

---

# Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

## Salzkotten

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

#### Lagebericht

##### I. Tätigkeitsbericht

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 Beststellungs-/ Fremdverwaltungsvertrages (nachstehend Bestellungsvertrag genannt) Leistungen für die Fondsgesellschaft erbracht, die sich dabei in vorbereitende, von ihr fremdbeauftragte und laufende Aufgaben unterteilen.

Als vorbereitende Tätigkeiten, d.h. Tätigkeiten vor Zeichnung des Bestellungsvertrages, hat die SUP den Erwerb von Investitionen in Anlagevermögen gemäß Gesellschaftsvertrag bzw. Anlagebedingungen und ggf. die dafür erforderlichen Gesellschaftsgründungen vorbereitet sowie eine geeignete Struktur für die Aufnahme von Anlegern in die Fondsgesellschaft erstellt. Zudem hat SUP in den Jahren seit Gründung der Fondsgesellschaft die Miet-, Pacht- und Datenverwaltung sowie die Bankkonten der Fondsgesellschaft eingerichtet.

In Hinblick auf die fremdbeauftragten Aufgaben hat die SUP in 2018 keine ausgelagerten oder dienstleistenden Unternehmen mit der Vorauswahl geeigneter Verpachtungsobjekte, der Objektankaufsprüfung sowie der Besorgung der rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung abzuschließender Verträge beauftragt. Es erfolgten auch keine Auslagerungen oder Fremddienstleistungen bei der Unterstützung von Erwerbs- und Vertragsverhandlungen, die zur Konzeption neuer Investitionen für den Alternativen Investmentfonds EWZ entsprechend den Anlagebedingungen erforderlich waren.

Auf Grundlage einer Beauftragung wurde die TreuCon Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten, von der SUP mit beratenden und administrativen Dienstleistungen bei der Unterstützung der laufenden Buchhaltung und Jahresabschlussstellung der Fondsgesellschaft beauftragt. Durch Gesellschafterbeschluss vom 18.12.2018 wurde SUP mit Mehrheitsbeschluss legitimiert, bei der Durchführung der vorgenannten, derzeit durch SUP verantwortlich ausgeführten Aufgaben, eine Auslagerung unter Berücksichtigung von § 36 KAGB an die TreuCon Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten, vorzunehmen.

Der Steuerberatungsvertrag ist, bestätigt durch Gesellschafterbeschluss vom 18.12.2018, mit der TreuCon Steuerberatungsgesellschaft mbH, Salzkotten, abgeschlossen.

Mit Bestellung als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die SUP den Alternativen Investmentfonds (EWZ) im Hinblick auf vorzunehmende Investitionen und analog vereinbarter Anlagebedingungen konzipiert und die für die Platzierung des Eigenkapitals erforderlichen Verkaufsunterlagen erstellt.

Mit Platzierung des Eigenkapitals wurden, über eine Vertriebsgesellschaft der Dienstleistungsgruppe Salzkotten, der auch SUP angehört, gesteuert, externe Vertriebsgesellschaften beauftragt, die Vermittlung der Fremdfinanzierungen zur Investition in neue Vermögenswerte für die Fondsgesellschaft (direkte Anlage) bzw. mehrheitlich verbundener Zweckgesellschaften (indirekte Anlage) hat die SUP vorgenommen.

Im Rahmen der laufenden Tätigkeiten vollzog die SUP die Verwaltung der Fondsgesellschaft sowie das Asset Management der Investitionsobjekte. Hierzu zählten unter anderem die Betreuung und die Information der Anleger, die Koordination der halbjährlichen Ausschüttungen und die Überwachung der Einhaltung der zwischen Fondsgesellschaft 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.

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 Fondsgesellschaft und das Objekt 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 Fondsgesellschaft inhaltlich vorbereitet, die während des Aufstellungszeitraumes erfüllt wurden.

Der Verwahrstellenvertrag der Fondsgesellschaft wurde während des Geschäftsjahres 2018 mit Zustimmung der zuständigen Regulierungsbehörde Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (kurz: BaFin) und Beschluss der Gesellschafter mit Datum 17.09.2018 auf die Rödl AIF Verwahrstelle Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg, übertragen. Die Übertragung wurde am 07.09.2018 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

##### II. Grundlagen des Unternehmens

Die Fondsgesellschaft 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 gesellschaftsferseitig 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 2018 hinaus.

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 FwZ, der Anleger und der Investitionsobjekte abgeschlossen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 und zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurden die Mietflächen des Seniorenzentrum Steinhausen an die jeweiligen Pächter übergeben. Bei dem Seniorenzentrum Steinhausen handelt es sich im Wesentlichen um eine Pflegeheimimmobilie, die von einer regional tätigen Betreiber-Gesellschaft langfristig gepachtet und betrieben wird. Aufgrund der positiven Erfahrungen aus dem ersten vollen Geschäftsjahr, der erwarteten Entwicklung in Deutschland und der im Rahmen der Investitionsentscheidung zur Erstellung des der Immobilie erstellten Analysen für den Standort, wird auch zukünftig mit einer für den Betreiber auskömmlichen Belegung der Einrichtungen gerechnet, was zum Berichtsstichtag mit einer Vollbelegung nebst Wartelisten bestätigt wird. Sofern die Bewohner und deren Angehörige die Heimenanteile für einen Pflegeplatz nicht oder nicht vollständig leisten können, greift die im Sozialgesetzbuch geregelte staatliche Refinanzierung der Heimenanteile, sodass zu erwarten ist, dass bei entsprechender Auslastung der Pflegeplätze beim Betreiber die Mittel für die Pachtzahlungen auch nachhaltig zur Verfügung stehen.

### III. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im abgelaufenen Jahr 2018 hat das Bruttoinlandsprodukt nach aktueller Einschätzung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) im Jahreswirtschaftsbericht 2019 preisbereinigt in einem Umfeld wirtschaftlichen Aufschwunges um 1,5 % zum zehnten Mal hintereinander zugenommen, jedoch um 0,7 %-Punkten weniger als noch in den Jahren 2016 und 2017 und, erstmal seit dem 1. Quartal 2015, im 3. Quartal 2018 mit einem negativen Wert von minus 0,2 %. Die Konjunktur wurde dabei im zweiten Halbjahr 2018, so das BMWi, durch zeitlich begrenzte, nationale Sondereffekte, insbesondere den Stau bei der Typenzulassung von Personenkraftwagen, deutlich gebremst.

Die Arbeitslosenquote ist, von 5,7 % in 2018 kommend, gesunken und bewegt sich mit 5,2 % unterhalb der Prognose (5,3 %) aus 2017 und weiterhin auf dem niedrigsten Niveau seit über 25 Jahren. Für 2019 wird sie bei weiter steigender Beschäftigung bei nur noch 4,9 % erwartet. Die Preissteigerungsrate lag im Jahr 2018 mit 1,9 %, abermals nach 2017, seit geraumer Zeit und zudem im zweiten Jahr hintereinander, wieder in der Nähe der Zielinflationsrate der Europäischen Zentralbank.

Seitens des BMWi wird im Jahreswirtschaftsbericht 2019 in der Prognose für das Jahr 2019 eine erneute Steigerung des Bruttoinlandsproduktes, bei einer leicht abkühlenden Konjunktur, auf noch 1,0 % erwartet. Das Wirtschaftswachstum fällt somit schwächer als im Vorjahr aus. Demnach soll die Nachfrage nach Arbeitskräften weiter hoch bleiben. Der Beschäftigungsaufbau soll daher anhalten, er dürfte angesichts des knapper werdenden Arbeitskräfteangebotes aber etwas weniger schwingvoll verlaufen. Für Arbeitgeber wird es in einigen Branchen und Regionen schwieriger, die offenen Stellen in ihren Unternehmen erfolgreich zu besetzen. Dies erschwert die Geschäftsverweiterung der Unternehmen gerade im Baugewerbe und Handwerk.

Die solide binnenwirtschaftliche Entwicklung bleibt für den weiteren Aufschwung eine wichtige Basis. Die Beschäftigung, die Einkommen und damit die Konsummöglichkeiten nehmen ebenso weiter spürbar zu wie die Investitionen der Unternehmen. Allerdings hat der Gegenwind, so das BMWi, vornehmlich aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld zugenommen. Auch wird die weitere Ausweitung der Produktionsmöglichkeiten schwieriger. Insgesamt dürfte sich die konjunkturelle Grunddynamik gegenüber dem Vorjahr merklich verlangsamen.

#### Seniorenimmobilien - Seniorenzentrum Steinhausen

Der deutsche Pflegemarkt ist ein überdurchschnittlich expandierender Markt und legte 2015 mit einem Wachstum von knapp +6,5 % gegenüber 2014 stärker zu als der gesamte Gesundheitsmarkt. Dies geht aus den Veröffentlichungen der Gesundheitsberichterstattung des Bundes vom Februar 2017 hervor. <sup>[1]</sup> Die Pflegestatistik wird von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder seit Dezember 1999 zweijährlich durchgeführt und gilt als Kernstatistik des deutschen Pflegemarktes. Ziel der Statistik ist laut Statistischem Bundesamt, dass Daten zum Angebot von und der Nachfrage nach pflegerischer Versorgung gewonnen werden sollen.

Am 01.01.2017 erfolgte gemäß Pflegestärkungsgesetz II u.a. die Umstellung von Pflegestufen auf Pflegegrade. Die aktuelle Pflegestatistik 2017 wurde erst zu Beginn des Jahres 2019 veröffentlicht. Die Auswertung dieser Statistik ist noch nicht vollumfänglich durchgeführt, so dass nachfolgend noch auf die Pflegestatistik 2015 zurückgegriffen wird. Im Folgenden wird entsprechend noch Bezug auf die alte Systematik der Pflegestufen und der damit zusammenhängenden Pflegebedürftigkeit genommen.

Mit der im Januar 2017 veröffentlichten „Pflegestatistik 2015“ wurden die allgemeinen Wachstumsprognosen zur Entwicklung im Pflegemarkt empirisch bestätigt. Basierend auf Daten aus Dezember 2015 ist die Anzahl pflegebedürftiger Menschen (im Sinne von § 14 SGB XI) im Vergleich zu 2013 um +8,9 % auf 2,86 Mio. gestiegen. Damit setzt sich der Wachstumstrend der vergangenen Berichtsperioden auch in 2015 weiter fort. 48 % der 2,86 Mio. Pflegebedürftigen wurden 2015 von Angehörigen zu Hause gepflegt und erhielten damit Pflegegeld. Die professionelle Versorgung pflegebedürftiger Menschen kann hingegen durch ambulante oder stationäre Dienstleistungen oder eine Kombination beider Leistungsarten erfolgen. Rund 51 % der Pflegebedürftigen wurden 2015 professionell versorgt. Die vollstationäre Versorgung nahmen 27 % der Pflegebedürftigen in Anspruch, wonach diese Versorgungsform im Vergleich zur ambulanten Versorgung (24 %) stärker nachgefragt wurde. <sup>[2]</sup>

Die Zahl der vollstationär versorgten Pflegebedürftigen einschließlich Kurzzeitpflege in 2015 lag bei 783.416 Personen <sup>[3]</sup> und ist damit erneut gestiegen (+2,5 % im Vergleich zu 2013). <sup>[4]</sup> Die Pflegestatistik 2015 weist zum zweiten Mal in Folge Personen ohne Pflegestufe, aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege aus. Diese Personengruppe verzeichnete von 2013 zu 2015 ein Wachstum von +59 % in der vollstationären Pflege. 2015 wurden also 18.448 Personen ohne Pflegestufe aber mit eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege betreut. Entsprechend werden faktisch 801.864 Pflegebedürftige in vollstationären Pflegeeinrichtungen betreut. <sup>[5]</sup> Obwohl sich der Wachstumstrend damit fortsetzt, ist hier ein verlangsames Wachstum abzulesen. 692.273 weitere Pflegebedürftige wurden zum Teil oder vollständig durch ambulante Dienste versorgt. <sup>[6]</sup> Die Veränderung gegenüber 2015 beträgt hier +12,4 %, von 2011 zu 2013 wurde hingegen ein Wachstum von 6,9 % registriert. <sup>[7]</sup> Entsprechend verzeichnet die ambulante Pflege in der aktuellen Pflegestatistik ein dynamischeres Wachstum als die vollstationäre Pflege. Das Statistische Bundesamt gibt an, dass im Vergleich zu 2011 die Anzahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen um +32,4 % gestiegen ist. Im ambulanten Sektor wurde ein Anstieg von +59,3 % registriert. <sup>[8]</sup>

2015 hatten 39 % der 783.416 Pflegebedürftigen in vollstationärer Pflege die Pflegestufe I, 40 % aller vollstationär versorgten Personen besaßen die Pflegestufe II. Weitere 20 % der Pflegebedürftigen wurden vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) in die Pflegestufe III eingestuft.<sup>[10]</sup> Die 783.416 vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen lasteten das Angebot von 877.116 vollstationären Pflegeplätzen (inkl. Kurzzeitpflegeplätze) in 2015 zu 89,3 % aus.<sup>[11]</sup> Dies entspricht einer um 0,3 % höheren Auslastung als im Jahr 2013.

Parallel zum kontinuierlichen Anstieg der Pflegebedürftigen seit 2001, ist auch das Angebot an vollstationären Pflegeplätzen gestiegen. Innerhalb von 10 Jahren wuchs die Zahl der verfügbaren vollstationären Pflegeplätze von 737.815 in 2005 um +18,9 % auf 877.116 in 2015.<sup>[12]</sup> Zeitgleich ist die Anzahl der vollstationär in Pflegeheimen versorgten Pflegebedürftigen von 657.516 um +19,1 % auf 783.416 gestiegen.<sup>[13]</sup>

In Deutschland existieren zahlreiche Prognosen zum Pflegemarkt. Allen gemeinsam ist, dass diese eine deutliche Zunahme der Pflegebedürftigen in Deutschland prognostizieren. Das Statistische Bundesamt weist beispielsweise in einer Modellrechnung bis 2020 ca. 2,95 Mio. und bis 2030 rund 3,37 Mio. Pflegebedürftige in Deutschland aus.<sup>[14]</sup> Das RWI-Essen geht im Basisszenario mit konstanter Pflegequote davon aus, dass die Anzahl der Pflegebedürftigen bis 2030 auf 4,08 Mio. Menschen steigt.<sup>[15]</sup> Für die stationäre Pflege wird im Basisszenario ein Anstieg auf 1,14 Mio. Pflegebedürftige prognostiziert.<sup>[16][17]</sup>

Seit dem 01.01.2015 gilt das Pflegestärkungsgesetz I. Hiermit werden die Leistungen der Pflegeversicherung im Umfang von EUR 2,4 Mrd. erhöht. Ein Großteil der Leistungsbeträge je Pflegestufe wird pauschal um +4,0 % erhöht.<sup>[18]</sup> Dies gilt auch für alle Pflegebedürftigen, die in vollstationären Pflegeeinrichtungen versorgt werden. Das Pflegestärkungsgesetz II ist am 01.01.2016 in Kraft getreten. Das damit zusammenhängende Neue Begutachtungsinstrument (NBA) sowie die Umstellung der Leistungsbeiträge der Pflegeversicherung sind hingegen erst seit dem 01.01.2017 vollumfänglich wirksam.<sup>[19]</sup> Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wurde nun ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt: Durch das NBA wird jetzt zwischen fünf unterschiedlichen Pflegegraden differenziert (statt bisher drei Stufen).<sup>[20]</sup> Zentraler Maßstab des neuen Begutachtungsinstrumentes ist der Grad der Selbstständigkeit eines Menschen. Eine wesentliche Neuerung ist jetzt, dass die neuen Pflegegrade (von geringer Beeinträchtigung der Selbstständigkeit bis höchste Beeinträchtigung) nicht mehr nur durch körperliche Beeinträchtigungen begründet sind, sondern auch demenzielle und psychische Beeinträchtigungen gleichermaßen berücksichtigt werden.

Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wurde der Leistungsumfang der Pflegeversicherung um insgesamt +20,0 % gegenüber 2014 erhöht. Dies wird finanziert durch eine Erhöhung des Beitrages zur Pflegeversicherung um weitere +0,2 % auf 2,55 % (Kinderlose 2,8 %).<sup>[21]</sup> Dadurch stehen dann insgesamt seit 2017 etwa EUR 5,0 Mrd. mehr pro Jahr für Pflegeleistungen zur Verfügung.<sup>[22]</sup>

Eine weitere wesentliche Neuerung ist, dass seit dem 01.01.2017 alle Pflegebedürftigen in einem vollstationären Pflegeheim, völlig unabhängig vom jeweiligen Pflegegrad, den gleichen pflegerischen Eigenanteil zu zahlen haben. Hinzu kommen - wie in der Vergangenheit auch - Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie für Investitionen.

Das Pflegestärkungsgesetz III („Drittes Gesetz zur Stärkung der pflegerischen Versorgung und zur Änderung weiterer Vorschriften“) regelt die Pflegeversorgung in den Kommunen und ist zum 01.01.2017 in Kraft getreten. Damit werden die zwischen Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden vereinbarten Empfehlungen zur Stärkung der Rolle der Kommunen in der Pflege umgesetzt. Diese beziehen sich auf die Themenbereiche Sicherstellung der Versorgung, Beratung, niedrigschwellige Angebote (Angebote zur Unterstützung im Alltag) und altersgerechtes Wohnen.<sup>[23]</sup> Das dritte Pflegestärkungsgesetz verfolgt darüber hinaus die Anerkennung der Wirtschaftlichkeit von Entlohnungen bis zu Tarifniveau in den Pflegevergütungsverhandlungen der Pflegeeinrichtungen.<sup>[24]</sup>

Die positiven Wachstumsaussichten im stationären Pflegemarkt haben neben Chancen auch Herausforderungen zur Folge. Insbesondere für den wachsenden Personalbedarf und die unsichere Finanzierungslage sind Lösungen zu finden: Das beschriebene Basisszenario des RWI beziffert den Personalbedarf in der stationären Pflege bis 2030 auf fast 80.000 zusätzliche Beschäftigte.<sup>[25]</sup> Des Weiteren ist die Finanzierung der Pflegeleistungen langfristig nicht ausreichend gesichert. Derzeit trägt die soziale Pflegeversicherung ca. 50 % der insgesamt anfallenden Kosten für einen vollstationär versorgten Bewohner. Eine vom RWI durchgeführte Projektion der Einnahmen und Ausgaben der sozialen Pflegeversicherung zeigt, dass bereits Ende 2017 die Einnahmen unter den Ausgaben lagen, wodurch ein Defizit entsteht und die Kapitalreserve schrittweise abgebaut wird. Bis 2030 sollen die Ausgaben im Basisszenario um EUR 11,7 Mrd. über den Einnahmen liegen.<sup>[26]</sup>

Der Pflegemarkt im Allgemeinen und der stationäre Pflegemarkt im Speziellen sind Wachstumsmärkte und sie werden es aller Voraussicht nach auch bleiben. Die demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen führen zwangsläufig zu einer höheren Nachfrage. Der Kapitalbedarf der stationären Pflege in den kommenden Jahren kann kaum von gemeinnütziger und öffentlicher Hand bedient werden, sodass sich für private Träger ein breites Handlungsfeld ergibt. Letztlich ist festzuhalten, dass die prognostizierten Entwicklungen regional sehr unterschiedlich ausfallen und eine intensive Analyse der vielfältigen Parameter einer Investitionsentscheidung notwendig ist. Hierzu zählen die Lage und Ausstattung des Objektes, die Versorgungssituation am jeweiligen Standort, die Pflegequalität sowie die Wirtschaftlichkeit des Betreibers.

<sup>[10]</sup> Gesundheitsberichterstattung des Bundes (www.gbe-bund.de): Gesundheitsausgaben in Deutschland in Mio. EUR. Mai 2017. Anteil der Ausgaben für ambulante und stationäre bzw. teilstationäre Pflege an den Gesundheitsausgaben insgesamt abzüglich Art der Einrichtungen „Ausland“.

<sup>[11]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 9.

<sup>[12]</sup> Die Pflegestatistik 2015 weist zusätzlich 18.448 Personen ohne Pflegestufe aber mit erheblich eingeschränkter Alltagskompetenz in der vollstationären Pflege aus. Entsprechend werden faktisch 801.864 Pflegebedürftige in der vollstationären Pflege betreut.

<sup>[13]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 29.

<sup>[14]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 23.

<sup>[15]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 9.

<sup>[16]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 29.

<sup>[17]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S.28-29.

<sup>[18]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 23.

<sup>[19]</sup> Weitere rund 1 % der Pflegebedürftigen wurden bisher noch keiner Pflegestufe zugeordnet.

<sup>[20]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 22.

<sup>[21]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 20,22.



<sup>[13]</sup> Statistisches Bundesamt. Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse, S. 28- 29.

<sup>[14]</sup> Statistisches Bundesamt. Demographischer Wandel in Deutschland. Heft 2. Auswirkungen auf Krankenhausbehandlungen und Pflegebedürftige im Bund und in den Ländern. S. 29.

<sup>[15]</sup> Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 69.

<sup>[16]</sup> Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 69.

<sup>[17]</sup> Die Zahl der Pflegebedürftigen insgesamt entspricht der Prognose des RWI zuzüglich 90.000 Pflegegeldempfänger, die vom RWI nicht berücksichtigt werden.

<sup>[18]</sup> Bundesministerium für Gesundheit. [https://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=684\\_e4058](https://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=684_e4058), Abruf am 27.02.2017.

<sup>[19]</sup> Bundesministerium für Gesundheit: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/p/pflegestaerkungsgesetz-zweites-psg-ii.html>; Zugriff am 11.10.2017.

<sup>[20]</sup> Bundesministerium für Gesundheit: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/p/pflegestaerkungsgesetz-zweites-psg-ii.html>; Zugriff am 11.10.2017.

<sup>[21]</sup> Bundesministerium für Gesundheit: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=683>; Zugriff am 11.10.2017.

<sup>[22]</sup> Bundesministerium für Gesundheit: <http://www.bundesgesundheitsministerium.de/index.php?id=684>; Zugriff am 11.10.2017.

<sup>[23]</sup> Bundesministerium für Gesundheit: Pflegestärkungsgesetz III (PSG III). Abrufbar unter: <http://www.pflegestaerkungsgesetz.de/pflege-wissen-von-a-bis-z/pflege-details/erklarung/pflegestaerkungsgesetz-iii-psg-iii/>; Zugriff am 12.06.2017.

<sup>[24]</sup> Bundesministerium für Gesundheit: Pflegestärkungsgesetz III (PSG III). Abrufbar unter: <http://www.pflegestaerkungsgesetz.de/pflege-wissen-von-a-bis-z/pflege-details/erklarung/pflegestaerkungsgesetz-iii-psg-iii/>; Zugriff am 12.06.2017.

<sup>[25]</sup> Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 78.

<sup>[26]</sup> Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.: Pflegeheim Rating Report 2017, S. 83.

## 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.

## 3. Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres bzw. zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurde der Betrieb des Seniorenzentrums Steinhausen vollständig aufgenommen. Die Gesamtbaukosten für das Seniorenzentrum inklusive Inventarisierung betragen TEUR 8.100,4. Die Anschaffungsnebenkosten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 41,2. Zusätzlich zu den Bau- und Herstellkosten des Seniorenzentrums waren Baunebenkosten wie z.B. Baugenehmigungsgebühren, Gebühren für die Abnahme bzw. Teilabnahme des Seniorenzentrums zu erbringen.

Nutzen und Lasten des Objektes sind am 08.05.2018 an die Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, einer 100%-igen Tochtergesellschaft der EWZ übergegangen (Übergabe vom Verkäufer), letzte Mängel wurden bis 07/2018, übereinstimmend zwischen Betreiber/Pächter, Generalübernehmer, Verwaltungsgesellschaft und Fondsgesellschaft festgestellt, beseitigt. Der bilanzierte Vermögenswert beträgt gemäß interner Folgebewertung auf Basis des sogenannten Ankaufsgutachtens eines externen Bewerbers, bestellt nach § 216 KAGB, TEUR 8.750,0.

Das Seniorenzentrum Steinhausen ist an drei Mieter verpachtet. Größter Mieter ist der Betreiber der Pflegeeinrichtung. Die Pachtzahlungen aller Mieter wurden im Aufstellungszeitraum vertrags- und fristgerecht geleistet. Die Jahrespachteinnahmen betragen ca. TEUR 501,2. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts bestehen keine Rückstände.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Beteiligungen aufgelöst. Zum einen wurde das Aktienpaket an der Accent GmbH & Co. KGaA, Salzkotten verkauft, an der die Fondsgesellschaft mit 45,5 % beteiligt war. Das von der Fondsgesellschaft in Auftrag gegebenen IDW-S1-Gutachten, der Externe Bewerter wurde gemäß § 216 KAGB bestellt, ergab einen objektivierte Marktwert je Aktie von EUR 2,77. Die Fondsgesellschaft hat das Aktienpaket von 500.000 Aktien zu einem Verkaufspreis von TEUR 1.500,0 veräußert.

Des Weiteren wurde die Beteiligung an der Fricke Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Lippstadt KG, Salzkotten, verkauft. An dieser Gesellschaft war die Fondsgesellschaft mit 69,1 % beteiligt. Auf Basis eines von der Fondsgesellschaft in Auftrag gegebenen Verkaufsgutachtens, der Externe Bewerter wurde gemäß § 216 KAGB bestellt, wurde ein Verkaufserlös i.H.v. TEUR 318,0 erzielt. Der Verkaufserlös wurde im Januar 2019 durch den Erwerber an die EWZ gezahlt.

Insgesamt konnten durch die beiden Transaktionen Überschüsse i.H.v. TEUR 95,0 realisiert werden.

Ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 wurden von der Accent GmbH & Co. KGaA, Salzkotten, 13 Grundstücke in Olsberg, Kiel, Recklinghausen, Dortmund und Geseke erworben, deren Erbbaurechte bereits im Eigentum der Fondsgesellschaft stehen. Mit dieser Transaktion wurden zum einen potentielle Interessenkonflikte mit der Accent GmbH & Co. KGaA beseitigt und zum anderen die Voraussetzung geschaffen, um die Grundstücke und die Erbbaurechte zu vereinigen. Die Zahlungen der Erbbauszinsen für die Erbbaurechte wurden im Jahr 2018 eingestellt. Darüber hinaus wurden von der Accent GmbH & Co. KGaA weitere drei potentielle Baugrundstücke sowie die Anliegerstraße (Privatstraße) in Geseke erworben, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen Immobilien befinden. Für diese Transaktion wurden ebenfalls Immobilienwertgutachten in Auftrag gegeben, die externen Bewerter wurden gemäß § 216 KAGB bestellt. Insgesamt wurden die Grundstücke für einen Kaufpreis von TEUR 1.761,0 erworben. Zum Gesamtinvestitionsbetrag addieren sich, zum Teil erst 2019 zahlbare, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie die mit der Transaktion verbundenen internen Gebühren. Die endgültige Eigentumsumschreibung wird im Geschäftsjahr 2019 erfolgen.

Die Fondsgesellschaft erwirtschaftete im Berichtsjahr Mieteinnahmen i.H.v. TEUR 579,4 zuzüglich der von den Mietern zu zahlenden Betriebs- und Nebenkosten. Das Fremdkapital der Fondsgesellschaft betrug zum 31.12.2018 TEUR 4.179,4.

Es wurden zwei halbjährliche Ausschüttungen im Februar und August des Geschäftsjahres 2018 zur Höhe von 5,0 % p.a. auf das gemäß Gesellschaftsvertrag berechnete Kapital geleistet. Die Zahlungsfähigkeit der Fondsgesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gegeben.



#### 4. Lage der Gesellschaft

##### Bisherige Wertentwicklung des Investmentanlagevermögens/ Warnhinweis

Eine Übersicht über die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft wird durch einen Vergleich des Nettoinventarwertes zum Anfang und zum Ende eines Berichtszeitraums gewonnen. Dieser Vergleich ist erstmals aussagekräftig, wenn das in den Verkaufsunterlagen 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 Fondsgesellschaft wurde im Juni 2017 beendet und der Fonds am 21.06.2017 geschlossen. Die Einzahlungen, die bei einzelnen Produktformen der Fondsgesellschaft pro rata in monatlichen Tranchen erfolgen, führen dazu, dass die Fondsgesellschaft plangemäß noch nicht voll investiert ist. Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft hat sich vom Ende des Vorjahres bis zum Bilanzstichtag von TEUR 9.991,6 auf insgesamt TEUR 9.852,8 um TEUR 138,8 bzw. 1,39 % geringfügig reduziert. Bezogen auf einen eingezahlten Kapitalanteil eines Anlegers von EUR 1.000,00 ergibt das einen Nettoinventarwert von EUR 540,31 (Vorjahr: EUR 591,31).

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

##### Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein negatives realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 46,8, deutlich verbessert zum Vorjahr (2017: TEUR -1.138,1), erwirtschaftet. Aus der Zeitwertänderung der Bewertung der Immobilien und Beteiligungen ergab sich ein negatives nicht realisiertes Ergebnis i.H.v. TEUR 500,4, so dass die Gewinn- und Verlustrechnung ein Gesamtergebnis von TEUR -547,1 ausweist. Gegenüber dem Vorjahresergebnis von TEUR -246,5 bedeutet dies eine Verringerung um TEUR 300,6 die vorwiegend aus Aufwandspositionen im Zusammenhang mit regulierungsbedingten Anforderungen resultierten, die zum Teil auch die Geschäftsjahre 2015 bis 2017 betrafen, aber erst in 2018 angefallen sind.

Im Berichtsjahr erfolgten zwei halbjährliche Auszahlungen an die Anleger i.H.v. 5,0 % p.a. pro rata temporis des jeweils auszahlungsberechtigten Kommanditkapitals.

##### Realisiertes Ergebnis

Die im realisierten Ergebnis mit TEUR 896,9 ausgewiesenen Erträge aus der Investmenttätigkeit betreffen vor allem die erwirtschafteten Nettokaltmieten sowie Zinserträge aus den ausstehenden Einlagen der Gesellschafter. Die Mieterträge haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 geringfügig um TEUR 3,7 auf nunmehr TEUR 579,4 (Veränderung von 0,6 %) reduziert. Ebenfalls um TEUR 38,8 reduziert haben sich die Zinserträge aus den ausstehenden Einlagen der Gesellschafter auf nunmehr TEUR 178,8.

Diesen Einnahmepositionen stehen die Ausgaben für die Verwaltung der Objekte und der Gesellschaft sowie die emissionsbedingten Kosten und die Kosten aus den Investitionen der Gesellschaft gegenüber. Die emissionsbedingten Kosten sind im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 um TEUR 681,8, was einer Reduzierung von 93,4 % des Vorjahreswertes entspricht, auf nunmehr TEUR 48,0 gesunken. Diese Kosten stehen im direkten Zusammenhang mit dem Vertrieb und der Platzierung des Kommanditkapitals und werden zukünftig vollständig entfallen.

Die Zinsaufwendungen für die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 um TEUR 12,4 auf TEUR 151,5 reduziert.

Aufgrund der beiden erfolgreich durchgeführten Beteiligungsverkäufe erwirtschaftete die Fondsgesellschaft einen Veräußerungsgewinn i.H.v. TEUR 95,0. In den vorhergehenden Wirtschaftsjahren wurden noch keine Verkäufe realisiert.

##### Nicht realisiertes Ergebnis

Der Nettoverlust von TEUR 500,3 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 gravierende individuelle Veränderungen des jeweiligen Bewertungsgegenstandes haben sich die Marktwerte der Folgebewertungen infolge der um ein Jahr geringeren Restnutzungsdauer der Immobilien bei gleicher stabiler Ertragssituation verringert. Darüber hinaus entstanden aufgrund durchgeführter Investitionen in die Vermögensgegenstände zusätzliche Kosten der Fondsgesellschaft, die sich in 2018 nicht in höheren Vermögenswerten niedergeschlagen haben.

##### Finanzlage

###### Kapitalstruktur

Zum 31.12.2018 beträgt das Eigenkapital nach KARBV TEUR 9.868,5. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Eigenkapital von TEUR 9.994,9 um TEUR 126,4 reduziert. Bezogen auf die Bilanzsumme nach KARBV von TEUR 25.853,1 ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 38,2 %.

###### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Schlussrechnung für das Seniorenzentrum Steinhausen, welches im Eigentum der Zweckgesellschaft Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der EWZ, steht.

Seit 12/2017 wird der Bereich des Alten- und Pflegeheims des Seniorenzentrum Steinhausen durch die Seniorat Steinhausen GmbH, Salzkotten, betrieben. Die beiden übrigen Mietflächen für die Physiotherapie und den Intensivpflegebereich sind seit Anfang 2018 vermietet. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Berichts wurden seitens der Mieter alle vertraglich vereinbarten Pachtzahlungen geleistet.

Ebenfalls im Geschäftsjahr 2018 wurden von der Accent GmbH & Co. KGaA, Salzkotten, 13 Grundstücke in Olsberg, Kiel, Recklinghausen, Dortmund und Geseke erworben, deren Erbaurechte bereits im Eigentum der Fondsgesellschaft stehen. Darüber hinaus wurden von der Accent GmbH & Co. KGaA weitere drei potentielle Baugrundstücke sowie die Anlegerstraße (Privatstraße) in Geseke erworben, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits im Eigentum der Fondsgesellschaft befindlichen Immobilien befinden. Insgesamt



wurden die Grundstücke für einen Kaufpreis von TEUR 1.761,0 erworben. Zum Gesamtinvestitionsbetrag addieren sich, zum Teil erst in 2019 zahlbare, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie die mit der Transaktion verbundenen internen Gebühren. Die endgültige Eigentumsumschreibung wird im Geschäftsjahr 2019 erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Beteiligungen aufgelöst. Zum einen wurde das Aktienpaket an der Accent GmbH & Co. KGaA, Salzkotten zu einem Verkaufspreis von TEUR 1.500,0 verkauft. Zum anderen wurde die Beteiligung an der Fricke Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Lippstadt KG, Salzkotten, veräußert. Es wurde einen Verkaufserlös i.H.v. TEUR 318,0 erzielt. Der Verkaufserlös wurde im Januar 2019 durch den Erwerber gezahlt.

#### Liquidität

Die Fondsgesellschaft konnte während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2018 sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Objektbesitzgesellschaften sämtliche Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllen. Zum 31.12.2018 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel i.H.v. TEUR 141,4.

#### Vermögenslage

Ausschließliche Vermögensposten der Fondsgesellschaft sind die direkt erworbenen Immobilien sowie die Beteiligungen an zwei Gesellschaften. Darüber hinaus bestehen Einlageforderungen gegenüber den Treuhandkommanditisten i.H.v. insgesamt TEUR 10.985,1.

#### 5. Gesamtaussage

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

#### 6. Weitere Angaben

In Hinblick auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft existieren keine umlaufenden Anteile. Der offene Betrag an noch einzuzahlendem Eigenkapital beträgt zum Stichtag: 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 Fondsgesellschaft, wobei eine ordentliche Kündigung des Vertrags ausgeschlossen ist. Beide Parteien sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 12 (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 schuldhaftige 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.

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 2018 wurden bisher laufende Vergütungen i.H.v. TEUR 183,8 inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer abgerechnet. Aufgrund des geringfügig reduzierten Nettoinventarwertes wird SUP auf Basis des festgestellten Nettoinventarwertes für die laufende Verwaltungstätigkeit im Geschäftsjahr 2018 eine Schlussrechnung mit Spitzenausgleich zu Gunsten der Fondsgesellschaft in laufender Rechnung des Jahres 2019 durchführen. Über den vorgenannten Anspruch hinaus sind im Geschäftsjahr 2018 auch die rückwirkenden Abrechnungen aus den Überprüfungen der Geschäftsjahre 2015 bis 2017 erfolgt.

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 Umsatzsteuer), maximal jedoch TEUR 5,0 zuzüglich 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). Im Geschäftsjahr betrug die laufende Vergütung TEUR 5,9 inklusive Umsatzsteuer, was 0,06 % des Nettoinventarwertes (inklusive Umsatzsteuer) zum 31.12.2018 entspricht. SUP hat von dem Recht auf monatliche anteilige Vorschüsse / Vorauszahlungen Gebrauch gemacht.

Über die vorgenannten regulativen Verwaltungs- und administrativen Treuhandleistungen hinaus erbringt SUP für die Fondsgesellschaft, gemäß Gesellschafterbeschluss vom 18.12.2019, mit Beginn des Aufstellungszeitraumes basierend auf Gesellschaftsbeschluss vom 18.12.2018 Dienstleistungen des Asset- und Propertymanagement unter Bezug auf § 9 (3) der Anlagebedingungen wie folgt.

#### Assetmanagement

Wohngebäude 1,5 % des Jahresnettokalmmiete

Gewerbeobjekte 3,0 % der Jahresnettokalmmiete

#### Propertymanagement

Wohngebäude 1,5 % des Jahresnettokalmmiete

Gewerbeobjekte 3,0 % der Jahresnettokalmmiete

Zudem werden mit Beginn des Aufstellungszeitraumes für die Immobilienverwaltung, gemäß Gesellschafterbeschluss vom 23.04.2019, wie folgt abgerechnet:

## **Immobilienverwaltung**

Wohngebäude EUR 25,00 je Einheit p.m.

Gewerbobjekte EUR 150,00 je Einheit p.m.

Die regulative Grundlage für die Berechnung der vorgenannten Vergütungen durch die seitens SUP erbrachten Leistungen, die in 2018 bzw. Anfang 2019 dem Gesellschaftsvertag entsprechend mit jeweils mehr als 95 % mehrheitlich beschlossen wurden, erfolgt mittels Anpassung der Anlagebedingungen, die von mindestens 2/3 aller stimmberechtigten Gesellschafter mehrheitlich zu beschließen ist. Die neuen Anlagebedingungen befinden sich zum Aufstellungszeitpunkt noch im Umlaufverfahren zur Beschlussfassung. Bis dahin stehen die erfolgten Zahlungen der vorgenannten Gebühren unter Rückforderungsvorbehalt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses liegen der SUP bereits mehr als 50 % Zustimmung des gesamten stimmberechtigten Kapitals vor, so dass kurzfristig mit der Veröffentlichung der neuen, bereits von der Regulierungsbehörde vorab genehmigten Anlagebedingen, gerechnet wird.

### **7. Angaben zu Vergütungen**

Die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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.

## **IV. Prognosebericht**

### **Entwicklung der Fondsgesellschaft**

Die Fondsgesellschaft 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. Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften investiert werden. Die noch durchzuführenden Investitionen sind sowohl für das Jahr 2019 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 Ladenlokale in einem Objekt gemindert werden und die Auslastung / Vermietungsstand in den anderen Objekten auf hohem Niveau gehalten werden.

Im Jahr 2018 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 2019 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 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 Fondsgesellschaft 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.

## **V. 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 strukturierter Risikoccontrolling 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft sowie Dienstleistern der Fondsgesellschaft kommen. Die Interessenskonflikte werden laufend überprüft und die Mitarbeiter der KVG sind verpflichtet jede Art von Interessenkonflikt offen zu legen.

##### Fremdfinanzierungsrisiken

Das Fremdfinanzierungsrisiko betrifft das Risiko, dass Fremdmittel nicht in geplanter Höhe und zu geeigneten Konditionen akquiriert werden können. In 2018 hat die Fondsgesellschaft eine Finanzierung i.H.v. TEUR 261,0 bei der Accent GmbH & Co. KGaA aufgenommen. Diese wurden im Rahmen der Abwicklung der Transaktionen (Verkauf Aktienpaket Accent GmbH & Co. KGaA und Erwerb von Grundstücke im Bestand der EWZ bestehender Erbbaurechte von der Accent GmbH & Co. KGaA) gewährt. Das Darlehen ist nicht grundbuchrechtlich besichert. Weitere Finanzierungen bei Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht aufgenommen.

Die Fremdfinanzierung für das Seniorenzentrum Steinhausen wurde durch die Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG im Jahre 2016 abgeschlossen, so dass im Geschäftsjahr 2018 die letzte Teilvolutierung vorgenommen wurde.

##### 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft ergeben sich Hauptanlagerisiken daraus, dass einzelne Mieter/Pächter ihren vertraglichen Verpflichtungen aus den Miet-/Pachtverträgen nicht nachkommen und die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft geeignete Immobilien angekauft werden können. Sofern dies nicht gelingt, lässt sich die Investitionsstrategie der Fondsgesellschaft nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Da die Immobilienankäufe und -verkäufe über einen längeren Zeitraum erfolgen, trägt die Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft entsprechen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die von der Fondsgesellschaft aufgestellten Investitionskriterien als nachteilig herausstellen.

Die Geschäftsführung der KVG pflegt daher einen intensiven Kontakt zu Immobilienmaklern und anderen Marktteilnehmern. Die Erfahrungen aus angekauften bzw. erwerbenden 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 Fondsgesellschaft besteht im Erwerb von Immobilien, die teilweise entwickelt und anschließend langfristig im Bestand gehalten werden, bzw. von Beteiligungen an Objektbesitzgesellschaften. Dieses Vorgehen ist mit viel Aufwand verbunden und aufgrund der diversen 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 Gesellschaft 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 Werterhaltes bzw. -steigerung. Teilweise werden die Investitionsobjekte auch in der Investitions- oder Bewirtschaftungsphase saniert und die Miete entsprechend gesteigert. Grundsätzlich besteht dabei stets das Risiko, dass sowohl Mietprognosen, insbesondere Mietersteigerungen 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.

#### **VI. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

Im Geschäftsjahr 2018 bestehen Forderungen aus noch ausstehenden Kommanditkapitaleinlagen, Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, aus Forderungen gegenüber Gesellschaftern und anderen Forderungen. Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft wurden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

**A. Aktiva**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>I. Investmentbetriebsvermögen</b>		
Vermögenswerte	8.544,00 €	3.334,00 €
<b>B. Passiva</b>		
<b>Verbindlichkeiten</b>		
<b>II. Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Sachanlagen	12.167.915,83 €	10.610.314,30 €
2. Anschaffungsnebenkosten	317.192,38 €	248.262,84 €
3. Beteiligungen	1.486.200,00 €	3.226.200,00 €
4. Wertpapiere		
4. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Barmittel	141.382,87 €	421.014,41 €
b) Kurzfristig liquide Anlagen		
c) Andere		
5. Forderungen	11.530.458,51 €	
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	382.670,22 €	12.099,40 €
b) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	100.000,00 €	144.411,11 €
c) Zins- und Dividendenansprüche	6.050,00 €	6.600,00 €
d) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	10.985.106,85 €	12.330.605,97 €
e) Andere Forderungen	56.631,44 €	64.739,65 €
6. Sonstige Vermögensgegenstände	75.269,34 €	88.891,67 €
7. Aktive Rechnungsabgrenzung	126.127,41 €	128.078,92 €
Summe Aktiva	25.853.090,34 €	27.284.552,27 €
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	58.350,00 €	44.850,00 €
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	4.179.375,80 €	4.482.036,09 €
b) von Gesellschaftern		
c) Andere		



	Geschäftsjahr	Vorjahr
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.478,43 €	
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	0,00 €	26.960,15 €
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	449.478,43 €	372.669,70 €
c) aus der Rücknahme von Anteilen		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	311.093,32 €	
a) gegenüber Gesellschaftern	4.292,82 €	1.338,10 €
b) aus Wertpapierleihegeschäften		
c) aus Pensionsgeschäften		
b) Andere	306.800,50 €	15.432,97 €
5. Passive Rechnungsabgrenzung	1.158,15 €	15.770,00 €
6. Eigenkapital	20.853.634,64 €	
a) Kapitalanteile		
persönlich haftende Gesellschafter		
Kommanditisten abzgl. nicht eingeforderten	29.220.563,07 €	29.228.013,07 €
ausstehende Pflichteinlage von Kommanditisten		
b) Rücklagen	1.459.870,64 €	1.413.300,64 €
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus Neubewertung	354.495,19 €	854.843,69 €
d) Gewinnvortrag	-10.134.539,55 €	-8.032.607,62 €
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-46.754,71 €	-1.138.054,52 €
Summe Passiva	25.853.090,34 €	27.284.552,27 €

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verwaltungstätigkeit		
a) Erträge	206.041,30 €	208.856,97 €
b) Aufwendungen	-222.549,45 €	-238.847,34 €
Investmenttätigkeit		
I. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	579.386,61 €	583.131,53 €
b) Zinsen und ähnliche Erträge	181.841,75 €	251.025,99 €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
c) sonstige betriebliche Erträge	135.707,59 €	41.768,70 €
Summe der Erträge	896.935,95 €	875.926,22 €
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-206.816,61 €	-242.130,70 €
b) Bewirtschaftungskosten	-239.445,58 €	-144.534,87 €
c) Verwaltungsvergütung	-241.210,93 €	-352.308,60 €
d) Verwahrestellenvergütung	-13.743,64 €	-32.779,08 €
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-81.170,00 €	-766.206,00 €
f) Sonstige Aufwendungen	-239.795,75 €	-446.031,12 €
Summe der Aufwendungen	-1.022.182,51 €	-1.983.990,37 €
3. Ordentlicher Nettoertrag	-141.754,71 €	-1.138.054,52 €
<b>4. Veräußerungsgeschäfte</b>		
a) Realisierte Gewinne	95.000,00 €	0,00 €
b) Realisierte Verluste		
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	95.000,00 €	0,00 €
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-46.754,71 €	-1.138.054,52 €
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00 €	891.638,58 €
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-569.278,04 €	0,00 €
c) Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	68.929,54 €	-106,12 €
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-500.348,50 €	891.532,46 €
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-547.103,21 €	-246.522,06 €

## Anhang

### Allgemeines

Die „Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“, Salzkotten, ist ein Publikums-Alternativer Investmentfonds (P-AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Fondsgesellschaft 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 31.12.2017 der „Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“, Salzkotten, wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung des KAGB, der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die „Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“, Salzkotten, 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.

**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 Bewerter 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 darf für den Zeitraum von 12 Monaten nach Erwerb der Kaufpreis angesetzt werden. Beim „Seniorenzentrums Steinhausen“, das nicht erworben, sondern durch eine Zweckgesellschaft mit 100 %iger Beteiligung der Fondsgesellschaft als Neubau erstellt und Ende 2017 in Betrieb genommen wurde, hat die Geschäftsführung des EWZ in enger Abstimmung mit der KVG und den Abschlussprüfern entschieden, den Marktwert durch einen nach § 216 KAGB bei der BaFin angezeigten externen Bewerter als Grundlage der Werbeimessung - Ersatz für einen nicht vorhandenen Kaufpreis – gutachterlich feststellen zu lassen. Für den Bilanzstichtag wurde der Markt-/Verkehrswert ebenfalls gemäß Bewertungsrichtlinie der KVG ermittelt.

Die Markt-/Verkehrswerte der neu erworbenen Grundstücke und die entsprechenden Erbbaurechte wurde unter Annahme bewertet, dass bereits eine grundbuchliche Vereinigung von Erbbaugrundstück und Erbbaurecht erfolgt ist. Die Möglichkeit für den Zeitraum von 12 Monaten nach Erwerb den Kaufpreis anzusetzen (§ 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB) wurde nicht in Anspruch genommen und folgt im Sinne des Anlegerschutzes einem vorsichtigen Bewertungsansatz.

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 „Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft“, Salzkotten, unter Berücksichtigung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften zum Bilanzstichtag nachfolgender Vermögensüberblick:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verkehrswert Grundvermögen	19.815,6 TEUR	19.901,3 TEUR
Anschaffungsnebenkosten	317,2 TEUR	248,3 TEUR
Beteiligung an Komplementärin	0,0 TEUR	0,0 TEUR
Barmittel	153,3 TEUR	421,0 TEUR
Forderungen	539,3 TEUR	224,0 TEUR
sonstige Vermögensgegenstände	75,3 TEUR	88,9 TEUR
aktive Rechnungsabgrenzungsposten	132,2 TEUR	134,7 TEUR
Wert der Vermögensgegenstände	21.032,9 TEUR	21.018,2 TEUR
langfristige Kredite	10.579,4 TEUR	10.546,8 TEUR
Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Ausgleichsposten	600,7 TEUR	479,8 TEUR
Nettoinventarwert	9.852,8 TEUR	9.991,6 TEUR



## 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 Fondsgesellschaft übergegangen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit notarieller Urkunde das Erbbaugrundstück erworben. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

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			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			56.031,25 €
g). Nutzungsentgeltsausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote			48,6%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.140.000,00 €
Erbbaugrundstück			155.000,00 €
k). 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 31.12.2018			0,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			10.075,00 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	10.075,00 €	
	6,5%	10.075,00 €	

Abschreibung (anteilig 10 Jahre)	1.007,50 €
Buchwert zum 31.12.2018	10.075,00 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten	1.005.000,00 €
Ergebnis Folgebewertung	1.005.000,00 €
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine

**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 Fondsgesellschaft übergegangen. Die folgende Darstellung enthält sämtliche Informationen gemäß § 25 Abs. 5 KARBV:

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). Leerstandquote		0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		28.133,52 €
g). Nutzungsentgeltsausfallquote		0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote		38,2%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge		
j). Kaufpreis		730.000,00 €
k). 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 31.12.2018		0,00 €
l). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten		648.000,00 €
m). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen		keine

**Wohngebäude Geseke**

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



a). Grundstücksgröße	6.371,0 qm	2.946,0 qm	2.778,0 qm
b). Art und Lage	Wohngebäude	Garagenanlage	Wohngebäude
	von-Ketteler-Straße 1,3,5,7	von-Ketteler-Straße	Eickhoffer Weg 2, 4
	59590 Geseke	59590 Geseke	59590 Geseke
c). Baujahr	1970	1970	1969
Erwerbsjahr - Immobilie		2012	
Erwerbsjahr - Grundstück		2018	
d). Gebäudenutzfläche	2.508,0 qm		836,0 qm
e). Leerstandquote		0,0%	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete		156.820,84 €	
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0%	
h). Fremdfinanzierungsquote		47,3%	
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Kaufpreis und Sanierungsaufwendungen			
Gebäude - Erbbaurecht		1.732.200,00 €	
Erbbaugrundstück		365.000,00 €	
k). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude		75.544,70 €	
Grundwerbsteuer	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 31.12.2018		30.217,88 €	
l). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück		23.725,00 €	
Grundwerbsteuer	6,5%	23.725,00 €	
Notargebühren	0,0%	0,00 €	
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €	
	6,5%	23.725,00 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		2.372,50 €	
Buchwert zum 31.12.2018		23.725,00 €	
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten	2.070.000,00 €	124.000,00 €	654.000,00 €
Ergebnis Folgebewertung	2.070.000,00 €	124.000,00 €	654.000,00 €
n). 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:

a). Grundstücksgröße		1.782,0 qm	4.459,0 qm
b). Art und Lage		Anliegerstraße	Baugrundstücke
		von-Ketteler-Straße	von-Ketteler-Straße
		59590 Geseke	59590 Geseke
c). Baujahr			
Erwerbsjahr		2018	
d). Gebäudenutzfläche			
e). Leerstandquote		0,0%	
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			
g). Nutzungsentgeltausfallquote		0,0%	
h). Fremdfinanzierungsquote		225,4%	
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Kaufpreis		111.000,00 €	
k). Anschaffungsnebenkosten		7.215,00 €	
Grunderwerbsteuer	6,5%	7.215,00 €	
Notargebühren	0,0%	0,00 €	
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €	
	6,5%	7.215,00 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		721,50 €	
Buchwert zum 31.12.2018			7.215,00 €
l). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten			258.400,00 €
Ergebnis Folgebewertung			258.400,00 €
m). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

#### Investitionen in Gewerbeobjekte

Gewerbeobjekt Dortmund

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

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			9,3%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			158.761,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			71,0%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			
j). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			2.000.000,00 €
Erbbaugrundstück			600.000,00 €
k). 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 31.12.2018			43.477,14 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			39.000,00 €
Grunderwerbsteuer	6,5%	39.000,00 €	
Grunderwerbsteuer - Erbpacht	0,0%	0,00 €	
Notargebühren	0,0%	0,00 €	
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €	
	6,5%	39.000,00 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		3.900,00 €	
Buchwert zum 31.12.2018			39.000,00 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten			2.010.000,00 €
Ergebnis Folgebewertung			2.010.000,00 €
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

Gewerbeobjekt Kiel

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



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			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			96.000,00 €
g). Nutzungsentgeltsausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			40,6%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			2 Jahre
j). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.197.500,00 €
Erbbaugrundstück			378.000,00 €
k). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			75.138,00 €
Grundsteuer	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			37.569,00 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			24.570,00 €
Grundsteuer	6,5%	24.570,00 €	
Notargebühren	0,0%	0,00 €	
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €	
	6,5%	24.570,00 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		2.457,00 €	
Buchwert			24.570,00 €
m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten			1.450.000,00 €
Ergebnis Folgebewertung			1.450.000,00 €
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine



Gewerbeobjekt Recklinghausen

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

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			0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete			83.640,00 €
g). Nutzungsentgeltausfallquote			0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)			48,8%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge			4 Jahre
j). Kaufpreis			
Gebäude - Erbbaurecht			1.250.000,00 €
Erbbaugrundstück			152.000,00 €
k). Anschaffungsnebenkosten - Gebäude			83.841,90 €
Gründerwerbsteuer	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 31.12.2018			50.305,14 €
l). Anschaffungsnebenkosten - Grundstück			9.880,00 €
Gründerwerbsteuer	6,5%	9.880,00 €	
Notargebühren	0,0%	0,00 €	
sonstige Kosten	0,0%	0,00 €	
	6,5%	9.880,00 €	
Abschreibung (anteilig 10 Jahre)		988,00 €	
Buchwert zum 31.12.2018			9.880,00 €

m). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten	1.360.000,00 €
Ergebnis Folgebewertung	1.360.000,00 €
n). etwaige Bestand- und Projektentwicklungsmaßnahmen	keine

**Investitionen in Beteiligungen**

Gesellschaft	Sitz der Gesellschaft	Erwerbsjahr	Kapital der Gesellschaft	Quote	Verkehrswert
I.S.F. 6 GmbH & Co. Vermögensanlage KG	Salzkotten	2007	3.194.611,95 €	7,0%	164.800,00 €
swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG	Salzkotten	2008	7.727.235,25 €	47,2%	1.321.400,00 €
Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG	Salzkotten	2016	1.850.000,00 €	100,0%	2.588.515,83 €
					3.909.915,83 €

**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 wurde auf insgesamt TEUR 3.648,0 erhöht, was einem Anteil i.H.v. 47,2 % vom Gesamtkapital entspricht.

Die swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG besitzt drei Immobilien an den im Firmennamen genannten Orten. 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.

Beteiligung an der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG

Im Geschäftsjahr 2016 ist die Gesellschaft eine Beteiligung an der Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG, Salzkotten, eingegangen. Diese Gesellschaft hat die Immobilie „Seniorenzentrum Steinhausen“ mit insgesamt drei Mietern/Pächtern für insgesamt ca. EUR 8,0 Mio. Gesamtbaukosten inklusive Inventarisierung errichtet. Das Objekt wurde in 2018 vollständig fertiggestellt. Seit 02/2018 ist das Objekt vollständig vermietet. Die Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Erste Westfälische Zinshausgesellschaft mbH & Co. KG geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. 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:

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	0,0%
f). Mieteinnahmen - Kaltmiete	501.165,76 €
g). Nutzungsentsgeltsausfallquote	0,0%
h). Fremdfinanzierungsquote (zu Anschaffungskosten)	77,0%
i). Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	4, 9, 19 Jahre

j). Anschaffungs-, Herstellkosten			8.006.897,92 €
k). Anschaffungsnebenkosten			45.731,37 €
Gründerwerbsteuer	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 31.12.2018			41.158,26 €
l). wesentliche Ergebnisse des Wertgutachten			8.750.000,00 €
Ergebnis Folgebewertung			8.750.000,00 €
m). etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen			keine

#### 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. 7,0 % 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 Bauten 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 134,2.

#### Rückstellungen

Die Rückstellungen betreffen Kosten der Jahresabschlussprüfung und der Gebühren für den Treuhandkommanditisten.

#### Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten sind im nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Name	Verbindlichkeiten 2019			
	gesamt	< 1 Jahr (2019)	< 5 Jahre	> 5 Jahre (2024)
Darlehen XXX 222 4135 - NRW	246.437,94 €	4.613,83 €	18.785,79 €	223.038,32 €
Darlehen XXX 222 4143 - NRW	246.437,94 €	4.613,83 €	18.785,79 €	223.038,32 €
Darlehen XXX 925 4003 - NRW	43.926,69 €	655,34 €	2.631,86 €	40.639,49 €
Darlehen XXX 925 4201 - NRW	47.684,57 €	713,66 €	2.866,80 €	44.104,11 €
Darlehen XXX 925 4409 - NRW	43.926,80 €	655,34 €	2.631,86 €	40.639,60 €
Darlehen XXX 925 4607 - NRW	47.684,57 €	713,66 €	2.866,80 €	44.104,11 €
Darlehen XXX 926 3400 - NRW	46.303,96 €	695,25 €	2.793,53 €	42.815,18 €



Name	Verbindlichkeiten gesamt	Verbindlichkeiten 2019		
		< 1 Jahr (2019)	< 5 Jahre	> 5 Jahre (2024)
Darlehen XXX 926 3806 - NRW	49.355,83 €	741,07 €	2.977,65 €	45.637,11 €
Darlehen XXX 032 0330 - VB	61.385,84 €	5.372,88 €	23.285,01 €	32.727,95 €
Darlehen XXX 424 2420 - VB	1.419.433,33 €	98.153,50 €	439.825,04 €	881.454,79 €
Darlehen XXX0054356 - SPK	818.803,08 €	70.685,74 €	306.843,12 €	441.274,22 €
Darlehen – Kiel	486.390,18 €	82.248,05 €	372.804,47 €	31.337,66 €
Darlehen - Recklinghausen	609.907,34 €	57.492,09 €	254.042,46 €	298.372,79 €
	4.167.678,07 €	327.354,24 €	1.451.140,18 €	2.389.183,65 €

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

**Fondsvermögen**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft beträgt zum Stichtag: **TEUR 9.852,8**.

Der Gesamtbetrag der angebotenen und platzierten Anteile beträgt TEUR 29.220,6. Der Mindestanteil an der Fondsgesellschaft beträgt TEUR 5,0. Auf der Grundlage der Mindestzeichnungssumme konnten maximal 5.844 Anteile ausgegeben werden.

Der Nettoinventarwert je Anteil von EUR 1.000,00 beträgt zum Stichtag EUR 540,31.

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	-46.754,71 €	-1.138.054,52 €
2. Einstellung in den Ausgleichsposten für eigene Anteile	0,00 €	0,00 €
3. Gutschrift / Belastung auf Kapitalkonto	-46.754,71 €	-1.138.054,52 €
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	9.994.889,29 €	8.137.251,49 €
II. Veränderungen des Geschäftsjahres		
1. Zwischenentnahmen	-754.333,41 €	-675.592,71 €
2. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	1.386.734,12 €	2.779.752,57 €
3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendung	-46.754,71 €	-1.138.054,52 €

	Geschäftsjahr	Vorjahr
4. nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres (davon besondere Posten aus nicht realisierten Wertveränderungen: 209.544 €)	-709.892,50 €	891.532,46 €
III. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	9.868.527,79 €	9.994.889,29 €

Die Kapitalkonten gliedern sich gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen wie folgt:

	Kommanditisten			Summe
	Komplementärin	Gründungskommanditisten	diverse Kapitalanleger	
festes Kapitalkonto (Kapitalkonto I)	0,00 €	2.000,00 €	29.218.563,07 €	29.220.563,07 €
nicht geleistete Einlagen	0,00 €	0,00 €	-10.985.106,85 €	-10.985.106,85 €
Kapitalrücklagekonto (Kapitalkonto II)	0,00 €	0,00 €	1.459.870,64 €	1.459.870,64 €
Gewinn- und Verlustanteile (Kapitalkonto III)	0,00 €	-482,97 €	-7.170.944,62 €	-7.171.427,59 €
variables Kapitalkonto (Kapitalkonto IV)	0,00 €	-1.150,00 €	-3.008.716,67 €	-3.009.866,67 €
Fondsvermögen	0,00 €	367,03 €	9.513.665,57 €	9.514.032,60 €
Rücklage Zeitwertveränderung				354.495,19 €
Eigenkapital				9.868.527,79 €

#### 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 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 2018 wurden Zinsen i.H.v. TEUR 154,5 gezahlt. Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr 2018 Erbbauzinsen i.H.v. TEUR 46,6 geleistet.

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

	Beträge (netto)	in % zum NIW
Nettoinventarwert zum 31.12.2018	9.852.753,99 €	
Gesamtkosten (netto)	1.022.182,51 €	10,37%
- laufende Fondsverwaltungsgebühren (an KVG)	154.468,50 €	1,57%
- laufende Treuhandvergütung (an Treuhandkommanditisten / KVG)	4.948,95 €	0,05%
- Transaktionsgebühren für den Erwerb (an KVG)	73.285,00 €	0,74%
- Verwahrstellenvergütung	13.743,64 €	0,14%
- Vergütung an Dritte	8.508,48 €	0,09%
- Vertriebsvergütung (für die Vermittlung einer Beteiligung / Altforderung)	47.990,00 €	0,49%
sonstige einmalige Vergütungen	33.180,00 €	0,34%
Finanzierungskosten	206.816,61 €	2,10%



	<b>Beträge (netto)</b>	<b>in % zum NIW</b>
Bewirtschaftungskosten (an KVG?)	239.445,58 €	2,43%
sonstige Kosten	239.795,75 €	2,43%

\* Aufgrund des festgestellten Nettoinventarwertes zum 31.12.2018 werden für die laufenden Fondsverwaltungsgebühren, die laufende Treuhandvergütung und für die Verwahrstellenvergütung Schlussrechnungen mit Spitzenausgleich zu Gunsten der Fondsgesellschaft in laufender Rechnung des Jahres 2019 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.

###### **Geschäftsführung**

Herr Dr. Uwe Baer, Salzkotten, ist als Geschäftsführer der Komplementärin zur Vertretung und Geschäftsführung der Fondsgesellschaft berechtigt.

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

Die persönlich haftende Gesellschafterin hat im Geschäftsjahr eine Haftungsentschädigung i.H.v. EUR 2.008,48 zzgl. gesetzlicher USt. entsprechend EUR 2.390,09 inklusive gesetzlicher USt. erhalten, was einer Höhe von 0,02 % des Nettoinventarwertes inklusive gesetzlicher USt. entspricht und somit innerhalb der Grenzen der Anlagebedingungen von 0,06 % inklusive gesetzlicher USt. liegt.

Der Geschäftsführer der Fondsgesellschaft 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 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 2018 folgende Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Die Gesellschafter der swr Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Münster-Lemgo-Erwitte KG, Salzkotten, die Gesellschaft an der die Fondsgesellschaft mit ca. 47,2 % beteiligt ist, haben beschlossen, alle Investitionsobjekte / Vermögensgegenstände an den Standorten in Münster, Lemgo und Erwitte zu veräußern. Nach Abschluss der Geschäftsjahres 2018 konnte der Kaufvertrag über den Verkauf der Immobilie in Lemgo sowie einer Teileigentumseinheit im Erwitte erfolgreich abgeschlossen werden. Nach Abschluss der Transaktion, erwartet für Mitte des Jahres 2019, wird der Fondsgesellschaft der anteilige Veräußerungserlös entsprechend zufließen.

Salzkotten, den 14.05.2019

**swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH**  
**-Komplementärin-**

*Die Geschäftsführung*

*Dr. Uwe Baer*

## 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 14.05.2019

**swr Dritte Verwaltungsgesellschaft mbH  
-Komplementärin-**

*Die Geschäftsführung*

*gez. Dr. Uwe Baer*

### Zusätzliche Informationspflichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 300 KAGB zum Stichtag 31.12.2018

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, beträgt 0 % zum Stichtag 31.12.2018.

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 Fondsgesellschaft nicht, zumal allgemeine Rückgaberechte bei der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft mit seinen Verbindlichkeiten deckt.

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

Die Fondsgesellschaft hat im Jahr 2018 für die Neubaumaßnahme „Seniorenzentrum Steinhausen“ - indirekte Sachwertanlage in Form einer 100 % Beteiligung der Fondsgesellschaft an der Zweckgesellschaft „Seniorenzentrum Steinhausen Grundbesitz GmbH & Co. KG“ – die formelle Bauabnahme nebst Schlussabrechnung mit dem GÜ durchgeführt und, nachdem bereits im Dezember 2017 mit dem Mieter „Seniorat Steinhausen GmbH“ das Pflegeheim in Betrieb genommen wurde, bereits Anfang 2018 Restflächen an weitere zwei Mieter zur Vollvermietung übergeben. Aus der Vermietung und Verpachtung des Vermögensgegenstandes sollen Mietüberschüsse erzielt werden.

Durch die Vermietung/Verpachtung der Immobilien unterliegt die Fondsgesellschaft Marktpreis-, Adressenausfall-, Liquiditäts- sowie operationellen Risiken im Sinne von § 5 Abs. 3 KAVerOV. Im Risikomanagementsystem der SUP wurde der Lebenszyklus der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft überwacht sie die vordefinierten Risikolimits der jeweiligen Phase und schreitet bei Limit-Überschreitungen ein.

Zum Stichtag befand sich die Fondsgesellschaft noch in der Einzahlungsphase, da trotz vollständiger Platzierung zum Schließungszeitpunkt 21.06.2017 produktbedingt noch Kommanditeinlagen ausstehend waren. Gleichzeitig hat mit Übernahme des Vermögensgegenstands „Seniorenzentrum Steinhausen“ auch für alle Investitionsobjekte / Vermögensgegenstände die Phase der Bewirtschaftung begonnen. Die SUP hat dementsprechend die Miet-/Pachteingänge der Fondsgesellschaft bzw. der Ausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften 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 2018 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 Fondsgesellschaft einsetzen kann, liegt in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen bei maximal 60,0 % des Wertes der Fondsgesellschaft. Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Umfang der Kredite der Fondsgesellschaft 51,8 % des Wertes der in der Fondsgesellschaft 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 31.12.2018 107,4 %. Die Leveragequote wird anhand des Umfangs der Kredite der Fondsgesellschaft, zum aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, 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 31.12.2018 beträgt diese Quote 139,4 % und liegt damit ebenfalls unter der gesetzlich zulässigen Quote von 150,0 %.

Salzkotten, den 14.05.2019

*gez. Michael Gubitz, Mitglied der Geschäftsleitung (bis 28.02.2019)*

*gez. Manfred Gubitz, Mitglied der Geschäftsleitung (bis 06.09.2018)*

*gez. Frank Iggesen, Mitglied der Geschäftsleitung (ab 06.09.2018)*

*gez. Jan Ebentreich, Mitglied der Geschäftsleitung (ab 31.01.2019)*

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss wurde vor der Feststellung offengelegt.

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 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 2018 bis 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 Unvollständigkeits, 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 2018 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 Unvollständigkeits, 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, 24. Mai 2019

**Markfort Rehbaum & Kollegen GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Ute Rehbaum, Wirtschaftsprüferin*