf 184 TEUR. Die Veränderung des Nettoinventarwertes im Vergleich zum Vorjahr bereinigt um die im Geschäftsjahr getätigte Ausschüttung und Entnahme der freien Liquidität beträgt 10,4 %.

Die bisherige Wertentwicklung ist nicht als Indikator für die zukünftige Wertentwicklung zu sehen.

Analyse finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Investmentvermögen beinhaltet bis zum Verkauf ausschließlich eine Immobilie im Bereich des großflächigen Einzelhandels und richtet sich an Anleger aus dem Privatkundenbereich. Das Management achtet bis zum Verkauf im Wesentlichen auf langfristige Vollvermietung sowie Instandhaltung der Immobilie als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren und Steuerungsgrößen. Zum Zeitpunkt des Verkaufs entsprach die aktuelle Netto-Sollmiete aus dem Mietverhältnis der Netto-Sollmiete (Potenzial) und die Leerstandsquote betrug 0%.

### 3. Nachhaltigkeit



Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden von der Gesellschaft derzeit nicht berücksichtigt. Dies vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt, Sozial und Governance Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Zu der Darstellung von Nachhaltigkeitsrisiken verweisen wir auf die Darstellung der Risiken im Chancen- und Risikobericht (Abschnitt D).

#### 4. Hauptanlagerisiken

Das vorliegende Immobilienvermögen der Gesellschaft nimmt bis zum Verkauf am allgemeinen Wirtschaftsverkehr teil. Die Entwicklung des Investmentvermögens ist hierbei von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren künftige Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Als Folge der mit der Anlage verbundenen Risiken gibt es keine Sicherheit, dass der Fonds seine Anlageziele erreichen wird. Die Ergebnisse der Gesellschaft sind nicht vorhersehbar. Insbesondere können negative Abweichungen zur Minderung oder Aussetzung von Ausschüttungen führen. Ferner kann der Eintritt von Risiken und insbesondere der gleichzeitige Eintritt mehrerer Risiken zu erheblichen Störungen des erwarteten Beteiligungsverlaufs führen, in dessen Folge es für den Anleger zu einem Totalverlust seines Zeichnungsbetrages kommen kann. Das Risiko des Anlegers ist auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

Die Hauptanlagerisiken, die im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt wurden, betreffen:

- Marktrisiken
- Kontrahentenrisiken
- Währungsrisiken
- Liquiditätsrisiken und
- Operationelle und sonstige Risiken

Zur detaillierten Darstellung der Hauptanlagerisiken verweisen wir auf die Darstellung der Risiken im Chancen- und Risikobericht (Abschnitt D).

### C. Wirtschaftsbericht

#### 1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als geschlossener Publikums-AIF, der bis zum Verkauf der einzigen im Bestand befindlichen Immobilie in inländische Einzelhandelsimmobilien investierte, waren für die Gesellschaft insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

#### Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Ungeachtet der andauernden Pandemie sowie verstärkt auftretender Liefer- und Materialengpässe konnte die Wirtschaftsleistung deutlich zulegen. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2020 war noch ein Rückgang von 4,6 Prozent zu verzeichnen. Die Wirtschaftsleistung lag somit Ende 2021 nur noch rund 2 Prozent unter dem Vorkrisenniveau vom Jahresende 2019.[1]

Das Corona-Infektionsgeschehen hatte 2021 weiterhin starke Auswirkungen auf das Wirtschaftsleben. Die Einschränkungen fielen in Summe aber zumindest geringer aus als 2020. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gemäß Destatis preisbereinigt um 3,1 Prozent. Die Konsumausgaben des Staates legten sogar um 6,6 Prozent zu. Bei der Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche ist das verarbeitende Gewerbe mit einem Anstieg von 4,4 Prozent hervorzuheben. Im Gegensatz dazu ging die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe nach ihrer starken Vorjahresentwicklung mit minus 0,4 Prozent leicht zurück.[2]

Der Arbeitsmarkt konnte 2021 eine deutliche Erholung einleiten. Gemäß Destatis waren in Deutschland Ende Dezember 2021 saisonbereinigt rund 45,3 Millionen Personen erwerbstätig. Im Dezember 2020 waren es noch rund 0,5 Millionen Erwerbstätige weniger.[3] Laut der Bundesagentur für Arbeit verringerte sich die Arbeitslosenquote zum Dezember 2021 auf 5,1 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).[4] Die gute Arbeitsmarktentwicklung sowie tendenziell steigende Löhne und Erwerbseinkommen führten zu einer Zunahme der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte um 1,8 Prozent.[5] Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 3,1 Prozent.[6]

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten gemäß Destatis 2021 einen realen Umsatzanstieg von 0,7 Prozent bzw. nominal 2,9 Prozent. Dies betraf allerdings nicht den Lebensmitteleinzelhandel, der nach coronabedingt überproportional starken Zuwächsen im Jahr 2020 in eine Konsolidierungsphase eingetreten ist. So gingen die Umsätze 2021 real um 1,1 Prozent zurück bzw. legten nominal um 0,8 Prozent zu. Da Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte als systemrelevant eingestuft werden, durften sie durchgängig öffnen und waren unverändert vergleichsweise geringfügig von einschränkenden Corona-Schutzmaßnahmen betroffen.[7]

Im Non-Food-Einzelhandel lag das Umsatzwachstum bei real 2,0 Prozent bzw. nominal 3,6 Prozent. Insbesondere der Internet- und Versandhandel war mit einem Zuwachs von 13,2 Prozent bzw. real 12,4 Prozent der Treiber dieser Entwicklung. Schwerer hatten es hingegen die stationären Händler. Die coronabedingten Schließungsanweisungen sowie die gegen Jahresende eingeführten 2G-Regeln gaben den Konsumenten verstärkt Anreize, online zu kaufen. Branchen wie Textilien und Bekleidung sowie Möbel und Einrichtungsgegenstände verzeichneten beispielsweise deutliche Umsatzrückgänge. Positiv entwickelten sich hingegen die Umsätze bei Apotheken und dem sonstigen Einzelhandel, zu dem beispielsweise Fahrräder und Bücher zählen.[8]



Der Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen konnte sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2021 positiv entwickeln. Mit einem Gesamtergebnis von 434.600 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert um rund 13 Prozent übertroffen. Erneut waren die Mieter aus dem Segment Gastronomie/Lebensmittel am aktivsten, gekennzeichnet durch Expansionsbestrebungen der großen deutschen Lebensmitteleinzelhändler. Auf den Plätzen zwei und drei der Vermietungsstatistik folgten die Segmente Textil bzw. Gesundheit/Beauty. Trotz der andauernden Pandemie war in den Top-9-Städten kein nennenswerter Anstieg der Verfügbarkeitsquote bei den Einzelhandelsflächen zu verzeichnen.[9]

**Inländischer Immobilien-Investmentmarkt**

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete 2021 gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE einen Rückgang des Investitionsvolumens um rund 22 Prozent auf 9,5 Mrd. Euro. Die Portfolioquote sowie der Marktanteil internationaler Käufer verringerten sich ebenfalls, letzterer von 58 Prozent auf 32 Prozent.[10]

Der Umsatzrückgang begründete sich laut CBRE im Ausbleiben von großvolumigen Anteils- und Unternehmensübernahmen, die zuvor das Jahr 2020 noch maßgeblich geprägt hatten. Demgegenüber war eine konstant hohe Nachfrage nach relativ kleinvolumigen Fach-, Bau- und Lebensmittelmärkten sowie lebensmittelgeankerten Objekten zu verzeichnen. Die hohe Nachfrage konnte allerdings nicht voll durch das Angebot abgedeckt werden.[11]

Insgesamt entfielen laut CBRE rund 60 Prozent des Transaktionsvolumens bzw. 5,7 Mrd. Euro auf Fachmarktobjekte und Fachmarktzentren (Vorjahr: 52 Prozent). Hiervon waren 2,4 Mrd. Euro den Lebensmittelmärkten, beispielsweise Discounter, Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser, zuzuordnen. Auf innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen entfiel ein Transaktionsvolumen von knapp 1,9 Mrd. Euro bzw. ein Anteil von 20 Prozent (Vorjahr: 27 Prozent). Die weiteren Segmente Shopping-Center und Sonstiger Einzelhandel lagen mit jeweils rund 10 Prozent Marktanteil deutlich dahinter.[12]

Die Renditeentwicklung per Jahresende 2021 war gemäß CBRE in allen Einzelhandelssegmenten rückläufig. Bei Lebensmittelmärkten und Fachmarktzentren sanken die Spitzenrenditen auf jeweils 3,6 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent bzw. 4,15 Prozent). Baumärkte gaben bei der Spitzenrendite um 0,8 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent nach. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 3,19 Prozent (Vorjahr: 3,29 Prozent). Shopping-Center an A-Standorten wiesen zum Jahresende eine Spitzenrendite von 4,85 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent) auf und an B-Standorten waren es 5,9 Prozent (Vorjahr: 6,0 Prozent).[13]

**Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds**

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, ging das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF 2021 von 839 Mio. Euro auf 764 Mio. Euro zurück. Dieses Volumen verteilte sich auf 24 geschlossene Publikums-AIF, die von der BaFin im abgelaufenen Jahr neu zugelassen wurden (Vorjahr: 32). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen belief sich auf rund 64 Prozent (Vorjahr: 70 Prozent). Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 23 Prozent (Vorjahr: 23 Prozent).[14]

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2021 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut deutlich ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Mittelaufkommen in Höhe von 14,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 10,5 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2021 auf insgesamt 153,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (133,6 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von 14,9 Prozent.[15]

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

**a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs**

Die Gesellschaft hat die Immobilie im Geschäftsjahr veräußert und die Kreditfinanzierung zurückgeführt. Durch den Verkauf wurden die im Eigenkapital enthaltenen Gewinne aus der Neubewertung aus Vorjahren i.H.v. 812 TEUR realisiert.

OBJEKTE	HISTORISCHE ANSCHAFKUNGSKOSTEN	Verkehrswert Vorjahr	Verkaufspreis	Differenz	ÄNDERUNG ZU HISTORISCHEN ANSCHAFKUNGSKOSTEN
Witten	€ 21,9 Mio.	€ 22,8 Mio.	€ 25,2 Mio.	€ 3,3 Mio.	15,1%

**b) Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mieterträge von 343 TEUR sowie Erlöse aus Nebenkosten von 0 TEUR generiert, die unter den Erträgen aus Sachwerten ausgewiesen werden.

Den Erträgen stehen Aufwendungen in Höhe von 1.607 TEUR gegenüber, die Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Kündigung des Kredits in Höhe von 1.388 TEUR enthalten.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres, bestehend aus dem ordentlichen Nettoertrag i.H.v. -1.219 TEUR (Vorjahr: 889 TEUR), dem realisierten Gewinn aus Veräußerungsgeschäften i.H.v. 3.306 TEUR und dem unrealisierten Bewertungsergebnis i.H.v. -812 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), beläuft sich auf 1.275 TEUR (Vorjahr 889 TEUR).

**c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage**

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um 184 TEUR.

Es befinden sich unverändert 1.300.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 0,14 EUR (Vorjahr: 9,46 EUR).



## **d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage**

Aufgrund der ungewissen Zukunft von real als Betreiber von SB-Warenhäusern wurde auf Basis der Beschlussfassung vom 02.02.2021 mit Wirkung zum 01.04.2021 die Fondsimmoblie einem Kaufpreis in Höhe von 25.244.000 EUR verkauft. Der Kaufpreis lag oberhalb des vom Gutachter festgestellten Immobilienwertes, so dass die Geschäftsführung mit dem Verkaufsergebnis zufrieden ist. Aus dem Verkaufserlös hat die Fondsgeschäftsführung bereits im April 2021 und Ende Juli Abschlagszahlungen in Höhe von 98 % und 5 % bezogen auf das ursprüngliche Eigenkapital ausgezahlt. Eine weitere Auszahlung von voraussichtlich 1% des ursprünglichen Eigenkapitals wird mit Beendigung der Liquidation erwartet.

Da die Gesellschaft zum Geschäftsjahresende im Wesentlichen noch Anlagen in liquiden Mitteln hält und über ausreichend finanzielle Mittel verfügt, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu decken, entspricht die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Stichtag den Erwartungen.

### **D. Chancen- und Risikobericht**

Da die Gesellschaft bis zum Verkauf ausschließlich in eine Immobilie an einem Standort investiert, findet eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken nicht statt. Somit können im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden.

Die Anlage in Immobilien bietet die Chance eine rentable Investitionsentscheidung zu sein soweit sich der Standort der Immobilie auf Dauer bewährt. Dafür sind insbesondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft und Zukunftspotentiale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition entsprechend berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig entsprechend positiv, besteht die Chance einer gewinnbringenden Investition.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken beziehen sich auf den gesamten Berichtszeitraum und berücksichtigen insofern auch solche Risiken, die bis zum Verkauf der Immobilie einschlägig waren.

### **a) Marktrisiko**

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen treten bei der Anlage in Immobilienfonds speziell im Grundbesitz liegende Risiken auf. Aus diesen Risiken können Ertragseinbußen aufgrund von Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen, ungünstigen Standortentwicklungen sowie unvorhersehbaren Instandhaltungsaufwendungen auftreten. Diese Risiken können die Wertentwicklung der in der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände und damit auch des Fonds beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Zu den wesentlichen in diesem Zusammenhang relevanten Einzelrisiken zählen:

#### **Wertveränderungsrisiken**

Wertverluste können auftreten, indem der Verkehrswert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Durch ein aktives Asset und Property Management wird die nachhaltige Wertstabilität der Immobilie sichergestellt und Wertschwankungen frühzeitig entgegengewirkt.

Es ist nicht auszuschließen, dass es aufgrund des Ausfalls oder der Insolvenz von Mietern zu Leistungsstörungen und vorzeitigen Mietvertragsauflösungen kommt, die sich negativ auf den Verkehrswert der Immobilien auswirken. Durch langfristige Mietverträge mit großen und namhaften Ankermietern des deutschen Einzelhandelssektors sowie einem aktiven Mietmanagement wird diesem Risiko entgegengewirkt.

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) können beim Erwerb von Immobilien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch eine im Vorfeld durchgeführte Prüfung werden diese Risiken minimiert.

#### **Inflationsrisiko**

Eine gegenüber dem Wertzuwachs des Fonds liegende Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Als Gegenmaßnahme werden die Mieten bei Gewerberaummietverträgen typischerweise an die Entwicklung der Inflation gekoppelt, so dass die Mientwicklung einen wesentlichen Teil der Inflationsentwicklung widerspiegelt.

#### **Risiko eingeschränkter Liquidierbarkeit**

Da Immobilien nicht an einer Börse oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in den Freiverkehr einbezogen sind, können diese gegebenenfalls nur mit hohen Preisabschlägen bzw. zeitlichen Verzögerungen weiterveräußert werden.

Durch die aktuelle Marktphase und hohe Nachfrage im Bereich der großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird das Risiko der eingeschränkten Liquidierbarkeit als gering eingeschätzt.

#### **Zinsänderungsrisiken**

Sowohl Liquiditätsanlagen als auch Kredite unterliegen einem Zinsänderungsrisiko und beeinflussen die Wertentwicklung des Fonds. Ein sich änderndes Marktzinzniveau kann zu Schwankungen bei der Verzinsung führen. Es besteht das Risiko, dass der Fonds keinen entsprechenden Kredit oder diesen nur zu wesentlich ungünstigeren Konditionen aufnehmen kann. Kredite mit einer variablen Verzinsung können sich durch steigende Zinssätze zudem negativ auf das Finanzergebnis auswirken. Zur Vorbeugung eines Zinsänderungsrisikos wurden lange Sollzinsbindungen abgeschlossen. Eine mögliche Anschlussfinanzierung in Form von Forward Darlehen wird frühzeitig in Betracht gezogen.

### **b) Kontrahentenrisiko**

Kontrahentenrisiken umfassen insbesondere Adressenausfallrisiken, d.h. das Risiko, dass der Vertragspartner (z.B. Mieter, Versicherungen) seinen Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen aus dem Vertrag nicht mehr nachkommen kann. Durch sorgfältige Auswahl von Vertragspartnern wird diesem Risiko entgegengewirkt.



## c) Währungsrisiken

Die Gesellschaft tätigt ihre Geschäfte ausschließlich in Euro, daher ist diese nicht von Währungsrisiken betroffen.

## d) Liquiditätsrisiken

Liquiditätsrisiken können dazu führen, dass der Fonds seinen Zahlungsverpflichtungen vorübergehend oder dauerhaft nicht nachkommen kann bzw. dass er die im Falle von gesetzlichen- oder gesellschaftsrechtlich zulässigen Kündigungsmöglichkeiten von Anlegern zu zahlenden Abfindungsansprüche vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann.

Unzureichende Liquidität kann sich auf die Wertentwicklung des Fonds auswirken, da die Gesellschaft gezwungen sein kann, Vermögensgegenstände vorzeitig oder zu schlechteren Konditionen als geplant zu veräußern, um die Liquidität wiederherzustellen. Den Liquiditätsrisiken wird durch ein aktives Liquiditätsrisikomanagement entgegengewirkt.

## Finanzierungsrisiko

Es kann nicht sicher prognostiziert werden, ob und ggf. zu welchen Konditionen die im Rahmen von Ankäufen von Anlageobjekten aufgenommenen Fremdfinanzierungen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungsfristen und Darlehenslaufzeiten verlängert bzw. refinanziert werden können. Denkbar ist, dass Zins- und Tilgungsleistungen in einer Höhe zu erbringen sind, die aus den Einnahmen der finanzierten Anlageobjekte nicht vollständig bedient werden können.

## Leveragerisiko

Immobilieninvestitionen des Fonds werden teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Fondsvermögens aus. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen, z.B. infolge einer notwendigen Revitalisierung, die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen. Durch Sensitivitätsanalysen und einer in den Anlagebedingungen festgeschriebenem maximalen Fremdkapitalhöhe wird diesem Risiko entgegengewirkt.

## e) Operationelle und sonstige Risiken

Operationelle Risiken können sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der DeWert als KVG oder externen Dritten ergeben. Zu den operationellen Risiken zählen u.a. Rechts- und Steuerrisiken sowie Personal- und Abwicklungsrisiken. Durch ein Internes Kontrollsystem und ständiger Überprüfung der Prozesse wird diesem Risiko entgegengewirkt.

## Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

Die Beurteilung der steuerlichen Lage geht von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie berücksichtigen in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

## Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken in Form von Ereignissen oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation der Gesellschaft haben können, können sich auf alle benannten 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, 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. Solche Mindereinnahmen oder Mehrkosten, wie z. B. zusätzliche Steuern aufgrund erhöhter CO<sub>2</sub>-Emissionen könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Die DeWert überprüft in regelmäßigen Abständen die Angemessenheit ihrer Prozesse und Verfahren, mit dem Ziel die Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken auch in Bezug auf die Gesellschaft weiter voranzutreiben, um dem Eintreten derartiger Nachhaltigkeitsrisiken und potenziell negativer Auswirkungen auf den Wert des Immobilienvermögens künftig frühzeitig durch die Ergreifung entsprechender Maßnahmen entgegensteuern zu können.

## Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse

Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen, die sich negativ auf die Ertragslage der Gesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände auswirken. Neben den negativen Folgen solcher Ereignisse auf die allgemeine Konjunktur und Marktentwicklung können beispielsweise angeordnete Betriebsschließungen auch unmittelbar die Zahlungsfähigkeit von Mietern beeinflussen und zu einer Insolvenz von Mietern oder aber auch vorübergehend zu Mietaussetzungen oder Stundungen führen. Dies kann bei der Gesellschaft Liquiditätsengpässe nach sich ziehen, in deren Folge beispielsweise der Kapaldienst oder die Ausschüttungen nicht oder nicht rechtzeitig gezahlt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass solche Ereignisse beispielsweise zu einer nachhaltigen Verlagerung des Einzelhandels ins Onlinegeschäft zu Lasten des stationären Einzelhandels führen. Dies hätte entsprechend negative Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und die Wertentwicklung von Einzelhandelsimmobilien. Insofern ist eine dauerhafte Nutzung der Immobilie zu Einzelhandelszwecken in der aktuellen Form nicht gesichert. Dies könnte zu erheblichen Einnahmehausfällen bei der Gesellschaft führen. Eine aufgrund einer Insolvenz eines Mieters erforderliche Nachvermietung, eine Verschlechterung der Konditionen bei der Anschlussvermietung oder ein Leerstand können zu einer unter Umständen erheblichen Verringerung der Mieteinnahmen und einem Wertverfall der Immobilien führen. Das bedeutet für den Anleger, dass geringere oder keine Mieteinnahmen zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem vollständigen Verlust seiner gesamten Zeichnungssumme führen können.

## f) Gesamtbewertung der Chancen- und Risikosituation



Der Chance einer sich positiv entwickelnden Immobilie stehen als bedeutendste Einzelrisiken Risiken gegenüber, die mit der Auswahl des entsprechenden Investments verbundenen sind, sowie Risiken, die sich aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ergeben. Unter anderem Handelsbeschränkungen, die die Kaufkraft der Endverbraucher mindert und somit die Umsätze der Einzelhandelsbranche (unseren Mietern) beeinflusst.

[1] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022

[2] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022

[3] Destatis Pressemitteilung Nr. 44 vom 1. Februar 2022

[4] Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2021

[5] Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 14. Januar 2022

[6] Destatis Pressemitteilung Nr. 25 vom 19. Januar 2022

[7] Destatis Pressemitteilung Nr. 43 vom 1. Februar 2022

[8] Destatis Pressemitteilung Nr. 43 vom 1. Februar 2022

[9] JLL Einzelhandelsmarktüberblick Januar 2022

[10] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[11] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[12] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[13] CBRE Einzelhandelsinvestmentmarkt, Pressemitteilung vom 6. Januar 2022

[14] Scope Marktstudie Alternative Investments vom 28. Januar 2022

[15] Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 27. Januar 2022

## Bilanz

<b>ANGABEN IN EUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A. Aktiva	204.952	23.037.223
1. Sachanlagen	0	22.750.000
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	203.412	282.280
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	203.412	282.280
3. Forderungen	1.540	4.943
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	941	3.765
b) Andere Forderungen	599	1.178
<b>ANGABEN IN EUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
B. Passiva	204.952	23.037.223



<b>ANGABEN IN EUR</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
1. Rückstellungen	18.175	23.500
2. Kredite	0	10.689.187
a) von Kreditinstituten	0	10.689.187
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.749	9.421
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.749	9.421
4. Sonstige Verbindlichkeiten	-1.140	15.595
a) Andere	-1.140	15.595
5. Eigenkapital	184.168	12.299.520
a) Kapitalanteile	13.000	13.000
b) Rücklagen	171.168	11.474.520
c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	0	812.000
d) Bilanzgewinn	0	0

## Gewinn- und Verlustrechnung

<b>ANGABEN IN EUR</b>	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>	<b>01.01.2020-31.12.2020</b>
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	342.775	1.374.867
b) Zinsen und ähnliche Erträge	-6.417	-1.149
c) Sonstige betriebliche Erträge	50.918	0
Summe der Erträge	387.277	1.373.718
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-1.431.702	-210.533
b) Bewirtschaftungskosten	-109.037	-160.923
c) Verwaltungsvergütung	-14.568	-58.272
d) Verwahrstellenvergütung	-12.600	-12.600
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.266	-20.023
f) Sonstige Aufwendungen	-21.455	-22.581
Summe der Aufwendungen	-1.606.628	-484.932
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.219.352	888.786



ANGABEN IN EUR	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2020-31.12.2020
4. Veräußerungsgeschäfte	3.306.000	0
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.086.648	888.786
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	-812.000	0
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-812.000	0
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.274.648	888.786

## Anhang

### Allgemeine Angaben

Der in das Handelsregister unter HRA 24536 am Amtsgericht Köln eingetragene geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Gesellschaft oder Fonds), mit Sitz in Bergisch Gladbach, wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert oder KVG), ebenfalls mit Sitz in Bergisch Gladbach, verwaltet. Die DeWert, die gleichzeitig auch als geschäftsführende Kommanditistin an der Gesellschaft beteiligt ist, ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG) und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Die Hahn Zweite Beteiligungs GmbH (Stammkapital: 25 TEUR) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 93911 als persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) eingetragen. Die Gesellschaft erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB eine kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Abs. 1 HGB und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a HGB in der Form Gebrauch, dass keine latenten Steuern abgegrenzt werden.

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

### Maßgebliche Rechtsvorschriften

Der Jahresabschluss als Bestandteil des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 wurde gemäß § 158 S. 1 in Verbindung mit § 135 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) nach den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften, unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen für das Geschäftsjahr 2021 den gesetzlichen Regelungen der §§ 21 Abs. 4 und 22 Abs. 3 der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten folgt den Bewertungsvorschriften des KAGB unter Berücksichtigung der Regelungen der KARBV. Die Bewertung der einzelnen Aktiva und Passiva wird jeweils nachstehend erläutert.

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Bilanzwertermittlung der Aktiva

**Barmittel und Barmitteläquivalente** bestehen ausschließlich aus Bankguthaben und werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**, z.B. Forderungen gegenüber Mietern und dem Finanzamt werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt, sofern keine Neubewertungen erforderlich sind.

#### Bilanzwertermittlung der Passiva

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.

**Verbindlichkeiten** aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten sind mit dem jeweiligen Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### Bilanzierung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung



Erträge und Aufwendungen werden unter Beachtung des Realisationsprinzips erfasst. Aufgrund des Ansatzes der Immobilie jeweils zum beizulegenden Zeitwert, kommt es zu Neubewertungen der Immobilie, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis der Berichtsperiode enthalten sind.

Die erhaltenen Vorauszahlungen von Seiten des Mieters, für an diesen umlegbare Objektbetriebskosten, werden als sonstige Verbindlichkeiten ergebnisneutral abgegrenzt. Dem gegenüber stehen Forderungen aus Bewirtschaftung in Höhe der potenziell umlegbaren Objektbetriebskosten, welche sich im realisierten Ergebnis widerspiegeln.

Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Abschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevante, zuverlässige, vorsichtige, vollständige Informationen liefern und die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiedergeben. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen, kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

## **Sachanlagen**

Die Immobilie wurde zum 01.04.2021 verkauft und die Sachanlagen weisen dementsprechend einen Wert von EUR 0 Mio. auf.

Wir weisen auf die Anlagen 1 zum Anhang.

## **Barmittel und Barmitteläquivalente**

Bei den Barmitteln handelt es sich ausschließlich um täglich verfügbare Bankguthaben.

Alle Barmittel haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

## **Forderungen**

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Verkäuferabrechnungen.

Alle Forderungen haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

## **Rückstellungen**

Bei diesem Posten handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten (18 TEUR).

## **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus laufenden Betriebskosten der Immobilie und haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

## **Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuerzahlungen. Alle sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

## **Eigenkapital**

Das ausgewiesene Eigenkapital setzt sich zusammen aus der vollständig eingezahlten Hafteinlage in Höhe von 13.000 EUR, die als Kapitalanteil ausgewiesen wird und dem gesellschaftsvertraglichen Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) entspricht, und den Rücklagen.

Die Rücklagen umfassen die Pflichteinlagen und die sonstigen auf einem Gesellschafterbeschluss beruhenden Einlagen (11.364 TEUR) die unter Berücksichtigung der verrechneten Verluste aus Vorjahren (-442 TEUR), den vorgetragenen realisierten Ergebnissen aus Vorjahren (552 TEUR), den realisierten Ergebnissen des Geschäftsjahres (2.087 TEUR) sowie den im Geschäftsjahr vorgenommenen Ausschüttungen (-13.390 TEUR) das Kapitalkonto II (Rücklagen) i.H.v. 171 TEUR bilden.

Unter dem Kapitalkonto III werden die entnahmefähigen Gewinnanteile geführt, welche unmittelbar an die Anleger ausgeschüttet werden. Das Kapitalkonto III ist ein Verrechnungskonto und weist zum Jahresende kein Saldo auf.

Darüber hinaus ist im Eigenkapital das nicht realisierte Ergebnisse aus der Neubewertung der Immobilie vermindert um die Abschreibung auf die Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen (0 TEUR).

Es befinden sich 1.300.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 0,14 EUR.

Der Anteilswert stellt sich im Dreijahresvergleich wie folgt dar:



	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Netto-Fondsvermögen in TEUR	184	12.300	12.061
Anteilswert in EUR	0,14	9,46	9,28

Wir verweisen dazu auf die Entwicklungsrechnung (Anlage 2 zum Anhang).

Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung wurden durch Abverkauf der Immobilie realisiert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 beträgt 2.087 TEUR (Vorjahr: 889 TEUR). Im Geschäftsjahr fand eine Vorabausschüttung auf das Jahresergebnis sowie eine Ausschüttung freier Liquidität aus dem Verkauf der Immobilie in Höhe von 13.390 TEUR statt.

<b>ANGABEN IN TEUR</b>	<b>01.01.2021-31.12.2021</b>
Verwendungsrechnung *	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.087
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	11.303
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	-13.390
5. Bilanzgewinn	0

\* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet und der Komplementär ist nicht am Kapital beteiligt, so dass eine gesonderte Darstellung an dieser Stelle unterbleibt.

<b>Übersicht der in den Geschäftsjahren an die Anleger durchgeführten Auszahlungen</b>	<b>In EUR</b>
Ursprüngliche Kapitalanteile der Kommanditisten	
Haft einlage	13.000
Pflicht einlage	11.830.842
Summe investiertes Kapital	11.843.842
Realisierte Ergebnisse der Geschäftsjahre	3.496.901
Kapitalkonten vor Ausschüttungen	15.340.743
Ausschüttungen in den Geschäftsjahren	15.156.575
- Davon realisierten Ergebnisse	3.496.901
- Davon Kapitalrückzahlungen	11.659.674
Kapital am Ende des Geschäftsjahres	184.168
- Davon Haft einlage	13.000
- Davon Rücklagenkonten	171.168

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### **Erträge aus Sachwerten**

Die Posten beinhalten Erträge aus Mieterlösen 343 TEUR (Vorjahr: 1.371 TEUR) sowie Erlösen aus Nebenkosten 0 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR). Die Mieterlöse betreffen den Zeitraum vom 1.1. bis 31.03.2021.

**Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Weiterbelastungen (51 TEUR).

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ANGABEN IN TEUR	1.1.2021	- 31.12.2021	1.1.2020 - 31.12.2020
Sonstige Aufwendungen			
Rechtsberatung	13		7
Gutachterkosten	0		5
Geschäftsführungsvergütung	1		1
Versicherungen und Beiträge	0		2
Haftungsvergütung	1		1
Verwaltungskosten	5		6
Nebenkosten des Geldverkehrs	1		1
Sonstiges	0		0
Summe	21		23

Der DeWert obliegt insbesondere die Anlage der investierten Mittel und die Verwaltung des Anlagevermögens sowie das Risikomanagement. Die hierfür fällige Verwaltungsvergütung ist abhängig von der jeweiligen Jahresnettokaltemiete und beträgt 4,25 Prozent p.a.

Die DeWert, als geschäftsführende Kommanditistin, erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine Vergütung in Höhe von jährlich 1,5 TEUR, maximal jedoch 0,1 Prozent der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 Prozent des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

Die jährliche Verwahrstellenvergütung beträgt grundsätzlich 2,6 Basispunkte der Bruttoinvestitionssumme des Fonds. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die vertraglich fixierte Mindestvergütung in Höhe von rund 13 TEUR in Rechnung gestellt.

Für laufende Rechtsberatungsleistungen wird eine jährliche Gebühr von 0,5 Prozent der geschuldeten Jahresnettokaltemiete in Rechnung gestellt. Diese beinhalten ebenfalls eine Steuerberatungsvergütung.

**Erwerb- und Veräußerungsgeschäfte**

Die Immobilie wurde zum 01.04.2021 veräußert.

**Angaben zu ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Angaben zum Leverage und zu den schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Leverage	2021 in (%)	2020 (in %)
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0	185,0
Maximal möglicher Leverage nach Bruttomethode	250,0	250,0
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	111,3	187,3
Maximal möglicher Leverage nach Commitmentmethode	250,0	250,0



<b>Leverage</b>	<b>2021 in (%)</b>	<b>2020 (in %)</b>
Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände	0	0

Risikomanagementsystem und Liquiditätsmanagementsystem

### Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagements

Unter Berücksichtigung der Anlagestrategie des Investmentvermögens, ist das Liquiditätsprofil der Gesellschaft durch eine im Verhältnis zu dem Gesamtvermögen des Fonds niedrige Liquiditätsquote geprägt. Die seitens der Gesellschaft zu erwerbenden bzw. gehaltenen Vermögensgegenstände sind aufgrund ihrer Gattung nur mit einem entsprechenden zeitlichen Aufwand liquidierbar. Dies wird aufgrund der teilweise vorgesehenen längerfristigen Fremdfinanzierung der Anschaffungskosten noch verstärkt. Vor dem Hintergrund, dass der Fonds keine regulären Rückgaberechte gewährt und somit hierfür keine Liquidität vorhalten muss, beschränkt sich die laufende Liquidität des Fonds auf den laufenden Barüberschuss aus der Bewirtschaftung der Immobilien, sprich dem Überschuss der Mieten über die laufenden Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten.

Die DeWert überwacht die Liquiditätsrisiken, wie folgt:

Die Angemessenheit der Liquiditätshöhe sowie die Überwachung des Liquiditätsprofils wird durch eine systemunterstützte Liquiditätsplanung stetig überprüft, welche die wesentlichen mittel- und langfristigen Zahlungszuflüsse und -abflüsse unter Berücksichtigung von entsprechenden Liquiditätspuffern berücksichtigt. Die Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren sehen u.a. eine dynamische Liquiditätsplanung vor, welche die Fristigkeiten aus der Buchhaltung sowie der Finanzierungsabteilung zu Grunde legt und durch u.a. Fristigkeits- bzw. sonstige Kennzahlen die Deckung des Liquiditätsbedarfs kontrolliert. Die DeWert überprüft diese Grundsätze in einem regelmäßigen Turnus und aktualisiert sie entsprechend.

Die DeWert führt regelmäßig, mindestens einmal jährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des Fonds bewerten kann. Diese Stresstests werden ebenfalls bei einem (etwaigen) Eintritt von potentiellen ad-hoc Risiken durchgeführt. Die DeWert führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, sowie sonstige Änderungen von (rechtlichen und ökonomischen) Rahmenbedingungen einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der falls vorhanden Rücknahmegrundsätze des AIF in einer der Art des AIF angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

### Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der DeWert sieht eine Sammlung aller relevanten Daten und Frühwarnsignale vor, bereitet diese auf und bewertet sie nach einem einheitlichen Maßstab, um dadurch die Auswirkungen unterschiedlicher Chance-/Risikosituationen auf den Unternehmenserfolg erkennbar zu machen. Zur Erreichung der genannten Zielsetzung erfolgt im Rahmen des Risikomanagementprozesses eine turnusmäßige Risikoinventur zur Ermittlung und Quantifizierung von Risiken und deren Kommunikation. Darüber hinaus gibt es ein System, das die Meldung von kurzfristig auftretenden Risiken und/oder bisher nicht als Risiko identifizierten Ereignissen vorsieht (Ad-hoc-Risikomeldung). Durch die Einbeziehung aller Mitarbeiter der KVG in den Risikoprozess ist gewährleistet, dass sich ein einheitliches Risikoverständnis herausbildet und ein breites Risikobewusstsein in der KVG entfaltet.

Der Prozess kann in folgende Phasen gegliedert werden:

1. Festlegung der Risikostrategie
2. Risikoidentifikation und -früherkennung
3. Risikobewertung
4. Risikoanalyse
5. Risikosteuerung und Limitsysteme
6. Risikoüberwachung bzw. -kontrolle
7. Risikokommunikation
8. Risikodokumentation

Der Riskmanager und die Geschäftsleitung stellen durch regelmäßige Überwachung des Risikomanagementsystems sicher, dass Risikosteuerungs- und Risikocontrollingprozesse zeitnah an sich ändernde Bedingungen angepasst werden.

Das Risikoprofil der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:



Risikokomponenten	Risikoausprägungen
Marktrisiken	gering
Kontrahentenrisiken	gering
Währungsrisiken	gering
Liquiditätsrisiken	gering
Operationelle Risiken	mittel
Sonstige Risiken	gering

## Vergütungsbericht

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus und ist in der Vergütungsrichtlinie festgeschrieben. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsleitern, Risikoträgern und Mitarbeitern mit Kontrollfunktionen sowie sonstigen Risikoträgern risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahres Grundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen – welche ausschließlich als zusätzliche individuelle Leistungsanreize dienen – vereinbart sowie Tantieme auf freiwilliger Basis gezahlt, die jeweils unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft beinhaltet keine Anreize, Nachhaltigkeitsrisiken für die Gesellschaft oder die von ihr verwalteten Investmentvermögen einzugehen.

Die Struktur der Vergütungen berücksichtigt die rechtlichen Vorgaben. Für die Gestaltung und Verabschiedung der Vergütungsrichtlinie ist die Geschäftsführung der DeWert zuständig. Sie informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich über die Vergütungspolitik.

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

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter neben den zwei Geschäftsführern zwanzig Mitarbeiter (dies entspricht achtzehn in Vollzeitäquivalente umgerechneten Mitarbeiter (FTEs)). Hiervon sind achtzehn (sechzehn FTEs) für den Markt und zwei Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die festen Gesamtbezüge der Mitarbeiter belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 1.137 TEUR, die variablen Vergütungen auf 215 TEUR.

Die darin enthaltenen Gesamtbezüge an vier Führungskräfte (ohne Geschäftsführung) und fünf Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, betragen 761 TEUR. Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 502 TEUR und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine Tantieme in Höhe von 90 TEUR, die jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist, sowie Sachbezüge in Höhe von 21 TEUR.

## Sonstige Pflichtangaben

### Geschäftsführung

Geschäftsführende Kommanditistin: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer

**Dr. Jan Stoppel**, Köln, Jurist (bis 30.04.2021)

**Marcel Schendekehl**, Köln, Diplom-Kaufmann

**Jörg Thomsen**, Kaarst, Diplom-Kaufmann

Komplementärin: Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer

**Marcel Schendekehl**, Köln, Diplom-Kaufmann

**Martin Schmidt**, Bergisch Gladbach, Kaufmann

### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2021 betrug 1,92 Prozent. Diese setzt die fixen Gesamtkosten (sämtliche Kosten, die zu Lasten des Fondsvermögens entnommen wurden) in das Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvolumen im Berichtszeitraum. Es handelt sich bei den Kosten vornehmlich um reine fondsbezogene Verwaltungskosten.



ANGABEN IN TEUR	2021
Verwaltungsvergütung	15
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17
Verwahrstellenvergütung	13
Rechtsberatungsgebühr	13
Verwaltungskosten	5
Geschäftsführungsvergütung	1
Haftungsvergütung	1
Sonstige	0
Summe	65
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	3.382
Gesamtkostenquote	1,92%

#### Wesentliche Änderungen der Anlegerinformationen

Änderungen der Anlegerinformationen lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

#### Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2021 sind bezogen auf die Gesellschaft keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Nach Verkauf der Immobilie ist ein weiterer Immobilienerwerb nicht vorgesehen. Vorbehaltlich eines noch festzustellenden Liquidationsbeschlusses der Gesellschafter, wird die Gesellschaft voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023 abgewickelt. Den Kommanditisten wird der zum Abwicklungszeitpunkt festgestellte Wert ihres Kapitalanteils ausbezahlt. Aus diesem Grund haben wir den Jahresabschluss unter Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Änderungen in den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des KAGB und der KARBV haben sich hierdurch nicht ergeben.

Am 24. Februar 2022 begann der Krieg in der Ukraine auf den die viele Staaten der Weltgemeinschaft mit umfangreichen Sanktionen reagierten. Auch wenn das Investmentvermögen nicht unmittelbar betroffen ist, so ist doch nicht abschließend abschätzbar, ob sich aus der geopolitisch angespannten Situation und der infolgedessen gestiegenen Preise für Energieträger Auswirkungen auf das Investmentvermögen ergeben werden.

## Ergebnisverwendungsvorschlag



Das Geschäftsjahr 2021 des Investmentvermögens schloss mit einem realisiertem Ergebnis von 2.087 TEUR ab. Durch eine Vorabausschüttung über 13.390 TEUR im Geschäftsjahr wurde das realisierte Ergebnis sowie die in Vorjahren vorgetragenen realisierten Ergebnisse vollständig ausgeschüttet. Darüber hinaus wurde Kapital i.H.v. 10.751 TEUR im Rahmen der Liquiditätsausschüttung zurückgezahlt.

Bergisch Gladbach, den 14.06.2022

geschäftsführende Kommanditistin:

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten, Geschäftsführer

Marcel Schendekehl

Jörg Thomsen

Komplementärin:

Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten, Geschäftsführer

Marcel Schendekehl

Martin Schmidt

### Anlagenspiegel

Anschaffungskosten			
	Stand 1.1.2021 EUR	Abgänge 2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR
1. Sachanlagen	21.938.000	-21.938.000	0
	21.938.000	-21.938.000	0
Neubewertung/Abschreibung			
	Stand 1.1.2021 EUR	Erträge / Aufwendungen 2021 EUR	Stand 31.12.2021 EUR
1. Sachanlagen	812.000	-812.000	0
	812.000	-812.000	0
Buchwert			
		31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
1. Sachanlagen		0	22.750.000
		0	22.750.000

### Objektbestand



Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Grundstücksgröße in qm	Art und Lage	
Hahn SB-Warenhaus Witten	Annenstraße 133, 58453 Witten	24.327	SB-Warenhaus	
Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Bau und Erwerbsjahr *	Gebäudenutzfläche in qm	Leerstandsquote 1) in Prozent	Fremdfinanzierungsquote in Prozent
Hahn SB-Warenhaus Witten	1997/2017	8.710	0	47
Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Verkehrswert der Immobilie 2) in Mio. EUR	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen 3)	
Hahn SB-Warenhaus Witten	9	22,8	0,00	
Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Marktwert pro m <sup>2</sup> Nfl. in EUR 4)	Erwerbsnebenkosten in Prozent	Potentielle Miteinnahmen bei Vollvermietung (Jahr1) in Mio. EUR 4)	
Hahn SB-Warenhaus Witten	2.612	0	1,37	

Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen

-

\* Erwerbsjahr entspricht dem Zeitpunkt der Umfirmierung der Gesellschaft

1) Entspricht der Nutzungsentgeltausfallquote

2) oder im Falle des § 271 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches des Kaufpreises

3) im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 Nummer 1 des Kapitalanlagegesetzbuches in Mio. EUR

4) Wesentliche Ergebnisse nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten (bspw. Miete, RND, Faktor, etc.)

## Entwicklungsrechnung

	Komplementäre	Kommanditisten	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0	12.299.520	12.299.520
1. Zwischenentnahmen	0	-13.390.000	-13.390.000
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	2.086.648	2.086.648
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	-812.000	-812.000
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0	184.168	184.168

## Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach



## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelunter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen. Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“

unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere

Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen. Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts – Geplante Abwicklung der Gesellschaft und Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Wir verweisen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter im Abschnitt „Nachtragsbericht“ des Anhangs und die Angaben im Abschnitt „Verkauf des Investmentvermögens und geplante Abwicklung“ des Lageberichts, welche die geplante Abwicklung der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung unter der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht der Gesellschaft sind diesbezüglich nicht modifiziert.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf diesonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab. Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine In Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung des Jahresabschlusses durch die gesetzlichen Vertreter unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Abwicklung der Gesellschaft aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unsere Prüfungsurteile zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft die geordnete Abwicklung der Gesellschaft nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136

KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig

In Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungenerfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten



Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine In Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung ein wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risikodurch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 15. Juni 2022

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer*

*ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin*

## Feststellung

Erklärung der gesetzlichen Vertreter Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bergisch Gladbach, 14.06.2022

*Geschäftsführende Kommanditistin:*

*DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten, Geschäftsführer*

*Marcel Schendekehl*

*Jörg Thomsen*

*Komplementärin:*

*Hahn Zweite Beteiligungs GmbH, vertreten durch die zur Vertretung berechtigten, Geschäftsführer*

*Marcel Schendekehl*

*Martin Schmidt*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Beschluss vom 19.07.2022 festgestellt.