



---

# Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

## Salzkotten

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

## Lagebericht

#### I. Grundlagen des Unternehmens

Die EWZ ist ein geschlossenes Investmentvermögen, das als risikogemischter, geschlossener inländischer Publikums-Portfolio-Alternativer Investmentfonds für Privatkunden unter den Regularien des KAGB ab Genehmigung der Anlagebedingungen am 19.03.2015 in Deutschland öffentlich angeboten und dessen Eigenkapitalzusagen im Berichtsjahr 2017 vollständig, mit einem gesellschaftsseiteig genehmigten Volumen von EUR 29,2 Mio. über dem geplanten Volumen von EUR 25,0 Mio. hinaus, platziert wurde. Die Kapitaleinzahlungen erfolgen je nach Produkttyp teilweise pro rata monatlich und somit über das Geschäftsjahr 2019 hinaus.

Die Scholz und Partner GmbH (nachstehend SUP genannt) ist als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Salzkotten (nachstehend Fondsgesellschaft oder EWZ genannt) seit dem 21.01.2015 bestellt. Sie hat im Berichtsjahr auf Grundlage des Bestells-/ Fremdverwaltungsvertrages (nachstehend Bestellsvertrag genannt) Leistungen für EWZ erbracht, die sich dabei in von ihr fremdbeauftragte und laufende Aufgaben unterteilen.

Zur anteiligen Finanzierung des Erwerbs der Investitionsobjekte wurden bereits in den vergangenen Geschäftsjahren langfristige Darlehensverträge abgeschlossen. In dem Bestellsvertrag und weiteren Verträgen, die der Erwerbs- und Platzierungsphase zuzurechnen sind, wurden unbefristete Dienstleistungsvereinbarungen für die laufende Betreuung des EWZ, der Anleger und der Investitionsobjekte abgeschlossen.

Bei den Investitionsobjekten handelt es sich um eine Sozialimmobilie (über eine 100%-Beteiligung an einer Objektbesitzgesellschaft), mehrere gewerblich genutzte Objekte (Verkaufs-, Produktions- bzw. Lagerimmobilien) sowie um wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien an mehreren deutschen Standorten.

Auf Grundlage einer Beauftragung beratender Dienstleistungen wurde die TreuCon Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten, (nachstehend TreuCon genannt) von SUP mit Dienstleistungen bei der Unterstützung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlusserstellung der EWZ beauftragt. Die Beauftragung stellt keine Auslagerung im Sinne des KAGB dar.

Der laufende Verwahrstellenvertrag der EWZ besteht mit Übertragung seit dem 17.09.2018 mit der Rödl AIF Verwahrstelle Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg.

#### II. Tätigkeitsbericht

##### 1. laufende und ausgelagerte Tätigkeiten

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten vollzog die SUP die Verwaltung der EWZ. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der halbjährlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen EWZ und Mietern/Pächtern getroffenen Vereinbarungen. Die regelmäßigen Miet-/Pachtzahlungen sind ein wesentlicher Leistungsindikator, die von der SUP regelmäßig überwacht wurden. Die Durchführung und Prüfung des Kapitaldienstes und des zusätzlichen Zahlungsverkehrs waren ebenfalls Bestandteile der laufenden Tätigkeiten im Berichtsjahr. Weiterhin wurden Gesellschafterbeschlüsse zur Investition in neue Immobilien unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages vorbereitet.

Daneben übernahm die SUP im Aufstellungszeitraum das laufende Objektmanagement und somit Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und des Asset-, und Property-Management. Ein wesentlicher Bestandteil des Objektmanagements ist die regelmäßige Besichtigung der Objekte, um etwaige Mängel an den Objekten festzustellen und deren Beseitigung zu veranlassen, zu überwachen bzw. in Einzelfällen selber durchzuführen.

Die SUP führte ferner für die EWZ und die Objektbesitzgesellschaft ein laufendes Risiko- und Liquiditätsmanagement durch, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Gegensteuerungsmaßnahmen ergreifen zu können. Außerdem hat die SUP verpflichtende behördliche Meldepflichten für die EWZ inhaltlich vorbereitet, die während des Aufstellungszeitraumes erfüllt wurden.

Die Sozialimmobilie „Seniorenzentrum Steinhausen“ ist im Wesentlichen von einer regionalen Betreibergesellschaft langfristig gepachtet und betrieben. Aufgrund der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen des Erwerbsprozesses erstellten Analyse für den Standort wird planmäßig mit einer für den Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtung gerechnet. Sofern die Bewohner und deren Angehörige die Heimentgelte für einen Pflegeplatz nicht oder nicht vollständig leisten können, greift die im Sozialgesetzbuch geregelte staatliche Refinanzierung der Heimentgelte für Pflegeplätze, sodass zu erwarten ist, dass bei entsprechender Auslastung der Pflegeplätze die Mittel für Pachtzahlungen zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der gewerblich genutzten Immobilien bestehen vor allem für die Büro- und Lagerflächen in Kiel und für die im Geschäftsjahr 2019 gemäß Gesellschaftsbeschluss neu erworbene Immobilie in Münster langfristige Mietverträge. Das Objekt in Recklinghausen ist noch mit einer Restlaufmietzeit bis Ende 2022 vermietet. Die Gewerbeimmobilie in Dortmund steht gemäß Vorratsbeschluss der Gesellschafter zum Verkauf. Zum Zeitpunkt des Berichtes befindet sich die Transaktion in der abschließenden Phase der Verhandlung.



## 2. Anlageziele und Anlagepolitik

Im Wesentlichen sollen für die Fondsgesellschaft inländische Wohn-, Gewerbe- sowie Sozialimmobilien erworben werden, die vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung gewinnbringend wieder veräußert werden. Mindestens 80 % des investierten Kapitals werden in bebaute und unbebaute Grundstücke zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen oder gemischtgenutzten Zwecken investiert. Mindestens 60 % des investierten Kapitals sind in Immobilien mit wohnwirtschaftlichem Zweck anzulegen. Die Investitionen sollen in mindestens fünf verschiedenen Projekten und an mindestens drei verschiedenen Standorten erfolgen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals soll in Immobilien erfolgen, deren Verkehrswert mindestens TEUR 250,0 beträgt. Der Anteil an Bankguthaben darf dabei bis zu 100 % betragen.

Die Anlagepolitik zur Erreichung der Anlageziele war im Berichtszeitraum davon geprägt, die Einhaltung der bestehenden Verträge umzusetzen und zu überwachen. Dies betraf insbesondere die Abwicklung der zum Geschäftsjahresbeginn bestandenen Kauf- und Verkaufsverträge bzw. Gesellschafterbeschlüsse für Teile des Anlagevermögens, die Miet-/Pachtzahlungen, den Kapitaldienst und die laufende Überwachung der Objekte des Anlagevermögens sowie der Einhaltung der Modernisierungs- und Instandhaltungsverpflichtungen an den einzelnen Objekten.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im abgelaufenen Jahr 2019 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahreswirtschaftsbericht 2020 preisbereinigt in einem Umfeld wirtschaftlichen Aufschwunges um 0,6 % zum elften Mal hintereinander zugenommen, jedoch um 0,9 Prozentpunkte weniger als noch im Jahr 2018. Die Konjunktur hat damit gegenüber den Vorjahren deutlich an Dynamik verloren, wie auch im Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen im Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (kurz: ZIA) ausgeführt wird. Im dritten und vierten Quartal 2019 schrammte sie nur knapp an einer technischen Rezession vorbei. Ausschlaggebend war der globale Abschwung der Industriekonjunktur zusammen mit einem rückläufigen Welthandel. Die negativen Entwicklungen der Fahrzeugindustrie setzen der exportorientierten deutschen Industrie zudem hart zu.

Die Arbeitslosenquote ist, von 5,2 % im Jahr 2018 kommend, weiter geringfügig gesunken, bewegt sich mit 5,0 % auf dem Prognoseniveau aus 2018 und damit weiterhin auf dem niedrigsten Niveau seit über 25 Jahren. Für 2020 wird sie bei weiter steigender Beschäftigung bei ebenfalls 5,0 % erwartet. Die Anzahl der Beschäftigten hat nach Angaben des ZIA mit 45,4 Mio. den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 erreicht.

Die Inflationsrate für den Verbraucherpreisindex (VPI) hat sich im Jahr 2019 mit 1,4 %, nach 1,9 % im Jahr 2018, wieder leicht von der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank (2,0 %) entfernt. Im November 2019 lag die Teuerungsrate des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) mit 1,2 % im Vergleich zum Vorjahresmonat 2018 deutlich unter dem Zielwert.

Die Finanzierungsbedingungen im Euroraum bleiben, den Angaben des ZIA folgend, äußerst günstig. Die ausgesprochen expansive Ausrichtung der Geldpolitik um den Hauptrefinanzierungssatz von 0,0 % hält dabei das gesamte Zinsumfeld niedrig. Das stützte die Konjunktur im Jahr 2019. Die Finanzmärkte rechnen mit langfristig sehr niedrigen Zinsen, denn zu einem Auslaufen der Anleihekäufe soll es erst kommen, wenn die (Kern-)Inflationsrate eine baldige Zinserhöhung rechtfertigen würde. Der Leitzins im Euroraum bleibt bei 0,0 %. Das Zinsniveau dürfte im Jahr 2020 weltweit weiterhin niedrig bleiben. Die US-Notenbank hatte zwar 2018 die geldpolitischen Zügel etwas gestrafft, ihren Zinskorridor aber 2019 wegen verschlechterter konjunktureller Aussichten wieder auf 1,5 % bis 1,75 % gesenkt. Die bisher zurückhaltenden Reaktionen der EZB auf Zinsveränderungen lassen erwarten, dass sie bei Zinserhöhungen weiterhin behutsamer agieren wird als die US-Notenbank.

Seitens des BMWi wird im Jahreswirtschaftsbericht 2020 in der Prognose für das Jahr 2020 eine erneute Steigerung des Bruttoinlandsproduktes, bei einer weitestgehend stagnierenden Konjunktur, jedoch kalenderbedingt mit mehr Arbeitstagen, bei 1,1 % erwartet; ohne Kalendereffekt bedeutet das mit 0,7 % eine Steigerung leicht verbessert zum Niveau des Jahres 2019.

Das Wirtschaftswachstum soll damit leicht besser aussehen als im Vorjahr. Demnach soll die Nachfrage nach Arbeitskräften weiter hoch bleiben. Der Beschäftigungsaufbau soll anhalten, er dürfte angesichts des knapper werdenden Arbeitskräfteangebotes aber etwas weniger schwungvoll verlaufen. Für Arbeitgeber wird es in einigen Branchen und Regionen schwieriger, die offenen Stellen in ihren Unternehmen erfolgreich zu besetzen. Dies erschwert die Geschäftserweiterung der Unternehmen gerade im Baugewerbe und Handwerk.

Von einer soliden binnenwirtschaftlichen Entwicklung werden weiterhin Wachstumsimpulse ausgehen. Die Beschäftigung, die Einkommen und damit die Konsummöglichkeiten nehmen, wenn auch mit gedrosseltem Tempo, ebenso weiter zu wie die Investitionen der Unternehmen, insbesondere in der Baubranche. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass der Zenit in der Baubranche auch aufgrund zunehmender Kapazitätsengpässe zwischenzeitlich überschritten wurde. Im verarbeitenden Gewerbe wird davon ausgegangen, dass die Talsohle durchschritten ist und sich die Geschäftserwartungen aufhellen.

Allerdings haben konjunkturelle Unsicherheiten, so das BMWi, vornehmlich aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld, so z.B. potenzielle weltweite Handelskonflikte, ein unregelmäßiger Austritt von Großbritannien aus der EU oder eine einbrechende Finanzmarktstabilität weiter zugenommen. Auch wird die weitere Ausweitung der Produktionsmöglichkeiten schwieriger. Insgesamt dürfte sich die konjunkturelle Grunddynamik gegenüber den Vorjahren auf deutlich geringerem Niveau stabilisieren.

Aufgrund der Entwicklungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie sehen führende Wirtschaftsinstitute weltweit starke Rezessionstendenzen. Über die Höhe der Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum, auf die Beschäftigungs- und Arbeitslosenquote und somit auf die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen lassen sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch keine einheitlichen Tendenzen abschätzen. Insgesamt muss jedoch im Gegensatz zu den Erwartungen des Jahresanfangs mit einer negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 gerechnet werden. Für das Wirtschaftsjahr 2021 gehen – je nach Dauer der Pandemie – die Wirtschaftsinstitute von einer Erholung der gesamtwirtschaftlichen Situation aus.

### Entwicklung der Pflege- und Klinikwirtschaft in Deutschland

Die Marktbedingungen für Betreiber stationärer Seniorenpflegeeinrichtungen, Fachpflegeeinrichtungen und Behindertenheime blieben in Deutschland im Wesentlichen stabil, bei jedoch zunehmenden regulatorischen Eingriffen des Staates, z.B. sowohl auf Ebene der Bundesländer in der Refinanzierung der Investitionskosten als auch bei technischen Anforderungen, wie z.B. sich sukzessive weiterentwickelnde Brandschutzanforderungen.

Weiterhin sind die Rahmenbedingungen für Finanzierungen bei den Betreibern, insbesondere die betriebsorientierten, im Hinblick auf eine zunehmende Bankenregulierung und den daraus resultierenden erhöhten Sicherheiten- und Margenanforderungen der Banken intensiv zu beobachten. Hier wird nach der letzten Regulierungsstufe Basel III auch Basel IV tendenziell einschränkende Auswirkungen haben, die einen erhöhten Bedarf an wirtschaftlichen Lösungen bei Betreibern hervorrufen können.



Darüber hinaus ist aufgrund des geringen Angebotes auf dem deutschen Arbeitsmarkt der Bedarf der Betreiber an neuem, qualifiziertem Personal gestiegen, um die Einhaltung regulatorischer Vorgaben hinsichtlich der Personalausstattung in Seniorenpflegeeinrichtungen zu erfüllen.

Zudem ist weiterhin ein in Europa grenzüberschreitender Konzentrationsprozess in der Pflegebranche feststellbar. Große börsennotierte Pflegekonzerne, insbesondere aus dem Ausland (z.B. Frankreich), verstärken ihr Wachstum durch den Zusammenschluss mit deutschen Pflegeheimbetreibern bzw. Betreibergruppen. Der Wettbewerb bei der Akquisition von Sozialimmobilien für Neugeschäftstransaktionen bleibt dadurch bei deutlich gestiegenen Ankaufspreisen erwartungsgemäß anspruchsvoll.

Im Dezember 2018 angepasst im Januar 2019, veröffentlichte das Statistische Bundesamt (D-STATIS) - gewöhnlich alle zwei Jahre aktualisiert - die Pflegestatistik 2017, die mit den Ergebnissen abermals die Notwendigkeit stationärer Pflege bei der Versorgung pflegebedürftiger Menschen bestätigt. Die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland hat von 2015 bis 2017 um 9 % (bzw. 0,5 Mio.) auf 3,4 Mio. zugenommen. Gegenüber der vorangegangenen Statistik 2015 erhöhte sich die Zahl der zugelassenen Pflegeplätze um ca. 2,5 % auf ca. 952.000, wobei die Zahl der 1-Bett-Zimmer mit über 60 % weiterhin den größten Anteil ausmacht. An dem Erhebungstichtag im Dezember 2017 waren von den ca. 877.000 vollstationären Dauerpflegeplätzen, die im Erhebungszeitraum um 11.000 Plätze zugenommen haben, laut dieser Statistik zu 90 %, und damit um 2 %-Punkte oberhalb des letzten Auswertungstichtages im Jahr 2015 belegt.

Beim Vergleich der Statistiken ist zu beachten, dass sich seit der letzten Veröffentlichung die Einstufung der Pflegestufen (1-3) hin zu Pflegegraden (1-5) geändert hat. Insbesondere für den Pflegegrad 1 fehlen belastbare Erhebungsdaten, so dass D-STATIS derzeit von bis zu 100.000 zusätzlichen, nicht erfassten Pflegebedürftigen ausgeht.

Im Fazit lässt sich festhalten, dass der Sozialimmobilienmarkt aufgrund der fixen gesetzlichen Rahmenbedingungen, einer weitestgehend langfristigen Planungssicherheit bei nachhaltiger Nutzung und Belegung für private Investitionen in Form geschlossener Investmentvermögen sehr gut geeignet ist. Aktualisierte Daten zum Pflegemarkt werden wieder für Ende 2020 – Anfang 2021 erwartet.

## 2. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 wurden die beiden bereits im Geschäftsjahr 2018 beschlossenen und beurkundeten Veräußerungen von Unternehmensbeteiligungen an der Accent GmbH & Co. KGaA, Salzkotten und der Fricke Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Lippstadt KG, Salzkotten vollzogen. Ebenfalls verwaltungstechnisch abgewickelt wurde der Erwerb der Grundstücke, bei denen der EWZ bereits Erbbaurechtsnehmer war.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2019 ein weiteres Objekt erworben. Mit notariellen Kaufvertrag vom 08.08.2019 erwarb die EWZ ein gewerblich geprägtes Objekt in Münster, welches langfristig bis zum 30.06.2030 an die Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen, vermietet ist. Der Kaufpreis für das Objekt hat TEUR 1.515,0 betragen. Zusätzlich zu dem Kaufpreis waren die Anschaffungsnebenkosten für GrEST., Notar- und Gerichtskosten sowie die Maklercourtage zu zahlen. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 186,2. Nutzen und Lasten des Objektes sind am 01.10.2019 an die EWZ übergegangen. Der bilanzierte Vermögenswert entspricht gemäß den Regularien des KAGB im Jahr des Erwerbs dem Kaufpreis. Zur Finanzierung des Kaufpreises hat die EWZ ein langfristiges Darlehen i.H.v. TEUR 1.000,0 bei der Volksbank Brilon-Büren-Salzkotten aufgenommen.

Die Verkehrswerte der Immobilien wurden auf Basis der Wertermittlungsverfahren Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt und betragen zum Stichtag insgesamt TEUR 20.216,5 (Vorjahr: TEUR 19.815,6). Die Anschaffungsnebenkosten veränderten sich aufgrund der festgesetzten GrEST. aus den Grundstücken, deren Erbbaurechte bereits im Bestand der EWZ waren, durch den Erwerb des Objektes Münster und durch die planmäßigen Abschreibungen um TEUR 125,6 auf TEUR 442,8 (Vorjahr: TEUR 317,2)

Die Barmittel betragen zum Stichtag TUR 572,7 (Vorjahr: TEUR 141,4). TEUR 45,0 davon betrafen eine Instandhaltungsrücklage (Vorjahr: TEUR 35,9), die als Sicherheit für Instandhaltungen zur Verfügung steht.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich im Berichtsjahr um die planmäßige Tilgung sowie um die Neuaufnahme eines langfristigen Darlehens i.H.v. TEUR 1.000,0 im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objektes Münster um insgesamt TEUR 478,3. Zum Bilanzstichtag betrug das langfristige Fremdkapital TEUR 11.057,7 (Vorjahr: TEUR 10.579,4).

Es wurden plangemäß zwei halbjährliche Ausschüttungen im Februar und August des Geschäftsjahres 2019 i.H.v. 5,0 % p.a. auf das gemäß Gesellschaftsvertrag berechnete Kapital geleistet. Die Zahlungsfähigkeit der EWZ war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit gegeben.

### Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens / Warnhinweis

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der EWZ erfolgt über einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums. Dieser Vergleich ist dann aussagekräftig, wenn das in den Emissionsunterlagen ausgewiesene Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital im Rahmen der Investitionsplanung erreicht ist. Dies wurde bis heute plangemäß noch nicht erreicht. Der Vertrieb der Kommanditkapitalanteile an der EWZ wurde im Juni 2017 beendet und der Fonds am 21.06.2017 geschlossen. Die Einzahlungen, die bei einzelnen Produktformen der EWZ pro rata in monatlichen Tranchen erfolgen, führen dazu, dass die EWZ plangemäß noch nicht voll investiert ist. Insofern werden auch über das Geschäftsjahr 2019 hinaus in den kommenden Jahren weitere Kommanditkapitaleinzahlungen durch die Anleger erfolgen. Aufgrund dessen sind Aussagen zur Entwicklung des Nettoinventarwertes nur bedingt aussagefähig.

Der Nettoinventarwert der EWZ hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Bilanzstichtag von TEUR 9.852,8 auf insgesamt TEUR 10.163,3 um TEUR 310,5 bzw. 3,2 % erhöht. Bezogen auf einen eingezahlten Kapitalanteil eines Musteranlegers von EUR 1.000,00 ergibt das einen Nettoinventarwert von EUR 525,09 (Vorjahr: EUR 540,31).

Hinweis: Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein positives realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 70,0, verbessert zum Vorjahr (2018 TEUR -46,8), erwirtschaftet. Aus den Zeitwertveränderungen (Neu-/Folgebewertung der Objekte sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten) ergab sich ein negatives, nicht realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR -28,8 (Vorjahr: TEUR -709,9), so dass die Ertragsrechnung nach KARBV ein positives Gesamtergebnis von TEUR 41,2 (Vorjahr: TEUR -756,6) ausweist.

Realisiertes Ergebnis



Die im realisierten Ergebnis aus Investmenttätigkeit mit TEUR 606,7 (Vorjahr: TEUR 579,4) ausgewiesenen Erträge aus Sachwerten betreffen die erwirtschafteten Nettokalmtieten aus den eigenen Objekten. Insgesamt konnten diese Einnahmen um TEUR 27,3 gesteigert werden. Die Miet-/Pachtzahlungen wurden seitens der Mieter im Wesentlichen vertrags- und fristgerecht geleistet.

Zinserträge wurden im Wesentlichen aus ausstehenden Einlagen der Gesellschafter i.H.v. TEUR 184,0 (Vorjahr: TEUR 178,8), zusätzlich durch sonstige Zinsen und ähnliche Erträge i.H.v. TEUR 2,8 (Vorjahr: TEUR 3,0) erwirtschaftet. Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Versicherungsentschädigungen.

Diesen Einnahmepositionen stehen die Ausgaben für die Verwaltung der Objekte und der Gesellschaft sowie die Kosten aus den Investition der Gesellschaft gegenüber. Insgesamt sind die Aufwendungen im Berichtsjahr um TEUR 209,6 auf nunmehr TEUR 812,6 (Vorjahr: TEUR 1.022,2) gesunken. Deutlich gesenkt wurden die Bewirtschaftungskosten der Objekte (TEUR -31,9), die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (TEUR -47,1) sowie die sonstigen Aufwendungen (TEUR -89,8). Die Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft (TEUR 10,4) sowie die Vergütung der Verwahrstelle (TEUR 1,0) haben sich aufgrund des gesteigerten Nettoinventarwertes erhöht.

Die Zinsaufwendungen für die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 um TEUR 53,0 auf TEUR 153,8 reduziert. Erbbauzinsen sind im Geschäftsjahr 2019 nicht mehr angefallen.

Nicht realisiertes Ergebnis

Der Nettoverlust von TEUR -28,8 aus der Zeitwertänderung der Bewertung der Immobilien und Beteiligungen ergibt sich aus den jährlich zum Bilanzstichtag erfolgenden internen Folgebewertungen der Immobilien. Die Folgebewertungen werden auf Basis der durch einen externen Wirtschaftsprüfer geprüften und bestätigten Bewertungsrichtlinie für Immobilien und Immobiliengesellschaften in Anlehnung an eingeführte Immobilienbewertungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung durchgeführt. Ohne gravierende Veränderungen an den Immobilienmärkten oder wesentliche individuelle Veränderungen des jeweiligen Bewertungsgegenstandes haben sich im Geschäftsjahr die Marktwerte der Folgebewertungen infolge der um ein Jahr geringeren Restnutzungsdauer der Immobilien bei stabiler Ertragssituation verringert.

## Finanzlage

Kapitalstruktur, Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote bezeichnet den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (Bilanzsumme), ausgedrückt in Prozent. Die Eigenkapitalquote ist einer der Indikatoren für das Risiko und die Bonität eines Unternehmens: eine hohe Eigenkapitalquote (im Umkehrschluss: eine geringe Fremdkapitalquote) verringert das Überschuldungs- und Zahlungsunfähigkeitsrisiko.

Zum 31.12.2019 beträgt das Eigenkapital nach KARBV TEUR 10.135,7. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital von TEUR 9.868,5 um TEUR 267,2 erhöht. Bezogen auf die Bilanzsumme nach KARBV von TEUR 15.426,1 ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 65,7 % (Vorjahr: 66,4 %).

Leverage nach § 263 Abs. 1 KAGB:

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB dürfen Kredite nur bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, in Anspruch genommen werden. Für die Quoten-Berechnung wird der Nettoinventarwert als das aggregiert eingebrachte Kapital zu Grunde gelegt.

Zum Bilanzstichtag betrug der Leverage 108,8 % (Vorjahr: 107,4 %). Er liegt damit unter dem gesetzlich zulässigen Wert von 150,0 %.

Liquidität

Die EWZ konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2019 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektbesitzgesellschaft Steinhausen sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2019 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel i.H.v. TEUR 572,7 (Vorjahr: TEUR 141,4).

Vermögenslage

Ausschließliche Vermögensposten der EWZ sind die direkt erworbenen Immobilien, die Mehrheitsbeteiligung an der Objektbesitzgesellschaft Seniorenzentrum Steinhausen sowie die Minderheitsbeteiligungen an zwei geschlossenen Immobilienfonds. Darüber hinaus bestehen im Wesentlichen Einlageforderungen gegenüber den Anlegern i.H.v. insgesamt TEUR 9.835,3 (Vorjahr: TEUR 10.985,1).

## Portfoliostruktur

Die Investitionsobjekte befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der EWZ. Ausnahme bildet das Seniorenzentrum Steinhausen, welches im direkten Eigentum der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, steht, die wiederum eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der EWZ ist. Darüber hinaus ist die EWZ Kommanditistin an zwei weiteren Beteiligungsgesellschaften. Das Anlagevermögen dieser Gesellschaften befindet sich somit auch nicht im Besitz der EWZ.

Die gewerblichen Mietobjekte in Kiel und Münster sowie das Seniorenzentrum Steinhausen sind mit langfristigen Mietverträgen an die jeweiligen Mieter vermietet. Bezüglich der Immobilien in Olsberg, Ahlen und Geseke bestehen marktübliche Wohnungsmietverträge.

Im Hinblick auf die Portfoliostruktur zur Erreichung des Anlageziels ergaben sich im Berichtsjahr folgende Veränderungen:

- Gemäß dem Beschluss der Gesellschafter der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, an der die EWZ mit ca. 47 % beteiligt ist, wurden im Berichtsjahr zwei Immobilien veräußert und die Veräußerungserlöse nach Abzug der Kosten an die Gesellschafter ausgezahlt.



•Die EWZ hat von der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, im Rahmen der vorgenannten Transaktion das Gewerbeobjekt Münster erworben. Dieses Objekt ist mit einem langfristigen Mietvertrag mit der Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen vermietet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts sind 22,2 % des Vermögens in wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, 29,7 % in gewerblich genutzten Immobilien und 40,9 % in Sozialimmobilien investiert. 2,6 % des Vermögens der EWZ bestehen noch in Beteiligungen an Gesellschaften, die nicht zu 100 % der EWZ gehören.

### **Anlagegeschäfte**

Die EWZ hat im Berichtsjahr ein Anlagegeschäft gemäß Gesellschafterbeschluss getätigt. Von der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, hat die EWZ das Gewerbeobjekt Münster erworben. Der Kaufpreis betrug TEUR 1.515,0. Die Anschaffungsnebenkosten betragen insgesamt TEUR 186,2. Zur Finanzierung des Kaufpreises hat die EWZ ein Darlehen i.H.v. TEUR 1.000,0 bei der Volksbank Brilon-Büren-Salzkotten ausgenommen.

### **Weitere wesentliche Ereignisse**

Weitere Ereignisse, die wesentlich die Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft beeinflusst haben, fanden im Geschäftsjahr 2019 nicht statt.

Im Rahmen der jährlich durchzuführenden Objektbesichtigungen wurden an mehreren Objekte Mängel und Schäden festgestellt, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 zur Beseitigung vorgesehen sind. Die Kosten für die Beseitigung dieser Schäden liegen voraussichtlich unterhalb der kalkulierten Instandhaltungssposition.

### **3. Gesamtaussage**

Bei den Einnahmen und Ausgaben kam es im Berichtsjahr zu keinen negativen Abweichungen in Hinblick auf die geplanten Werte. Die Vermögens- und Finanzlage entspricht insgesamt den Erwartungen.

### **4. Weitere Angaben**

In Hinblick auf das Eigenkapital der EWZ existieren keine umlaufenden Anteile. Der offene Betrag an noch einzuzahlendem Eigenkapital beträgt zum Stichtag: TEUR 9.835,3 (Vorjahr: TEUR 10.985,1).

Auf Grundlage des Bestellungsvertrages vom 21.01.2015 hat die Fondsgesellschaft die Scholz und Partner GmbH mit Sitz in Salzkotten als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Die Laufzeit des Bestellungsvertrages erstreckt sich bis zum Zeitpunkt der Beendigung der EWZ, wobei eine ordentliche Kündigung des Vertrags ausgeschlossen ist. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten berechtigt, wobei jede Kündigung des Vertrages regulativ mit der Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft einhergeht, die von der Regulierungsbehörde vorab zu genehmigen ist.

Vertragliche und außervertragliche Ansprüche auf Ersatz unmittelbarer oder mittelbarer Schäden sind nach dem Bestellungsvertrag ausgeschlossen, es sei denn, dass (i) eine Partei nachweislich vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat, (ii) ein Schaden aus der Verletzung des Körpers, des Lebens oder der Gesundheit entstanden ist, (iii) eine schuldhafte Verletzung von Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die andere Partei regelmäßig vertrauen darf, begangen wurde oder (iv) eine Verletzung von Pflichten aus § 306 KAGB ggf. in Verbindung mit § 307 Abs. 3 KAGB vorliegt.

Mit der qualifizierten Mehrheit von 67,4 % aller zur Abstimmung berechtigten Stimmen wurden die mit der BaFin abgestimmten und von der BaFin am 18.03.2019 genehmigten Anlagebedingungen per Gesellschafterbeschluss (schriftliches Abstimmungsverfahren) angenommen. Die neuen Anlagebedingungen wurden am 26.08.2019 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Vergütung für die laufende Verwaltungstätigkeit beträgt pro Jahr bis zu 1,5 % p.a. des Nettoinventarwerts zum Bilanzstichtag zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (somit 1,79 % p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer), maximal jedoch TEUR 150,0 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (somit TEUR 178,5 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Eine Steigerung des vorgenannten Maximalbetrages um 1 % pro Jahr ist im Jahr 2020 erstmalig möglich (sechstes Geschäftsjahr nach Genehmigung der Anlagebedingungen im Jahr 2014).

SUP hat von dem Recht auf monatliche anteilige Vorschüsse / Vorauszahlungen auf Basis des Nettoinventarwertes des Vorjahres Gebrauch gemacht. Für das Geschäftsjahr 2019 wurden bisher laufende Vergütungen i.H.v. TEUR 178,5 abgerechnet.

Die Vergütung für die administrativen Treuhandleistungen beträgt pro Jahr bis zu 0,05 % p.a. des Nettoinventarwerts zum Bilanzstichtag zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer (0,06 % p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Im Geschäftsjahr betrug die laufende Vergütung TEUR 6,0 inklusive Umsatzsteuer, was 0,06 % des Nettoinventarwertes (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) zum 31.12.2019 entspricht. SUP hat von dem Recht auf monatliche anteilige Vorschüsse / Vorauszahlungen Gebrauch gemacht.

Über die vorgenannten regulativen Verwaltungs- und administrativen Treuhandleistungen hinaus erbringt SUP Dienstleistungen des Asset- und Propertymanagement. Gemäß der durch die Gesellschafter beschlossenen Anlagebedingungen erhält SUP dafür eine laufende Vergütung von bis zu 1,55 % p.a. des Nettoinventarwerts inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer (1,3 % p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer). EWZ leistete für diese Dienstleistungen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt Vergütungen i.H.v. TEUR 66,9 (Vorjahr: TEUR 63,9).

### **5. Angaben zu Vergütungen**

Die EWZ bzw. das Investmentvermögen bezahlte an die SUP im Berichtszeitraum die vorgenannten Vergütungen für laufende Tätigkeiten der Bewirtschaftung. Aus dem Investmentvermögen wurden weder feste, noch variable Vergütungen an die Mitarbeiter der SUP geleistet. Diese Mitarbeitervergütungen leistet die SUP ausschließlich aus ihrem eigenen Vermögen.

Ein Carried Interest aus dem Investmentvermögen wurde ebenfalls nicht gezahlt, da ein solcher weder in den Anlagebedingungen vorgesehen noch vereinbart ist.

Hinsichtlich der Vergütungsgrundsätze und -praktiken der SUP stehen die festen und variablen Vergütungen der Mitarbeiter von SUP in einem angemessenen Verhältnis. Entsprechend wird die fixe Vergütung in einer ausreichenden Höhe gewählt und die variable Vergütung - wenn vereinbart - derart gestaltet, dass auch ganz auf ihre Zahlung verzichtet werden könnte. Dies gilt insbesondere für den Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich einmalig aus initialen Erlösen der SUP aus der Fondsemission errechnet.



Der Teil der variablen Vergütungskomponente, der sich aus den Erlösen für die laufende Verwaltung berechnet, ist an den langfristigen Erfolg der von ihr verwalteten Investmentvermögen ausgerichtet. Entsprechend wird Interessenidentität der berechtigten Mitarbeiter bei SUP mit den Anlegern an einer langfristigen, erfolgreichen Verwaltung des geschlossenen Investmentvermögens hergestellt.

Nach der Anlagestrategie der EWZ ist es auch möglich, dass während der Bewirtschaftungsphase Immobilien bzw. andere Vermögenswerte für das Investmentvermögen an- oder verkauft werden. In der Vergütung bei SUP werden jedoch Anreize ausgeschlossen, durch An- und Verkäufe hohe variable Vergütungen zu generieren.

### III. Prognosebericht

Die EWZ befindet sich weiterhin in der Investitions- und Bewirtschaftungsphase. Der Vertrieb der Beteiligungen am Kommanditkapital wurde im Juni 2017 eingestellt. Die durch die Anleger eingezahlten und aufgrund des Anlagekonzepts noch einzuzahlenden Gelder sollen weiterhin in attraktive Immobilien bzw. direkte oder indirekte Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften investiert werden. Die noch durchzuführenden Investitionen sind sowohl für das Jahr 2020 sowie die Folgejahre vorgesehen.

In der Bewirtschaftung soll die hohe Auslastung/Vermietungsstand der Objekte im wohnungswirtschaftlichen Bereich beibehalten werden. In den gewerblich vermieteten Einheiten soll der zurzeit bestehende Leerstand einzelner Mietflächen in einem Objekt gemindert werden und die Auslastung/Vermietungsstand in den anderen Objekten auf hohem Niveau gehalten werden.

Die Auswirkungen der Infektionen mit dem Corona-Virus in Deutschland und Europa auf den Geschäftsbetrieb der EWZ sind zum Berichtszeitpunkt nur schwer zu prognostizieren. Die weiteren Entwicklungen werden seitens EWZ und SUP laufend beobachtet. Die Erwartungen von EWZ und der SUP sind, dass die Vertragsverhältnisse mit Mietern aus dem Bereich der systemrelevanten Pflege- und Sozialwirtschaft, auch bei einer länger anhaltenden Epidemie, kurz- bis mittelfristig weitestgehend stabil bleiben. Auch wird erwartet, dass die Mieter in den gewerblichen Objekten ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Mietverträgen weiterhin grundsätzlich nachkommen. Stundungen und Mietausfälle, die in der Folge Einfluss auf die prognostizierten Ausschüttungen nehmen, können je nach wirtschaftlicher Entwicklung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2019 waren Auszahlungen an die Anleger i.H.v. 5,0 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital geplant, die durch die Geschäftsleitung zu den jeweiligen Fälligkeitszeitpunkten zur Auszahlung gelangten. Für das Geschäftsjahr 2020 werden ebenfalls Auszahlungen i.H.v. 5,0 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kommanditkapital geplant.

Die KVG geht davon aus, dass, wie bereits auf der letzten Gesellschafterversammlung angeführt, in den kommenden Jahren weiterhin halbjährliche Ausschüttungen der Fondsgesellschaft i.H.v. künftig 4,0 % bis 4,5 % p.a. auf das ausschüttungsberechtigte Kapital auf weiterhin hohem Niveau im Vergleich zu vergleichbaren Kapitalanlagen im Euroraum erfolgen können. Mögliche Anpassungen der Ausschüttung, die innerhalb der Gesellschaft und der KVG im Liquiditätsmanagement eng begleitet werden, stehen zum einen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Steigerung der Kosten der EWZ durch die Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen des KAGB (die der Sicherheit der Anleger dienen) und zum anderen in sinkenden Renditen bei zu erwerbenden Vermögensgegenständen sowie über das steigende Alter der Immobilien erhöhten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen.

### IV. Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risikobericht

##### Risikomanagementsystem

Ziele des Risikomanagementsystems

Die KVG wird im Rahmen ihres Risikomanagements und der ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation angemessene Regelungen treffen, anhand derer sich die finanzielle Lage der von der KVG verwalteten Fondsgesellschaft jederzeit mit hinreichender Genauigkeit bestimmen lässt und die eine vollständige Dokumentation der Geschäftstätigkeit und damit eine lückenlose Überwachung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gewährleistet.

Dabei ist Risikomanagement nicht dahingehend zu verstehen, dass hierdurch alle Auswirkungen von Risiken umfassend vermieden werden können, jedoch führt das Risikomanagement dazu, dass es zu einer Reduzierung negativer Auswirkungen aufgrund eines strukturierten Risikocontrolling kommt.

Risikomanagementsystem

Die Ausgestaltung des Risikomanagementsystems im Rahmen des KAGB orientiert sich dabei an den bestehenden Richtlinien zum Risikomanagement wie insbesondere an den Mindestanforderungen des Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) vom 10.01.2017.

Der Bereich Risikomanagement ist hierarchisch und funktional unabhängig vom Portfoliomanagement. Hierzu hat die KVG einen Geschäftsleiter bestimmt, der den Bereich neben dem Geschäftsleiter für das Portfoliomanagement unabhängig leitet.

Die Mitarbeiter des Bereichs „Risikomanagement“ dürfen nicht von anderen Mitarbeitern aus anderen Bereichen überwacht werden und des Weiteren nur in anderen Bereichen eingesetzt werden, wenn geeignete Maßnahmen getroffen wurden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und um eine unabhängige Ausübung der Risikomanagementmaßnahmen zu gewährleisten.

Die KVG wird die Voraussetzungen schaffen, um eine wirksame interne Berichterstattung und Weitergabe von Informationen auf allen maßgeblichen Ebenen sowie einen wirksamen Informationsfluss mit allen Beteiligten zu schaffen, umzusetzen und aufrechtzuerhalten.

Der Prozess für das Risikomanagement umfasst dabei mehrere Phasen. Zunächst erfolgt die Risikoidentifikation, -erfassung und -klassifizierung durch die KVG. Dazu hat sie geeignete Verfahren festgelegt, die sicherstellen, dass alle wesentlichen Risiken auf Ebene der KVG und der Fondsgesellschaft erkannt werden. Wesentliche Risiken sind dabei solche, die sich nachhaltig auf die Wirtschafts-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens auswirken können. Die Risikobewertung und -klassifizierung wird in der Regel auf Basis qualitativer



Verfahren durchgeführt. Die Risikomessung und -überwachung erfolgt insbesondere hinsichtlich der Größen Liquidität, Eigenkapital und Jahresergebnis. Die KVG hat Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken festgelegt, zur Prävention, bei drohendem Risikoeintritt und tatsächlichem Risikoeintritt. Abschließend erfolgt die Risikokommunikation und das -reporting in standardisierter und regelmäßiger Form.

## **Hauptanlagerisiken und wirtschaftliche Unsicherheiten**

### **Marktpreisrisiken**

Die Immobilienmärkte befinden sich in der Endphase eines Aufschwunges. Die Nachfrage übersteigt in vielen Fällen noch das Angebot. Dies führt zum Risiko steigender Kaufpreismultiplikatoren bzw. sinkender Mietrendite. Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG zunehmend schwieriger und mit erhöhtem Aufwand gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen zu erwerben, die in einem Umfeld geringer Kapitalmarktzinsen nicht in jedem Fall Ausschüttungen oberhalb von 4,0 % zulassen.

Der Wert der Anlageobjekte ist von verschiedenen marktbeeinflussenden Faktoren abhängig. Der Net Asset Value der Zielfondsinvestments kann größeren Schwankungen unterworfen sein. Dies kann zur Folge haben, dass die in der Planrechnung getroffenen Annahmen nicht eintreten. Die Auswahl der Anlageobjekte erfolgt nach gründlicher Prüfung gemäß vorgeschriebener Prozesse zur Qualitätssicherung von Ankaufsentscheidungen. Bei dieser Prüfung werden die Zielinvestments geprüft, um einen langfristigen und planmäßigen Verlauf des Anlageobjekts mit hinreichender Wahrscheinlichkeit sicherzustellen.

### **Operationelle Risiken**

Das Kontrollversagen von internen Verfahren, Mitarbeitern und Systemen der KVG oder externer, extremer Ereignisse und deren Auswirkungen auf die KVG sowie unmittelbar auf die EWZ betreffen das operationelle Risiko. Die KVG verantwortet die laufende Überwachung und Steuerung der operationellen Risiken.

Darüber hinaus verfügt die KVG über geeignete Instrumente zur Überwachung, Einhaltung und Aktualisierung der rechtlichen Risiken und ein IT-Notfallkonzept.

Die EWZ hat die KVG mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt. Aufgrund der Einbindung der KVG und ihrer Investmentkommanditgesellschaften innerhalb derselben Unternehmensgruppe kann es zu Interessenskonflikten zwischen der KVG und der EWZ sowie Dienstleistern der EWZ kommen. Die Interessenskonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind verpflichtet jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen.

Die operativen Risiken liegen bei Erwerbstransaktionen u.a. im Bereich des Mietausfalls, die bei Objektübernahme durch den AIF entstehen. So könnte dem Mieter beispielsweise der Eigentümerwechsel nicht bewusst werden und er seine Miete an den bisherigen Vermieter bezahlen. Auch könnte er mit dem bisherigen Vermieter in einem Konflikt hinsichtlich der Mietsache stehen, der der EWZ nicht in vollem Umfang bekannt ist. Dem begegnet die KVG einerseits durch eine umfangreiche interne und externe Due Diligence im Rahmen des Objektankaufs und anschließend durch direkte Kommunikation mit den Mietern.

### **Fremdfinanzierungsrisiken**

Das Fremdfinanzierungsrisiko betrifft das Risiko, dass Fremdmittel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können. In 2019 hat die EWZ eine langfristige Finanzierung i.H.v. TEUR 1.000,0 bei der Volksbank Brilon-Büren-Salzotten aufgenommen. Diese wurden im Rahmen der Abwicklung der Transaktionen (Erwerb der Gewerbeimmobilie Münster) gewährt. Das Darlehen ist grundbuchrechtlich besichert. Weitere Finanzierungen bei Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2019 nicht aufgenommen.

### **Liquiditätsrisiken**

Das Liquiditätsrisiko betrifft die Gefahr, dass gegenwärtige oder künftige Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht durch die vorhandenen Zahlungsmittel ausgeglichen werden oder diese Zahlungsmittel nur zu schlechteren Konditionen beschafft werden können.

Die KVG wird ein Liquiditätsmanagementsystem sowohl auf der Ebene der KVG als auch auf der Ebene der Fondsgesellschaft implementieren, dass der EWZ bei der Steuerung der Liquidität zur Verfügung steht.

### **Adressausfallrisiken**

Das Adressausfallrisiko betrifft die Gefahr, dass die Bonität eines Vertragspartners sich stark verschlechtert, sodass den Zahlungsverpflichtungen gegenüber der EWZ nicht nachgekommen werden kann.

Einschlägige Zahlungsverpflichtungen bestehen nur im Bereich der Bankbestände und der noch ausstehenden Kapitaleinlagen sowie dem Ausfall von Mieteinnahmen. Bei den Kommanditisten mit noch ausstehenden Einlagen wurden alle bisherigen Einforderungen fristgerecht beglichen. Das Ausfallrisiko wird als gering eingeschätzt. Dem Ausfall von Mieteinnahmen wird durch aussagekräftige Bonitätsprüfungen vor Abschluss von Mietverträgen entgegengewirkt. Die KVG kontrolliert die Zahlungseingänge zeitnah. Nennenswerte Mietausfälle und verspätete größere Zahlungseingänge konnten nicht festgestellt werden. Sowohl dadurch als auch durch den für unwahrscheinlichen Fall des zeitgleichen Ausfalls einer wesentlichen Anzahl an Mietforderungen wird auch dieses Risiko als eher gering eingeschätzt.

## **Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Vor dem Hintergrund der Anlagestrategie der EWZ ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass einzelne Mieter/Pächter ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Miet-/Pachtverträgen nicht nachkommen und die EWZ nur teilweise oder gänzlich keine Einnahmen der Mieter/Pächter generieren kann. In Anbetracht der Streuung des Risikos, gemäß genehmigter Anlagebedingungen, über mehr als drei Objektstandorte und mehr als fünf Immobilien sowie Aufteilung in verschiedene Arten von Vermögensgegenständen (Sachwerte und Beteiligungen) sowie innerhalb der Assetklasse Immobilien die Streuung nach wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Vermietung ist das Hauptanlagerisiko eines Totalverlustrisikos nicht ausgeschlossen, aber reduziert.

Wirtschaftliche Unsicherheiten für die EWZ sind anzunehmen, wenn sich das Marktumfeld für die Erbringung von Dienstleistungen in den Märkten unserer gewerblichen Mieter/Pächter negativ entwickeln und deren wirtschaftlicher Erfolg ausbleiben sollte.



Es ist ungewiss, ob auch für die weiteren Investitionen der EWZ geeignete Immobilien angekauft werden können. Sofern dies nicht gelingt, lässt sich die Investitionsstrategie der EWZ nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Da die Immobilienankäufe und -verkäufe über einen längeren Zeitraum erfolgen, trägt die EWZ insoweit das Risiko hinsichtlich steigender bzw. fallender Preise, höherer Finanzierungskosten sowie geringerer Auswahl an Immobilien. Zudem können die erworbenen Immobilien von individuellen Erwartungen des Anlegers abweichen, obwohl sie den in den Anlagebedingungen niedergelegten Investitionskriterien der EWZ entsprechen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von der EWZ aufgestellten Investitionskriterien als nachteilig herausstellen.

Die Geschäftsführung der KVG pflegt daher einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und anderen Marktteilnehmern. Die Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbaren Immobilien zeigen, dass es der KVG bei aller Markttiefe zunehmend schwieriger und nur mit erhöhtem Aufwand gelingt, Objekte entsprechend der Anlagebedingungen auszuwählen, die in einem Umfeld geringer Kapitalmarktzinsen nicht in jedem Fall Ausschüttungen oberhalb von 4,0 % zulassen.

**2. Chancenbericht**

Das Geschäftsmodell der EWZ besteht im Erwerb von Immobilien, die teilweise entwickelt und anschließend langfristig im Bestand gehalten werden, bzw. von direkten oder indirekten Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften. Dieses Vorgehen ist mit viel Aufwand verbunden und aufgrund der Diversifizierungsansätze des Immobilienportfolios nicht für jeden Wettbewerber durchführbar. Daher sieht die KVG weiterhin die Chance, entsprechende Immobilien trotz des generell wettbewerbsintensiven Umfelds den Anlagebedingungen entsprechend auszuwählen um die gewünschte Ertragsentwicklung zu erzielen.

Wie die Marktentwicklung zeigt, haben sich Immobilien und dabei speziell Wohnimmobilien in vielen städtischen Gebieten in den letzten Jahren zu einer attraktiven Alternative zu anderen Kapitalanlagen sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern entwickelt. Deutsche Wohnimmobilien gelten dabei als wertstabile Investitionsmöglichkeit und eignen sich für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Die Gesellschaft tätigt ihre Investitionen in diese aktuell gefragte Assetklasse.

Darüber hinaus tätigt die Gesellschaft Investitionen in gewerbliche Objekte an verschiedenen Standorten, die jedoch aufgrund ihrer Größe mit einem überschaubaren Risikoprofil ausgestattet sind. Bei Umsetzung der Anlagestrategie der EWZ bestehen gute Chancen auf eine attraktive Wertentwicklung.

Weiterer Fokus für zukünftige Investitionen ist der Senioren- und Pflegeimmobilienmarkt. Aufgrund der sehr guten Zukunftsaussichten erwartet die KVG, dass sich in diesem Markt entsprechend gute Erträge erwirtschaften lassen. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen sieht die KVG trotz des Wettbewerbs weiterhin die Möglichkeit attraktiver Investments.

**3. Gesamtaussage**

Der Erwerb und die langfristige Bewirtschaftung von Immobilien ist nach wie vor ein attraktives Geschäftsmodell. Der Fokus liegt dabei in der Erzielung laufender Mietüberschüsse aus den Investitionsobjekten und nachgeordnet in der Erwartung eines langfristigen Werterhalts bzw. -steigerung. Teilweise werden die Investitionsobjekte auch in der Investitions- oder Bewirtschaftungsphase saniert und die Miete entsprechend gesteigert. Grundsätzlich besteht dabei das Risiko, dass sowohl Mietprognosen, insbesondere Mietsteigerungen sowie ein langfristiger Werterhalt oder -steigerungen nicht oder nicht in vollem Umfang realisiert werden können.

In der Wertentwicklung der Immobilien, die bei Ankauf durch externe Bewerter unabhängig von der KVG und der Gesellschaft gutachterlich bewertet werden, liegen in Anbetracht der Abhängigkeit von Marktentwicklungen sowohl Risiken als auch Chancen.

**V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten.

Im Geschäftsjahr 2019 bestehen Forderungen aus noch ausstehenden Kommanditkapitaleinlagen, aus Lieferungen und Leistungen, aus Forderungen gegenüber Gesellschaftern und anderen Forderungen. Verbindlichkeiten der EWZ wurden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der EWZ ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle und bestandsgefährdende Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik. Für die EWZ wurden zum Bilanzstichtag keine weiteren Finanzinstrumente eingesetzt.

**VI. Nachtragsbericht**

Im März 2020 wurde die langfristige Immobilienfinanzierung der Gewerbeimmobilie Kiel von der Sparkasse Paderborn/Detmold (Accent GmbH & Co. KGaA) erfolgreich zur Sparkasse Lippstadt umgeschuldet. Mit der Sparkasse Lippstadt wurde ein neuer langfristiger Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 390,0 abgeschlossen.

Bis zur Aufstellung dieses Lageberichts wurden die Verhandlungen zum Verkauf des Gewerbeobjektes Dortmund fortgeführt. Auf der Basis der mündlichen Verhandlungen wird zurzeit ein notarieller Kaufvertrag vorbereitet. Das bestehende Darlehen soll anschließend abgelöst werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts liegt die Beschlussvorlage für den Erwerb von gewerblich geprägten Teileigentumseinheiten und eines Geschäftshauses in Erwitte den Gesellschaftern zur Abstimmung vor. Einen positiven Gesellschafterbeschluss vorausgesetzt, wird die Durchführung der Erwerbstransaktion zu Beginn der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahres 2020 erwartet.

Bilanz zum 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Investmentbetriebsvermögen		
A. Aktiva		





<b>Bilanz zum 31. Dezember 2019</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Vermögenswerte	1.754,00 €	8.544,00 €
<b>B. Passiva</b>		
Verbindlichkeiten		
<b>II. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Sachanlagen	13.647.886,05 €	12.167.915,83 €
2. Anschaffungsnebenkosten	442.801,04 €	317.192,38 €
3. Beteiligungen	538.900,00 €	1.486.200,00 €
4. Wertpapiere		
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Barmittel	572.735,34 €	141.382,87 €
b) Kurzfristig liquide Anlagen		
c) Andere		
5. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	53.850,25 €	382.670,22 €
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00 €	100.000,00 €
c) Zins- und Dividendenansprüche	5.500,00 €	6.050,00 €
d) Andere Forderungen	48.018,81 €	56.631,44 €
	107.369,06 €	545.351,66 €
6. Sonstige Vermögensgegenstände	20.974,42 €	75.269,34 €
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	93.675,00 €	126.127,41 €
Summe Aktiva	15.426.094,91 €	14.867.983,49 €
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	24.500,00 €	58.350,00 €
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	4.828.604,33 €	4.179.375,80 €
b) sonstige Darlehen	203.104,53 €	0,00 €
	5.031.708,86 €	4.179.375,80 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.222,43 €	449.478,43 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	1.338,10 €	4.292,82 €
b) Andere	49.727,47 €	306.800,50 €



<b>Bilanz zum 31. Dezember 2019</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	51.065,57 €	311.093,32 €
5. Passive Rechnungsabgrenzung	894,15 €	1.158,15 €
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kommanditisten abzgl. nicht eingeforderten	29.190.563,07 €	29.220.563,07 €
ausstehende Pflichteinlage von Kommanditisten	-9.835.290,71 €	-10.985.106,85 €
b) Rücklagen	1.458.370,64 €	1.459.870,64 €
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus Neubewertung	116.161,53 €	144.951,23 €
d) Gewinnvortrag	-10.864.089,18 €	-9.924.995,59 €
e) realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres	69.988,55 €	-46.754,71 €
	10.135.703,90 €	9.868.527,79 €
Summe Passiva	15.426.094,91 €	14.867.983,49 €
<b>Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
I. Verwaltungstätigkeit		
1. Erträge	301.237,45 €	206.041,30 €
2. Aufwendungen	250.860,21 €	222.549,45 €
realisiertes Ergebnis aus Verwaltungstätigkeit	50.377,24 €	-16.508,15 €
II. Investmentätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	606.668,30 €	579.386,61 €
b) Zinsen und ähnliche Erträge	186.742,43 €	181.841,75 €
c) sonstige betriebliche Erträge	44.791,54 €	135.707,59 €
Summe der Erträge	838.202,27 €	896.935,95 €
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	153.753,98 €	206.816,61 €
b) Bewirtschaftungskosten	207.469,60 €	239.445,58 €
c) Verwaltungsvergütung	252.599,62 €	241.210,93 €
d) Verwahrstellenvergütung	14.711,59 €	13.743,64 €
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.077,45 €	81.170,00 €
f) Sonstige Aufwendungen	149.978,72 €	239.795,75 €
Summe der Aufwendungen	812.590,96 €	1.022.182,51 €
3. Ordentlicher Nettoertrag	25.611,31 €	-125.246,56 €



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	Geschäftsjahr	Vorjahr
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	0,00 €	95.000,00 €
b) Realisierte Verluste	6.000,00 €	0,00 €
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	-6.000,00 €	95.000,00 €
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	19.611,31 €	-30.246,56 €
6. Zeitwertänderung		
a) Ergebnis aus der Bewertung ohne Liquiditätsauswirkung	982.329,78 €	221.188,47 €
b) Aufwand aus der Bewertung mit Liquiditätsauswirkung	-1.006.770,80 €	443.168,57 €
c) Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	53.230,72 €	45.535,42 €
Summe aus Zeitwertänderung (nicht realisiert)	-28.789,70 €	-709.892,46 €
Ergebnis aus Investmenttätigkeit	-9.178,39 €	-740.139,02 €
III. Ergebnis des Geschäftsjahres	41.198,85 €	-756.647,17 €
davon realisiertem Ergebnis	69.988,55 €	-46.754,71 €
davon nicht realisiertes Ergebnis	-28.789,70 €	-709.892,46 €

## Bilanz

### Aktiva

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
B. Bilanzsumme, Summe Aktiva	0,01	0,01

### Passiva

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital	0,01	0,01
Bilanzsumme, Summe Passiva	0,01	0,01

## Anhang

### Allgemeines



Die Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (EWZ), Salzkotten, ist ein Publikums-Alternativer Investmentfonds (P-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die EWZ wird durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Sinne des § 1 Abs. 16 i.V. mit § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 der EWZ wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die EWZ wurde am 11.07.2006 errichtet und ist unter der Nummer HRA 5215 in das Handelsregister des Amtsgerichts Paderborn eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Salzkotten.

**Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Gliederung der Bilanz erfolgte im Rahmen der Vorschriften des § 158 KAGB i.V. mit § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 KARBV in Staffelform.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 158 KAGB i.V. mit § 22 KARBV in Staffelform. Die Aufwendungen und Erträge werden jeweils nach Sachbereichen getrennt untereinander angeordnet.

Die nicht eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen wurden vom Eigenkapital abgesetzt, der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

**Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die **Sachanlagen des Investmentanlagevermögens** werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB mit den Verkehrswerten zugrunde gelegt, die sich bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ergeben. Als Bewertungsmodell wurde gemäß § 272 Abs. 1 KAGB das Ertragswertverfahren, bzw. bei den Eigentumswohnungen das Vergleichswertverfahren, zugrunde gelegt. Die Markt-/Verkehrswerte werden im Rahmen von internen Folgebewertungen der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelt und mitgeteilt. Diese Folgebewertungen sind auf Basis von Immobilienwertermittlungen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den Ergebnissen der Gutachten aus dem Jahr 2018 von externen Bewertern nach § 216 KAGB erstellt. Gemäß Bewertungsrichtlinie der KVG werden die Immobilienwertermittlungen beim Ausbleiben außergewöhnlicher Marktverhältnisse oder individueller Veränderungen des Bewertungsgegenstandes durch interne Folgebewertungen auch in den Folgejahren fortgeschrieben. Gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB wird für den Zeitraum von zwölf Monaten nach Erwerb der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

Die **Anschaffungsnebenkosten** wurden nach § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert ausgewiesen und werden über den Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und mit dem Verkehrswert bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Verkehrswert zu bewerten.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten Erfüllungsbetrag angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zum Stichtag mit den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen laufzeitadäquaten Zinssätzen abgezinst. Die zu erwartenden zwischenzeitlichen Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt.

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

**Überblick**

Insgesamt ergibt sich für die EWZ unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Verkehrswert Grundvermögen	20.216,5 TEUR	19.815,6 TEUR	19.901,3 TEUR
Anschaffungsnebenkosten	442,8 TEUR	317,2 TEUR	248,3 TEUR
Beteiligung an Komplementärin	0,0 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Barmittel	572,7 TEUR	153,3 TEUR	421,0 TEUR
Forderungen	161,0 TEUR	539,3 TEUR	224,0 TEUR
sonstige Vermögensgegenstände	31,4 TEUR	75,3 TEUR	88,9 TEUR
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	99,2 TEUR	132,2 TEUR	134,7 TEUR
Wert der Vermögensgegenstände	21.523,6 TEUR	21.032,9 TEUR	21.018,2 TEUR
langfristige Kredite	11.057,7 TEUR	10.579,4 TEUR	10.546,8 TEUR
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	302,6 TEUR	600,7 TEUR	479,8 TEUR

	Geschäftsjahr	2018	2017
Nettoinventarwert	10.163,3 TEUR	9.852,8 TEUR	9.991,6 TEUR

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB (Beschränkung von Leverage und Belastung) dürfen die Kredite der EWZ 150 % des für die Investition zur Verfügung stehenden Eigenkapitals nicht übersteigen. Entsprechend dieser Berechnungsgrundlage betrug die Belastung zum Bilanzstichtag 108,8 % (Vorjahr: 107,4 %).

#### Erläuterungen zur Bilanz

##### Sachanlagen

##### Investitionen in Wohnobjekte

##### Wohngebäude Olsberg

Mit der notariellen Urkunde vom 17.12.2007 wurden die beiden Wohnobjekte als Erbbaurechte in Olsberg erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.01.2008 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit notarieller Urkunde das Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Wohngebäude Olsberg			
a). Grundstücksgröße			1.735,0 qm
b). Art und Lage			Wohngebäude Schulstraße 7a und 7b 59929 Olsberg
c). Baujahr			1985
Erwerbsjahr - Immobilie			2007
Erwerbsjahr - Grund und Boden			2018
d). Gebäudenutzfläche			1.018,0 qm
e). Leerstandsquote			5%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			52.956,36 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			5%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			47%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			958.000,00 €
k). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.140.000,00 €
Erbbaugrundstück			155.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			48.751,69 €
Grunderwerbsteuer	3,5%	39.900,00 €	
Grunderwerbsteuer - Erbbaurechtgrundstück		3.181,00 €	
Notargebühren	0,4%	4.523,19 €	
sonstige Kosten	0,1%	1.147,50 €	



	4,3%	48.751,69 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		4.875,17 €	
Buchwert zum 31.12.2019			0,00 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			9.826,68 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	10.075,00 €	
Korrektur GrESt. lt. Bescheid	-4,1%	-6.380,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	5.533,50 €	
Notargebühren	0,3%	480,18 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	118,00 €	
	6,3%	9.826,68 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		982,67 €	
Buchwert zum 31.12.2019			8.844,01 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			
Teilsanierung der Balkone inkl. Geländer			47.650,00 €

Wohngebäude Ahlen

Mit der notariellen Urkunde vom 03.12.2008 wurden die Teileigentumseinheiten in Ahlen erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.01.2009 auf die EWZ übergegangen. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Wohngebäude Ahlen

a). Grundstücksgröße	917,0 qm
b). Art und Lage	Wohngebäude Beumers Wiese 7 59227 Ahlen
c). Baujahr	1997
Erwerbsjahr	2008
d). Gebäudenutzfläche	467,0 qm
e). Leerstandsquote	0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	28.223,90 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	38%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	648.000,00 €
k). Kaufpreis	730.000,00 €



l). Anschaffungsnebenkosten			30.174,85 €
Grunderwerbsteuer	3,5%	25.550,00 €	
Notargebühren	0,4%	2.873,85 €	
sonstige Kosten	0,2%	1.751,00 €	
	4,1%	30.174,85 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		3.017,49 €	
Buchwert zum 31.12.2019			0,00 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			
Modernisierung Treppenhaus und Garagenzufahrt			8.000,00 €
Reinigung Dachrinnen			1.000,00 €

Wohngebäude Geseke

Mit der notariellen Urkunde vom 12.07.2012 wurden die Wohngebäude und die Garagenanlagen als Erbbaurechte in Geseke erworben. Nutzen und Lasten der Objekte sind am 01.09.2012 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde die entsprechenden Erbbaugrundstücke erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Wohngebäude Geseke

a). Grundstücksgröße	6.371,0 qm	2.946,0 qm	2.778,0 qm
b). Art und Lage	Wohngebäude von-Ketteler-Str. 1,3,5,7 59590 Geseke	Garagenanlage von-Ketteler-Straße 59590 Geseke	Wohngebäude Eickhoffer Weg 2, 4 59590 Geseke
c). Baujahr	1970	1970	1969
Erwerbsjahr - Immobilie		2012	
Erwerbsjahr - Grundstück		2018	
d). Gebäudenutzfläche	2.508,0 qm		836,0 qm
e). Leerstandsquote		3%	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		159.321,49 €	
g). Nutzungsentgeltausfallquote		2%	
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		43%	
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	2.056.000,00 €	123.900,00 €	648.000,00 €
k). Kaufpreis und Sanierungsaufwendungen			
Gebäude - Erbbaurecht		1.732.200,00 €	
Erbbaugrundstück		365.000,00 €	
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		75.544,70 €	

Grunderwerbsteuer	5,0%	33.860,00 €	
Notargebühren	0,5%	3.533,70 €	
sonstige Kosten	5,6%	38.151,00 €	
	11,2%	75.544,70 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		7.554,47 €	
Buchwert zum 31.12.2019		22.663,41 €	
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück		21.611,95 €	
Grunderwerbsteuer	6,5%	23.725,00 €	
Korrektur GrEST. lt. Bescheid	-4,5%	-16.508,63 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	13.030,50 €	
Notarkosten	0,3%	1.126,09 €	
sonstige Kosten	0,1%	238,99 €	
	5,9%	21.611,95 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		2.161,20 €	
Buchwert zum 31.12.2019		19.450,75 €	
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens	keine	keine	keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr 2018 mit notarieller Urkunde drei Baugrundstücke sowie die Anliegerstraße (Privatstraße) erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

sonstige Grundstücke Geseke

a). Grundstücksgröße	1.782,0 qm	4.459,0 qm
b). Art und Lage	Anliegerstraße von-Ketteler-Straße	Baugrundstücke von-Ketteler-Straße
	59590 Geseke	59590 Geseke
c). Baujahr		
Erwerbsjahr	2018	
d). Gebäudenutzfläche		
e). Leerstandsquote	0%	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		
g). Nutzungsentgeltausfallquote	0%	
h). Fremdfinanzierungsquote	183%	
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	73.000,00 €	178.000,00 €
k). Kaufpreis	111.000,00 €	





I). Anschaffungsnebenkosten			11.591,39 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	7.215,00 €	
Transaktionsgebühren		3.962,70 €	
Notargebühren	0,3%	341,01 €	
sonstige Kosten	0,1%	72,68 €	
	10,4%	11.591,39 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		1.159,14 €	
Buchwert zum 31.12.2019			10.432,25 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine	keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine	keine

**Investitionen in Gewerbeobjekte**

Gewerbeobjekt Dortmund

Mit notarieller Urkunde vom 25.11.2011 wurde das Gewerbeobjekt in Dortmund erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.01.2012 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde das entsprechende Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Gewerbeobjekt Dortmund

a). Grundstücksgröße	8.583,0 qm
b). Art und Lage	Gewerbeobjekt Meinhardstraße 3 44379 Dortmund
c). Baujahr	1980
Erwerbsjahr - Immobilie	2011
Erwerbsjahr - Grund und Boden	2018
d). Gebäudenutzfläche	5.682,0 qm
e). Leerstandsquote	9%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	160.726,55 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	66%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)	1.984.000,00 €
k). Kaufpreis	
Gebäude - Erbbaurecht	2.000.000,00 €
Erbbaugrundstück	600.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude	144.923,75 €

Grunderwerbsteuer	5,0%	100.000,00 €	
Grunderwerbsteuer - Erbpacht	1,7%	33.460,00 €	
Notargebühren	0,3%	6.114,00 €	
sonstige Kosten	0,3%	5.349,75 €	
	7,2%	144.923,75 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		14.492,38 €	
Buchwert zum 31.12.2019			28.984,71 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			27.060,16 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	39.000,00 €	
Korrektur GrESt. lt. Bescheid	-6,5%	-39.000,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	21.420,00 €	
Notargebühren	0,9%	5.275,16 €	
sonstige Kosten	0,1%	365,00 €	
	4,5%	27.060,16 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		2.706,02 €	
Buchwert zum 31.12.2019			24.354,14 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			
Reparatur des Eingangsbereiches			5.000,00 €

#### Gewerbeobjekt Kiel

Mit notarieller Urkunde vom 26.11.2013 wurde das Gewerbeobjekt in Kiel erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 20.12.2013 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde das entsprechende Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

#### Gewerbeobjekt Kiel

a). Grundstücksgröße	2.700,0 qm
b). Art und Lage	Gewerbeobjekt Tonberg 9 24113 Kiel
c). Baujahr	2009
Erwerbsjahr - Immobilie	2013
Erwerbsjahr - Grund und Boden	2018
d). Gebäudenutzfläche	941,0 qm
e). Leerstandsquote	0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	96.000,00 €



g). Nutzungsentgeltausfallquote			0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			34%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			12 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			1.444.000,00 €
k). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.197.500,00 €
Erbbaugrundstück			378.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			75.138,00 €
Grunderwerbsteuer	5,0%	59.875,00 €	
Notargebühren	0,9%	11.153,00 €	
sonstige Kosten	0,3%	4.110,00 €	
	19,9%	75.138,00 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		7.513,80 €	
Buchwert zum 31.12.2019			30.055,20 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			27.152,82 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	24.570,00 €	
Korrektur GrEST. lt. Bescheid	-3,8%	-14.477,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	13.494,60 €	
Notargebühren	0,9%	3.320,22 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	245,00 €	
	7,2%	27.152,82 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		2.715,28 €	
Buchwert zum 31.12.2019			24.437,54 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			
Teilmodernisierung der Beleuchtung			1.750,00 €

Gewerbeobjekt Recklinghausen

Mit der notariellen Urkunde vom 18.12.2014 wurde das Gewerbeobjekt in Recklinghausen erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.01.2015 auf die EWZ übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden mit notarieller Urkunde das entsprechende Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

Gewerbeobjekt Recklinghausen

a). Grundstücksgröße			2.759,0 qm
b). Art und Lage		Gewerbeobjekt	
		Maria-von-Linden-Straße 2	



45665 Recklinghausen

c). Baujahr			2012
Erwerbsjahr - Immobilie			2014
Erwerbsjahr - Grund und Boden			2018
d). Gebäudenutzfläche			1.059,0 qm
e). Leerstandsquote			0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			83.640,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			44%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			2,5 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)			1.360.000,00 €
k). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.250.000,00 €
Erbbaugrundstück			152.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			83.841,90 €
Grunderwerbsteuer	6,3%	78.951,00 €	
Notargebühren	0,4%	4.890,90 €	
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €	
	6,7%	83.841,90 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		8.384,19 €	
Buchwert zum 31.12.2019			41.920,95 €
m). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			9.884,34 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	9.880,00 €	
Korrektur GrEST. lt. Bescheid	-4,5%	-6.877,00 €	
Transaktionsgebühren	3,6%	5.426,40 €	
Notargebühren	0,9%	1.336,94 €	
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,1%	118,00 €	
	6,5%	9.884,34 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		988,43 €	
Buchwert zum 31.12.2019			8.895,91 €
n). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens			keine
o). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Gewerbeobjekt Münster



Mit der notariellen Urkunde vom 08.08.2019 wurde das Gewerbeobjekt in Münster erworben. Nutzen und Lasten des Objektes ist am 01.10.2019 auf die EWZ übergegangen.

Gewerbeobjekt Münster

a). Grundstücksgröße		4.299,0 qm
b). Art und Lage		Gewerbeobjekt
	Gustav-Stresemann-Weg 64	
		48155 Münster
c). Baujahr		2001
Erwerbsjahr		2019
d). Gebäudenutzfläche		1.050,0 qm
e). Leerstandsquote		0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	2019 (anteilig)	23.700,00 €
	2020	94.800,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)		65%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		11 Jahre
j). Verkehrswert (im Erwerbsjahr Kaufpreis)		1.515.000,00 €
k). Kaufpreis		1.515.000,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		186.177,00 €
Grunderwerbsteuer lt. Bescheid	3,5%	52.305,00 €
Transaktionsgebühren	3,6%	54.085,50 €
Maklergebühren	3,6%	54.085,50 €
Finanzierungsbeschaffung	1,6%	23.800,00 €
Notargebühren	0,1%	1.901,00 €
sonstige Kosten, Gerichtskosten	0,0%	0,00 €
	12,3%	186.177,00 €
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		18.617,70 €
Buchwert zum 31.12.2019		186.177,00 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		
Einbau Dachdurchsturzsisicherung		5.500,00 €
Reparatur Rolltor		2.450,00 €
Teilanstrich der Fassade		4.760,00 €



Das im Jahr 2018 durch einen externen Bewerter, bestellt nach § 216 KAGB, erstellte Verkehrswertgutachten ermittelte einen Verkehrswert i.H.v. TEUR 1.380,0. Damit liegt der Kaufpreis über dem ermittelten Verkehrswert. Im Zuge der Angemessenheitsprüfung ist die KVG zu dem Ergebnis gekommen, dass der Kaufpreis i.H.v. TEUR 1.515,0 angemessen ist, da erstens in der Zeit nach Erstellung des Verkehrswertgutachtens der Mietvertrag mit der Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen, bis zum 30.06.2030 verlängert wurde und zweitens der Kaufpreis innerhalb der von der KVG für Transaktionen als angemessen verabschiedeten Limits von 10 % des ermittelten Verkehrswertes liegt.

**Investitionen in Beteiligungen**

Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Erwerbsjahr	Kapital der Gesellschaft	Quote	Verkehrswert
I. S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG	Salzkotten	2007	3.292.164,17 €	6,8%	168.500,00 €
swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG	Salzkotten	2008	7.732.793,02 €	47,2%	374.100,00 €
Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG	Salzkotten	2016	1.850.000,00 €	100,0%	2.659.986,05 €
					3.034.086,05 €

**Mehrheitsbeteiligungen**

Beteiligung an der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG

Die Gesellschaft hat Beteiligungen an der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, über den sogenannten Zweitmarkt erworben. Das nominelle Kommanditkapital an dieser Gesellschaft beträgt insgesamt TEUR 3.648,0, was einem Anteil i.H.v. 47,2 % vom Gesamtkapital entspricht.

Die Gesellschafter der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG haben im Jahr 2018 beschlossen, die Immobilien der Gesellschaft innerhalb eines Zeitraums von max. drei Jahren zu veräußern und die Gesellschaft anschließend zu liquidieren. Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei Immobilien (Lemgo, Münster) und eine Teileigentumseinheit eines Objektes in Erwitte veräußert und die Veräußerungserlöse nach Abzug der Transaktionskosten an die Gesellschafter ausgezahlt. Zum Bilanzstichtag besitzt die swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG noch vier Teileigentumseinheiten und fünf separate Tiefgaragenstellplätze in Erwitte.

Beteiligung an der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG

Seit Ende 2017 betreibt die Gesellschaft das Seniorenzentrum Steinhausen. Das Objekt wurde in 2018 vollständig fertiggestellt. Seit 02/2018 ist das Objekt vollständig vermietet.

Die Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der EWZ. Daher wird in der Vermögensaufstellung diese Beteiligung wie eine Direktinvestition in einen Vermögensgegenstand - hier Sachwert Immobilie - betrachtet. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

<b>Seniorenzentrum Steinhausen</b>	
a). Grundstücksgröße	7.500,0 qm
b). Art und Lage	Seniorenimmobilie Geseker Straße 29
	33142 Büren
c). Baujahr	2017
Erwerbsjahr - Erbbaurecht	2017
d). Gebäudenutzfläche	4.391,0 qm
e). Leerstandsquote	0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	504.432,96 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote	0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	75%



<b>Seniorenzentrum Steinhausen</b>		
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		4, 9, 19 Jahre
j). Verkehrswert (aus Folgebewertung)		8.686.000,00 €
k). Anschaffungs-, Herstellkosten		8.006.897,92 €
l). Anschaffungsnebenkosten		45.731,37 €
Grunderwerbsteuer	0,3%	20.817,00 €
Notargebühren	0,2%	13.509,37 €
sonstige Kosten	0,1%	11.405,00 €
	0,6%	45.731,37 €
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		4.573,14 €
Buchwert zum 31.12.2019		36.585,09 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachtens		keine
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		
Einzäunung der Klimaanlage und der Mülltonnen		5.000,00 €

**Minderheitsbeteiligungen**

Beteiligung an der I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG

Die Gesellschaft hat in den vergangenen Jahren mehrere Beteiligungen an der I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG, Salzkotten, über den sogenannten Zweitmarkt erworben. Das nominelle Kommanditkapital an dieser Gesellschaft beträgt zurzeit TEUR 222,5, was einem Anteil i.H.v. 6,8 % vom Gesamtkapital entspricht.

Die I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG hat im Geschäftsjahr 2006/2007 ca. 80 % der Geschäftsanteile der Prof. Nastansky & Partner GbR, Salzkotten, übernommen, die einen Bürokomplex aus zwei Baukörpern in Salzkotten an eine Tochtergesellschaft der Siemens-Gruppe als Hauptmieter sowie weiterhin vier lokale Unternehmen vermietet hat.

**Aktive Rechnungsabgrenzung**

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Aktivierung von Disagien, Anlegerverwaltungskosten und von Mieterlösen, die dem kommenden Geschäftsjahr zuzuordnen sind. Die Disagien werden linear über den Zinsfestschreibungszeitraum aufgelöst, die Anlegerverwaltungskosten linear über einen Zeitraum von maximal 10 Jahren. Zum Bilanzstichtag beträgt der aktive Rechnungsabgrenzungsposten TEUR 93,7.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung.

**Verbindlichkeiten**

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

	<b>Geschäftsjahr Restlaufzeit</b>			<b>Vorjahr Restlaufzeit</b>		
	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>
Kredite	432,5 TEUR	1.699,2 TEUR	2.900,0 TEUR	386,2 TEUR	1.654,2 TEUR	2.389,2 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182,2 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	448,5 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR
sonstige Verbindlichkeiten	51,1 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR	52,5 TEUR	0,0 TEUR	0,0 TEUR

	Geschäftsjahr Restlaufzeit			Vorjahr Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	665,8 TEUR	1.699,2 TEUR	2.900,0 TEUR	887,2 TEUR	1.654,2 TEUR	2.389,2 TEUR

Die langfristigen Kredite sind durch Grundschulden und Abtretungen von Miet- und Pachtzinsforderungen besichert und werden zum Teil durch Dritte verbürgt.

#### Fondsvermögen

	Nettoinventarwert		durchschnittlicher Nettoinventarwert		
zum	31.12.2019	10.163,3 TEUR	im Jahr	2019	10.008,1 TEUR
zum	31.12.2018	9.852,8 TEUR	im Jahr	2018	9.922,2 TEUR
zum	31.12.2017	9.991,6 TEUR	im Jahr	2017	9.991,6 TEUR

Der Gesamtbetrag der angebotenen und platzierten Anteile beträgt TEUR 29.190,6. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt TEUR 5,0. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 5.839 Anteile ausgegeben werden. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 reduzierte sich das platzierte Kapital um TEUR 30,0. Hintergrund ist, dass ein Gesellschafter aufgrund einer privaten Insolvenz aus der Gesellschaft gemäß den Regularien des Gesellschaftsvertrages ausgeschieden ist.

Der Nettoinventarwert je Anteil von EUR 1.000,00 beträgt zum Stichtag EUR 525,09.

Gemäß § 24 KARBV stellt sich die Verwendungsrechnung sowie die Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten wie folgt dar:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	69.988,55 €	-46.754,71 €
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	0,00 €	0,00 €
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	69.988,55 €	-46.754,71 €
4. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0,00 €	0,00 €
	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Komplementärin		
I. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
III. Wert des Eigenkapitals der Komplementärin am Ende des Geschäftsjahres	0,00 €	0,00 €
Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten		
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	9.868.527,83 €	9.994.889,29 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-980.471,74 €	-754.333,41 €
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.206.448,96 €	1.384.619,12 €
3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	69.988,55 €	-46.754,71 €
4. nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-28.789,70 €	-709.892,50 €





	Geschäftsjahr	Vorjahr
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	10.135.703,90 €	9.868.527,79 €

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Kommanditisten			Summe	Summe Vorjahr
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger		
festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	0,00 €	2.000,00 €	29.188.563,07 €	29.190.563,07 €	29.220.563,07 €
nicht geleistete Einlagen	0,00 €	0,00 €	-9.835.290,71 €	-9.835.290,71 €	-10.985.106,85 €
Kapitalrücklagekonto (Kapitalkonto II)	0,00 €	0,00 €	1.458.370,64 €	1.458.370,64 €	1.459.870,64 €
Gewinn- und Verlustanteile (Kapitalkonto III)	0,00 €	-5.531,08 €	-6.798.231,14 €	-6.803.762,22 €	-6.961.883,59 €
variables Kapitalkonto (Kapitalkonto IV)	0,00 €	-1.250,00 €	-3.989.088,41 €	-3.990.338,41 €	-3.009.866,67 €
Fondsvermögen	0,00 €	-4.781,08 €	10.024.323,45 €	10.019.542,37 €	9.723.576,60 €
Rücklage Zeitwertveränderung				116.161,53 €	144.951,23 €
Eigenkapital				10.135.703,90 €	9.868.527,83 €

**Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die betriebliche Leistung entspricht im Wesentlichen den Einnahmen aus der Vermietung der Immobilienobjekte der Gesellschaft.

Das Anlagekonzept der Gesellschaft sieht vor, dass Gesellschafter ihre Kommanditeinlage durch monatliche Sparraten einzahlen können. Für das noch nicht eingezahlte Kapital des jeweiligen Gesellschafters ist ein zusätzliches Verwaltungsentgelt zu zahlen, welches in der Position „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten ist. Die Gesellschaft hat für die betreffenden Gesellschafter die jährliche Abrechnung der Einzahlungen erstellt. Insgesamt wurden sonstige Zinsen und ähnliche Erträge i.H.v. TEUR 186,7 (Vorjahr: TEUR 181,8) erwirtschaftet.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ fasst die Zinsen für alle Darlehen der Gesellschaft für die Finanzierungen der Vermögensgegenstände zusammen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Zinsen i.H.v. TEUR 153,8 (Vorjahr: TEUR 206,8) gezahlt. Der Rückgang dieser Position ist im Wesentlichen auf die eingesparten Erbbauzinsen zurückzuführen. Mit dem Erwerb der Grundstücke zum Ende des Geschäftsjahres 2018 wurde die EWZ u.a. Eigentümer der Grundstücke, an denen die EWZ bereits die Erbbaurechte besessen hat. Aufgrund der Eigentümeridentität sind keine Erbbauzinsen zur Zahlung fällig gewesen.

Gesonderte Darstellung der Gesamtkostenvergütungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Publikumsvermögens:

	Betrag	in % zum NIW
durchschnittlicher Nettoinventarwert	10.008.042,66 €	
Gesamtkosten	812.590,96 €	8%
- laufende Verwaltungsgebühren (KVG)	171.822,81 €	2%
- laufende Treuhandvergütung (Treuhandkommanditist/KVG)	4.992,73 €	0%
- laufende Vergütung Asset- und Propertymanagement (KVG)	66.950,00 €	1%
- Transaktionsgebühren für den Erwerb (KVG)	67.450,00 €	1%
Gesamtvergütung an die KVG	311.215,54 €	3%
Verwahrstellenvergütung	14.711,59 €	0%
Vergütung an Dritte	8.334,08 €	0%
sonstige einmalige Vergütungen	34.077,45 €	0%

	<b>Betrag</b>	<b>in % zum NIW</b>
Finanzierungskosten	153.753,98 €	2%
Bewirtschaftungskosten	140.519,60 €	1%
sonstige Kosten	149.978,72 €	2%

\* Die Gesamtkosten wurden gegenüber dem Vorjahr 2018 von 10,37 % des NIW auf 8,12 % des NIW reduziert. Gleichzeitig wurde der NIW von TEUR 9.852,8 auf TEUR 10.163,3 erhöht.

Aufgrund des festgestellten Nettoinventarwertes zum 31.12.2019 werden für die laufenden Verwaltungsgebühren, die laufende Treuhandvergütung und für die Verwahrstellenvergütung Schlussrechnungen mit Spitzenausgleich in laufender Rechnung des Jahres 2020 durchgeführt.

#### **Sonstige Angaben**

##### **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und anderen Haftungsverhältnissen für fremde Verbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

##### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigt direkt keine Mitarbeiter.

##### **Gesellschaftsorgane**

##### **Persönlich haftende Gesellschafterin**

Komplementärin der Gesellschaft ist die swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH, Salzkotten, mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. TEUR 25,0. Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Dr. Uwe Baer, kfm. Angestellter, Salzkotten. Zum weiteren Geschäftsführer wurde in Erfüllung regulativer Anforderungen des KAGB Rechtsanwalt und Notar a.D. Heinrich Emrich, Paderborn, bestellt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 20.12.2019.

##### **Geschäftsführung**

Dr. Uwe Baer, Salzkotten, und Heinrich Emrich, Paderborn, sind als Geschäftsführer der Komplementärin zur Vertretung und Geschäftsführung der Fondsgesellschaft jeweils allein berechtigt.

##### **Gesamtbezüge für Gesellschaftsorgane**

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im Geschäftsjahr eine Haftungsentschädigung i.H.v. EUR 2.834,08 zzgl. gesetzlicher USt. entsprechend EUR 3.372,56 inklusive gesetzlicher USt. erhalten, was einer Höhe von 0,03 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive gesetzlicher USt. entspricht und somit innerhalb der Grenzen der Anlagebedingungen von 0,06 % inklusive gesetzlicher USt. liegt.

Der Geschäftsführer der EWZ hat im Geschäftsjahr ein Entgelt für die Geschäftsführertätigkeit i.H.v. EUR 6.000,00 auf abgekürztem Zahlungsweg in Vereinbarung mit der Komplementärin erhalten, was einer Höhe von 0,06 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes entspricht und somit innerhalb der Grenzen der Anlagebedingungen von 0,18 % inklusive gesetzlicher USt. liegt.

##### **Beirat / Anlegerkommission**

Ein Beirat oder eine Anlegerkommission besteht im Berichtsjahr nicht.

##### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres**

Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres 2019 folgende Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Im März 2020 wurde die langfristige Immobilienfinanzierung der Gewerbeimmobilie Kiel von der Sparkasse Paderborn/Detmold (Accent GmbH & Co. KGaA) erfolgreich zur Sparkasse Lippstadt umgeschuldet. Mit der Sparkasse Lippstadt wurde ein neuer langfristiger Darlehensvertrag über insgesamt TEUR 390,0 abgeschlossen.

Bis zur Aufstellung dieses Lageberichts wurden die Verhandlungen zum Verkauf des Gewerbeobjektes Dortmund fortgeführt. Auf der Basis der mündlichen Verhandlungen wird zurzeit ein notarieller Kaufvertrag vorbereitet. Das bestehende Darlehen soll anschließend abgelöst werden.



Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts liegt die Beschlussvorlage für den Erwerb von gewerblich geprägten Teileigentumseinheiten und eines Geschäftshauses in Erwitte den Gesellschaftern zur Abstimmung vor. Einen positiven Gesellschafterbeschluss vorausgesetzt, wird der Erwerb zu Beginn der zweiten Jahreshälfte des Geschäftsjahres 2020 erwartet.

Salzkotten, den 18.05.2020

**swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH  
-Komplementärin-**

*Geschäftsführung*

*gez. Dr. Uwe Baer*

*gez. Heinrich Emrich*

## sonstige Berichtsbestandteile

### Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Gemäß § 158 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 135 Abs. 1 S. 2 Ziff. 3 KAGB i.V.m. §§ 264 Abs. 2 S. 3, 289 Abs. 1 S. 5 HGB

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen 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, und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Salzkotten, den 18.05.2020

**swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH  
-Komplementärin-**

*Geschäftsführung*

*gez. Dr. Uwe Baer*

*gez. Heinrich Emrich*

### Zusätzliche Informationspflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2019

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der EWZ, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 % zum Stichtag 31.12.2019.

Bei den vorgenannten besonderen Regelungen müsste es sich gem. Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 um eine Regelung handeln, die sich unmittelbar aus der Illiquidität der Vermögenswerte eines Investmentvermögens ergibt, sich auf die speziellen Rückgaberechte der Anleger bei einer bestimmten Art von Investmentanteilen auswirken und die maßgeschneidert oder von der Regelung der allgemeinen Rückgaberechte der Anleger abgetrennt ist.

Derartige besondere Regelungen bestehen bei der EWZ nicht, zumal allgemeine Rückgaberechte bei der EWZ nicht vorgesehen sind.

Das Liquiditätsmanagementsystem der SUP erfasst und überwacht für das Investmentvermögen die Liquiditätsrisiken. Ferner hat sie darauf zu achten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlage der EWZ mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

Es ergaben sich im Berichtsjahr keine Änderungen zu den ursprünglichen, in den Verkaufsunterlagen dargestellten Regelungen des Liquiditätsmanagementsystems der EWZ.

Die EWZ hat im Jahr 2019 die Gewerbeimmobilie Münster erworben. Das Objekt ist langfristig an die Sto SE & Co. KGaA, Stühlingen, vermietet. Aus der Vermietung und Verpachtung des Vermögensgegenstandes sollen Mietüberschüsse erzielt werden.

Durch die Vermietung/Verpachtung der Immobilien unterliegt die EWZ Marktpreis-, Adressenausfall-, Liquiditäts- sowie operationellen Risiken im Sinne von § 5 Abs. 3 KAVerOV. Im Risikomanagementsystem der SUP wurde der Lebenszyklus der EWZ in fünf Phasen eingeteilt, in denen die genannten Risiken in unterschiedlicher Ausprägung auftreten können: Due Diligence, Erwerb und Finanzierung, Konzeption und Vertrieb, Bewirtschaftung sowie Liquidation/Veräußerung. Die SUP hat die Subrisiken jeder Phase identifiziert. In Abhängigkeit vom Lebenszyklus der EWZ überwacht sie die vordefinierten Risikolimits der jeweiligen Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein.



Zum Stichtag befand sich die EWZ noch in der Einzahlungsphase, da trotz vollständiger Platzierung zum Schließungszeitpunkt 21.06.2017 produktbedingt noch Kommanditeinlagen ausstehend waren. Gleichzeitig hat für alle Investitionsobjekte / Vermögensgegenstände die Phase der Bewirtschaftung begonnen. Die SUP hat dementsprechend die Miet-/Pachteingänge der EWZ bzw. der Ausschüttungen der EWZ laufend überwacht. Um frühzeitig etwaige risikobehaftete Entwicklungen bei den Mietern/Pächtern bzw. den Beteiligungsgesellschaften erkennen zu können, wertet die SUP unter anderem die zur Verfügung stehenden Informationen der Mieter/Pächter sowie der in Eigenverwaltung stehenden Beteiligungsgesellschaften des AIF EWZ - insbesondere Jahresabschlüsse - aus.

Größere, ungeplante Aufwendungen werden dem Risikomanagement intern gemeldet, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen (z.B. Ausschüttungsreduzierungen zur Ansammlung zusätzlicher Liquidität) durchführen zu können. Die Nutzung von Objektbesichtigungsberichten aus regelmäßig stattfindenden, eigenen Besichtigungen und die Überwachung ggf. neuer gesetzlicher Anforderungen für den Betrieb oder den Objektstandort ermöglichen es der SUP, potenziell wertmindernde Faktoren zeitnah zu erkennen.

Im Berichtsjahr 2019 waren keine Risikosteuerungsmaßnahmen nötig, da entsprechende Risikolimits nicht bzw. nicht gravierend überschritten wurden. Dies betrifft insbesondere Einnahmen-Ausgaben-Abweichungen und Wertentwicklungen am Objekt.

Der maximale Umfang von Krediten, die die EWZ einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,0 % des Wertes der EWZ. Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Umfang der Kredite der EWZ 51,4 % des Wertes der in der EWZ befindlichen Vermögenswerte.

Die Wiederverwendung von etwaigen Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt werden, waren und sind weiterhin nicht vorgesehen. Entsprechend gab es im Berichtszeitraum auch keine Änderungen etwaiger Rechte hierzu.

Die Leveragequote nach § 263 Abs. 1 KAGB betrug zum Stichtag 31.12.2019 108,8 %. Die Leveragequote wird anhand des Umfangs der Kredite der EWZ, zum aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der EWZ, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gemessen. Sie liegt damit unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,0 %.

Zudem wurde die Besicherungsquote nach § 263 Abs. 3 KAGB ermittelt. Zum Stichtag 31.12.2019 beträgt diese Quote 126,0 % und liegt damit ebenfalls unter dem gesetzlich zulässigen Wert von 150,0 %.

Salzkotten, den 18.05.2020

*gez. Frank Iggesen*

*Mitglied der Geschäftsleitung*

*gez. Jan Ebentreich*

*Mitglied der Geschäftsleitung (ab 31.01.2019)*

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde am 30.07.2020 festgestellt.

## Bestätigungsvermerk

An die Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Salzkotten

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und



• vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 47 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 § 47 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 Bestätigungsvermerks 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.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 47 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 dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen 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.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 Erste Westfälischen Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zum 31. Dezember 2019 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 § 47 Abs. 3 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 Anforderungen erfüllt. 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 § 47 Abs. 3 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 eine 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 Risiken durch 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.

Warendorf, 28.Mai 2020

**Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin*