Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Laufzeit des Verwaltungsvertrages endet zum Ende der regulären Laufzeit der Gesellschaft, somit zum 31. Dezember 2030. Er verlängert sich jeweils automatisch um drei Jahre, sofern die Gesellschaft nicht aufgelöst oder der Vertrag von der Gesellschaft ein Jahr vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit schriftlich gekündigt wird. Die DeWert ist zur Kündigung des Vertragsverhältnisses nur aus wichtigem Grund berechtigt. Die Gesellschaft bzw. in ihrer Vertretung die Verwahrstelle ist ungeachtet der vereinbarten Vertragslaufzeiten jederzeit berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund zu kündigen.

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

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

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

Neben der laufenden Verwaltungsvergütungen erhält die DeWert eine Transaktionsvergütung in Höhe von 1 Prozent des Verkaufspreises im Falle des Verkaufs eines Vermögensgegenstandes sowie eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 15 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,25 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens 5 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

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

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

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

2. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

B. Tätigkeitsbericht

1. Anlageziel und Anlagestrategie

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

Der Schwerpunkt liegt dabei in der vorwiegend langfristigen Vermietung und Verpachtung von in der Bundesrepublik Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien sowie dem langfristigen Vermögenszuwachs, der durch ein aktives Asset Management, der Entwicklung sowie dem An- und Verkauf von Immobilien entsteht („Anlagepolitik“). Die Anlagestrategie und -politik der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgelegt.

Der von der Gesellschaft gehaltene Grundbesitz in der Bahnhofstraße 25, 52134 Herzogenrath, der mit einem SB-Warenhaus sowie einem Parkdeck bebaut ist, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 8.726 m², die langfristig an die ALPHA Warenhandel GmbH & Co. KG, Neckarsulm, eine Konzerntochter der Kaufland-Unternehmensgruppe, als Betreiber des SB-Warenhauses bis zum 31. Mai 2030 vermietet ist.

Im Berichtszeitraum wurden für die Gesellschaft keine Ankäufe und Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden regelmäßig durchgeführt. Revitalisierungsmaßnahmen sind nicht geplant. Im Gutachten sind keine bewertungsmindernden Bestandteile enthalten. Die Werterhöhung (+500 TEUR) der Immobilie ist auf die gute und langfristige Vermietung sowie der allgemeinen Situation am Immobilienmarkt zurückzuführen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes ist ein weiterer Erwerb von Immobilien nicht geplant. Somit erfüllt die Gesellschaft gemäß ihrer derzeitigen Investmentstrategie den Grundsatz der Risikomischung im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 1 KAGB durch ein Investment in mindestens drei Immobilien nicht. Aufgrund der Mieterstruktur mit nur einem Ankermieter, kann nicht mit Sicherheit gewährleistet werden, dass aus wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine hinreichende Streuung des Ausfallrisikos im Sinne des § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gegeben ist.

2. Wertentwicklung des Investmentvermögens

Übersicht über die Wertentwicklung des Investmentvermögens während des Geschäftsjahres

Der Nettoinventarwert zum Stichtag beläuft sich auf 15.749 TEUR. Die Veränderung des Nettoinventarwertes im Vergleich zum Vorjahr (bereinigt um die im Geschäftsjahr getätigten Ausschüttungen) beträgt 8,77 Prozent.

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

Übersicht über die Wertentwicklung des Portfolios des Fonds am Ende des Jahres

Das Immobilienvermögen des Fonds weist am Ende der Berichtsperiode einen Gesamtverkehrswert (laut Wertgutachten Heiko Glatz, Sachverständigengesellschaft für Immobilienbewertungen zum Stichtag 31. Mai 2021) von EUR 22,00 Mio. aus.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

OBJEKTE	HISTORISCHE ANSCHAFFUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG	ÄNDERUNG ZU HISTORISCHEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Herzogenrath	€ 19,40 Mio.	€ 22,00 Mio.	13,4%

Analyse finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Investmentvermögen beinhaltet ausschließlich eine Immobilie im Bereich des großflächigen Einzelhandels und richtet sich an Anleger aus dem Privatkundenbereich. Das Management achtet im Wesentlichen auf langfristige Vollvermietung sowie Instandhaltung der Immobilie als wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren und Steuerungsgrößen. Nachfolgend ist die Miet- und Leerstandsübersicht der Liegenschaft abgebildet:

MIET- UND LEERSTANDSÜBERSICHT

OBJEKTE	VERMIETBARE FLÄCHE (IN M²)	AKTUELLE NETTO-SOLL-MIETE P.A. (IST)	NETTO-SOLLMIETE (PO-TENZIAL)	OVER- VS. UNDERRENT*	AKTUELLER LEER-STAND IN M²	AKT. LEERSTAND IN % DER FLÄCHE
Herzogenrath	8.726	€ 1,27 Mio.	€ 1,24 Mio.	€ 0,03 Mio.	0	0,0

* In dieser Position wird die Abweichung der vertraglich vereinbarten Jahresnetto-Sollmiete dargestellt

Die Netto-Sollmiete (Potenzial) entspricht der aktuell am Markt erzielbaren Potenzialmiete aus dem Wertgutachten. Die Netto-Sollmiete (Ist) liegt somit in der Bandbreite des Marktes. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden nicht analysiert.

3. Nachhaltigkeit

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

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

4. Hauptanlagerisiken

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

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

· Marktrisiken

· Kontrahentenrisiken

· Währungsrisiken

· Liquiditätsrisiken und

· Operationelle und sonstige Risiken

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

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Als geschlossener Publikums-AIF, der in inländische Einzelhandelsimmobilien investiert, sind für die Gesellschaft insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene Anlageprodukte relevant.

Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

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

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

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

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

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

Der Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen konnte sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2021 positiv entwickeln. Mit einem Gesamtergebnis von 434.600 m² wurde der Vorjahreswert um rund 13 Prozent übertroffen. Erneut waren die Mieter aus dem Segment Gastronomie/Lebensmittel am aktivsten, gekennzeichnet durch Expansionsbestrebungen der großen deutschen Lebensmitteleinzelhändler. Auf den Plätzen zwei und drei der Vermietungsstatistik folgten die Segmente Textil bzw. Gesundheit/Beauty. Trotz der andauernden Pandemie war in den Top-9-Städten kein nennenswerter Anstieg der Verfügbarkeitsquote bei den Einzelhandelsflächen zu verzeichnen.[9]

Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

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

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

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

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

Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

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

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

Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2022 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,6 Prozent. Anhaltende Probleme im internationalen Lieferverkehr und die noch nicht beendete Corona-Pandemie werden in diesem Zusammenhang als schwer einschätzbare Belastungsfaktoren genannt, die das Eintreffen der Prognose beeinträchtigen könnten.[16] Mit den im Februar 2022 begonnenen Kriegshandlungen in der Ukraine haben sich die Aussichten weiter eingetrübt. So hat der Sachverständigenrat seine Prognose für 2022 Ende März deutlich gesenkt. Das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts wird 2022 demnach nur noch 1,8 Prozent betragen. Ursächlich hierfür sind insbesondere die durch den Krieg zusätzlich stark beeinträchtigten Lieferketten, die weiterhin hohe

Inflation sowie die Unsicherheiten im Hinblick auf die Preisentwicklung für Energieträger. Weiterhin weist der Sachverständigenrat darauf hin, dass die aktuelle geopolitische Situation sehr große Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung mit sich bringt.[17] Hinzu kommen die weiterhin bestehenden Unsicherheiten im Hinblick auf die weltweite Sars-Cov2-Pandemie.

Für die Gewerbe-Immobilieninvestmentmärkte sind die Vorzeichen für 2022 günstig, Die Investitionsbereitschaft der Anleger ist weiterhin hoch. Für das Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte rechnen die Experten des Investmentmaklers CBRE mit einer Fortsetzung der Renditekompression und einer äußerst starken Nachfrage.[18] Die Investmentexperten von BNP Paribas erwarten 2022 selbst bei leicht steigenden Zinsen immer noch sehr günstige Finanzierungsbedingungen, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten weiterhin attraktiv bleiben sollten.[19]

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Gesellschaft ist in eine Immobilie in Herzogenrath investiert. Aufgrund der Tatsache, dass die Anlagestrategie es nicht vorsieht weitere Immobilien anzubinden, beträgt der Mittelabruf sowie die Investitionsquote 100 Prozent.

b) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mieterträge von 1.265 TEUR sowie Erlöse aus Nebenkosten von 51 TEUR generiert, die unter den Erträgen aus Sachwerten ausgewiesen werden.

Aufgrund des Ansatzes der Immobilie jeweils zum beizulegenden Zeitwert kommt es zu Neubewertungen, welche entsprechend im nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres enthalten sind. Neubewertungen der Immobilien an sich finden mindestens in einem einjährigen Turnus statt, sofern nicht die Anschaffungskosten als Bewertungsmaßstab (im Jahr der Anschaffung) gelten. Im nicht realisierten Ergebnis sind neben den Veränderungen durch die Bewertung der Immobilie auch die Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten enthalten. Bei Abverkauf der Immobilie wird das nicht realisierte Ergebnis ins realisierte Ergebnis überführt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres, bestehend aus dem ordentlichen Nettoertrag i.H.v. 830 TEUR (Vorjahr: 680 TEUR) und dem unrealisierten Bewertungsergebnis i.H.v. 497 TEUR (Vorjahr: -3 TEUR), beläuft sich auf 1.327 TEUR (Vorjahr 677 TEUR). Das unrealisierte Bewertungsergebnis setzt sich zusammen aus dem Ergebnis aus Neubewertung 500 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) und der Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten i.H.v. 3 TEUR (Vorjahr 3 TEUR).

c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage

Der prozentuale Anteil der Immobilie zzgl. Anschaffungsnebenkosten an der Bilanzsumme beträgt 97,2 Prozent. Die Gesellschaft weist bezogen auf das Immobilienvermögen eine Fremdfinanzierung von 30,7 Prozent (Vorjahr: 32,3 Prozent) auf.

Das kurzfristig liquidierbare Vermögen übersteigt die kurzfristigen Schulden um 289 TEUR.

Die Gesellschaft finanziert sich mit 29,8 Prozent über ein langfristiges Darlehen. Die Eigenkapitalquote (Kommanditkapital) beträgt 69,5 Prozent.

Es befinden sich unverändert 1.350.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 11,67 EUR (Vorjahr: 11,21 EUR).

d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

Unter Berücksichtigung der Vermietungs- und Finanzierungssituation hat die Immobilie sich im Berichtszeitraum planmäßig entwickelt. Die Vermietungs- und Finanzierungssituation ist stabil und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft entspricht den Erwartungen der Geschäftsführung.

Da der Mieter des verwalteten Immobilienvermögens überwiegend Güter der Grundversorgung anbietet, ist der Standort bisher nicht von Schließungsanweisungen der Bundesländer betroffen gewesen. Entsprechend ist es nur sehr vereinzelt zu Mietausfällen gekommen. Die DeWert überwacht zeitnah die Mieteingänge, die für den Fonds Ende Dezember 2021 bei 100% lagen.

D. Chancen- und Risikobericht

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

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

a) Marktrisiko

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

Wertveränderungsrisiken

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

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

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

Inflationsrisiko

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

Risiko eingeschränkter Liquidierbarkeit

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

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

Zinsänderungsrisiken

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

b) Kontrahentenrisiko

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

c) Währungsrisiken

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

d) Liquiditätsrisiken

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

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

Finanzierungsrisiko

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

Leveragerisiko

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

e) Operationelle und sonstige Risiken

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

Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen, steuerliches Risiko

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

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken in Form von Ereignissen oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation der Gesellschaft haben können, können sich auf alle benannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität / Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen, politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken. Solche Mindereinnahmen oder Mehrkosten, wie z. B. zusätzliche Steuern aufgrund erhöhter CO2-Emissionen könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Die DeWert überprüft in regelmäßigen Abständen die Angemessenheit ihrer Prozesse und Verfahren, mit dem Ziel die Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken auch in Bezug auf die Gesellschaft weiter voranzutreiben, um dem Eintreten derartiger Nachhaltigkeitsrisiken und potenziell negativer Auswirkungen auf den Wert des Immobilienvermögens künftig frühzeitig durch die Ergreifung entsprechender Maßnahmen entgegensteuern zu können.

Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse

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

f) Gesamtbewertung der Chancen- und Risikosituation

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

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die die Geschäftsführung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Die beschriebenen Risiken werden insgesamt als gering eingeschätzt. Es liegen derzeit keine den Fortbestand des Fonds gefährdende Risiken vor. Auch erwartet die Geschäftsführung der Gesellschaft derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft. Auf die Unsicherheiten im Hinblick auf die Pandemiegeschehnisse und die nach dem Geschäftsjahresende eingetretene Ukraine-Krise weisen wir hin.

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

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

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

[4] Bundesagentur für Arbeit, Statistik Dezember 2021

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

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

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

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

[9] JLL Einzelhandelsmarktüberblick Januar 2022

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

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

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

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

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

[15] Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 27. Januar 2022

[16] Jahreswirtschaftsbericht 2022 der Bundesregierung, Januar 2022

[17] Sachverständigenrat, Pressemitteilung vom 30. März 2022

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

[19] BNP Paribas Real Estate Investmentmarkt Deutschland Q4 2021

Bilanz

		ANGABEN IN EUR	31.12.2021	31.12.2020
A. Aktiva			**22.654.025**	**22.165.656**
1.		Sachanlagen	22.000.000	21.500.000
2.		Anschaffungsnebenkosten	13.632	16.777
3.		Barmittel und Barmitteläquivalente	593.755	604.991
	a)	Täglich verfügbare Bankguthaben	593.755	604.991
4.		Forderungen	46.638	43.888
	a)	Forderungen aus der Bewirtschaftung	46.058	43.349
	b)	Andere Forderungen	580	539
		ANGABEN IN EUR	31.12.2021	31.12.2020
B. Passiva			**22.654.025**	**22.165.657**
1.		Rückstellungen	85.259	22.542
2.		Kredite	6.753.842	6.954.064
	a)	von Kreditinstituten	6.753.842	6.954.064
3.		Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.871	5.499
	a)	aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.871	5.499
4.		Sonstige Verbindlichkeiten	61.149	52.985
	a)	gegenüber Gesellschaftern	1.750	1.750
	b)	Andere	59.399	51.235
5.		Eigenkapital	15.748.904	15.130.568

	a)	Kapitalanteile	13.500	13.500
	b)	Rücklagen	13.153.227	13.031.745
	c)	Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	2.582.178	2.085.323
	d)	Bilanzgewinn	0	0

Gewinn- und Verlustrechnung

			1.1.2021 -	**1.1.2020 -**
		ANGABEN IN EUR	31.12.2021	31.12.2020
1.		Erträge		
	a)	Erträge aus Sachwerten	1.316.455	1.281.682
	b)	Zinsen und ähnliche Erträge	-1.803	-16
	c)	Sonstige betriebliche Erträge	8.981	46.044
		Summe der Erträge	1.323.633	1.327.710
2.		Aufwendungen		
	a)	Zinsen aus Kreditaufnahmen	-107.056	-110.153
	b)	Bewirtschaftungskosten	-285.477	-434.410
	c)	Verwaltungsvergütung	-53.785	-52.658
	d)	Verwahrstellenvergütung	-12.600	-12.600
	e)	Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.472	-18.891
	f)	Sonstige Aufwendungen	-17.011	-19.220
		Summe der Aufwendungen	-493.401	-647.932
3.		**Ordentlicher Nettoertrag**	**830.232**	**679.778**
4.		**Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**	**830.232**	**679.778**
5.		Zeitwertänderung		
	a)	Erträge aus der Neubewertung	500.000	0
	b)	Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-3.145	-3.145
		Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	496.855	-3.145
6.		**Ergebnis des Geschäftsjahres**	**1.327.087**	**676.633**

Anhang

Allgemeine Angaben

Der in das Handelsregister unter HRA 31942 am Amtsgericht Köln eingetragene geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Gesellschaft oder Fonds), mit Sitz in Bergisch Gladbach, wird durch die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert oder KVG), ebenfalls mit Sitz in Bergisch Gladbach, verwaltet. Die DeWert, die gleichzeitig auch als geschäftsführende Kommanditistin an der Gesellschaft beteiligt ist, ist eine hundertprozentige Tochter der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, (Hahn AG) und wird in deren Konzernabschluss einbezogen.

Die Hahn Erste Beteiligungs GmbH (Stammkapital: 25 TEUR) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist im Handelsregister des Amtsgericht Köln unter HRB 81657 als persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) eingetragen. Die Gesellschaft erbringt keine Einlage und ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

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

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

Maßgebliche Rechtsvorschriften

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

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

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzwertermittlung der Aktiva

Immobilien, die unter den **Sachanlagen** ausgewiesen werden, werden jeweils zum Verkehrswert bewertet. Der Verkehrswert einer Immobilie wird bestimmt durch den Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilien ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist seitens des Bewerters nach dem Ertragswertverfahren in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren, international anerkannten Verfahren zur Ermittlung von Verkehrswerten zu ermitteln.

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Wert bewertet. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle zwölf Monate neu ermittelt. Der zu diesem Zeitpunkt festgestellte Verkehrswert der Immobilie wird für die folgenden 12 Monate, sofern keine Änderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, eine Änderung eines in der Immobilie liegenden Umstandes oder der wesentlichen wertrelevanten Bewertungsfaktoren eine Neubewertung erforderlich macht, für die Ermittlung des Anteilswertes bzw. die Aufstellung des Jahresabschlusses verwendet.

Anschaffungsnebenkosten werden gesondert erfasst und gem. § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB über die Haltedauer der Immobilie, maximal jedoch über 10 Jahre, abgeschrieben.

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

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

Bilanzwertermittlung der Passiva

Die **Rückstellungen** decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Kredite bestehen aus Bank-Darlehen und sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Bilanzierung der Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

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

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Sachanlagen

Die Gesellschaft ist Eigentümerin einer Immobilie in Herzogenrath, die mit einem Verkehrswert von EUR 22,00 Mio. bewertet wurde. Der Bewertung liegt eine Bewertung durch den externen Bewerter Heiko Glatz zugrunde. Bei der im Jahr 1997 errichteten Immobilie handelt es sich um ein SB-Warenhaus in der Innenstadt von Herzogenrath. Die Immobilie ist langfristig an die ALPHA Warenhandel GmbH & Co. KG, eine Konzerntochter der Kaufland-Unternehmensgruppe, vermietet (Laufzeit des Mietvertrags bis zum 31. Mai 2030).

Wir weisen auf die Anlagen 1 und Anlage 2 zum Anhang.

Anschaffungsnebenkosten

Die Anschaffungsnebenkosten mit einem Buchwert von 14 TEUR beinhalten im Wesentlichen Due Diligence Kosten für die Kaufvertragsabwicklung. Die Abschreibung der Nebenkosten erfolgt linear über die Haltedauer der Immobilie, derzeit über 10 Jahre.

Barmittel und Barmitteläquivalente

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

Alle Barmittel haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Forderungen

Bei den Forderungen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus nicht abgerechneten Betriebskosten (46 TEUR).

Alle Forderungen haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Rückstellungen

Bei diesem Posten handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Leistungen (68 TEUR) sowie Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten (17 TEUR).

Kredite

Der Immobilienkauf wurde durch ein langfristiges Darlehen (Nennwert des Darlehens: 7.740 TEUR) bei der Sparkasse Vest Recklinghausen finanziert und weist zum 31. Dezember 2021 einen Stand von 6.754 TEUR auf. Das Darlehen wird in Höhe von 2,41 Prozent p.a. getilgt und mit 1,56% verzinst.

Von den Krediten an Kreditinstitute sind 200 TEUR mit einer Laufzeit von unter einem Jahr, 1.000 TEUR mit einer Laufzeit von über einem Jahr bis fünf Jahre und 5.554 TEUR mit einer Laufzeit von über fünf Jahren.

Das Darlehen ist durch eine Grundschuld besichert.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten des Berichtsjahres betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten Vorauszahlungen (43 TEUR). Alle sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital setzt sich zusammen aus der vollständig eingezahlten Hafteinlage in Höhe von 13.500 EUR, die als Kapitalanteil ausgewiesen wird und dem gesellschaftsvertraglichen Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) entspricht, und den Rücklagen.

Die Rücklagen umfassen die Pflichteinlagen und die sonstigen auf einem Gesellschafterbeschluss beruhenden Einlagen (13.430 TEUR) die unter Berücksichtigung der verrechneten Verluste aus Vorjahren (-1.106 TEUR) sowie der auf neue Rechnung vorgetragenen realisierten Ergebnisse nach Ausschüttungen (830 TEUR) das Kapitalkonto II (Rücklagen) i.H.v. 13.153 TEUR bilden.

Unter dem Kapitalkonto III werden die entnahmefähigen Gewinnanteile geführt, welche unmittelbar an die Anleger ausgeschüttet werden. Das Kapitalkonto III ist ein Verrechnungskonto und weist zum Jahresende ein Saldo von 2 TEUR auf, der als Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesen ist.

Darüber hinaus ist im Eigenkapital das nicht realisierte Ergebnisse aus der Neubewertung der Immobilie vermindert um die Abschreibung auf die Anschaffungsnebenkosten ausgewiesen (2.582 TEUR).

Es befinden sich 1.350.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR). Der Wert je Anteil beläuft sich zum Stichtag auf 11,67 EUR.

Der Anteilswert stellt sich im Dreijahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2021	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Netto-Fondsvermögen in TEUR	15.749	15.131	15.164	13.869
Anteilswert in EUR	11,67	11,21	11,23	10,27

Wir verweisen dazu auf die Entwicklungsrechnung (Anlage 3 zum Anhang).

Die noch nicht realisierten Ergebnisse aus der Neubewertung des Geschäftsjahres in Höhe von 500 TEUR betreffen Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten in Höhe von -3 TEUR. Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung werden erst durch Abverkauf der Immobilie realisiert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 beträgt 830 TEUR (Vorjahr: 679 TEUR). Im Geschäftsjahr fand eine Vorabausschüttung auf das Jahresergebnis in Höhe von 709 TEUR statt.

ANGABEN IN TEUR	01.01.2021-31.12.2021
Verwendungsrechnung*	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	830
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	-121
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	-709
5. Bilanzgewinn	0

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

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Die Posten beinhalten Erträge aus Mieterlösen 1.265 TEUR (Vorjahr: 1.240 TEUR) sowie Erlösen aus Nebenkosten 51 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (5 TEUR).

Aufwendungen

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

ANGABEN IN TEUR	1.1.2021	- 31.12.2021	01.01.2021-31.12.2021
Sonstige Aufwendungen		17	19

Rechtsberatung	6		6
Gutachterkosten	4		4
Geschäftsführungsvergütung	2		2
Haftungsvergütung	2		2
Versicherungen und Beiträge	1		2
Sonstiges	2		3
Summe		17	19

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

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

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

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

Erwerb- und Veräußerungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2021 fanden keine Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von Immobilien statt.

Angaben zu ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten

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

Angaben zum Leverage und zu den schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Leverage	**2021in (%)**	**2020(in %)**
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	140,1	142,5
Maximal möglicher Leverage nach Bruttomethode	250,0	250,0
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentme-thode	143,8	146,5
Maximal möglicher Leverage nach Commitmentmethode	250,0	250,0
Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände	0	0

Risikomanagementsystem und Liquiditätsmanagementsystem

Grundsätze des Liquiditätsrisikomanagement s

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

Die DeWert überwacht die Liquiditätsrisiken, wie folgt:

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

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

Risikomanagementsystem

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

Der Prozess kann in folgende Phasen gegliedert werden:

1. Festlegung der Risikostrategie

2. Risikoidentifikation und -früherkennung

3. Risikobewertung

4. Risikoanalyse

5. Risikosteuerung und Limitsysteme

6. Risikoüberwachung bzw. -kontrolle

7. Risikokommunikation

8. Risikodokumentation

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

Das Risikoprofil der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

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

Vergütungsbericht

Die Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus und ist in der Vergütungsrichtlinie festgeschrieben. Hierbei wird hinsichtlich Zielsetzung und Bemessungsgrundlage zwischen Geschäftsleitern, Risikoträgern und Mitarbeitern mit Kontrollfunktionen sowie sonstigen Risikoträgern risikoadjustiert differenziert. So erhält jeder Mitarbeiter ein angemessenes festes Jahres Grundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige

Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen – welche ausschließlich als zusätzliche individuelle Leistungsanreize dienen – vereinbart sowie Tantieme auf freiwilliger Basis gezahlt, die jeweils unabhängig von der Performance des verwalteten Vermögens sind.

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

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

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

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

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

Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

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

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

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom-Kaufmann

Jörg Thomsen, Kaarst, Diplom-Kaufmann

Komplementärin: Hahn Erste Beteiligungs GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom-Kaufmann

Martin Schmidt, Bergisch Gladbach, Kaufmann

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2021 betrug 0,65 Prozent. Diese setzt die fixen Gesamtkosten (sämtliche Kosten, die zu Lasten des Fondsvermögens entnommen wurden) in das Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvolumen im Berichtszeitraum. Es handelt sich bei den Kosten vornehmlich um reine fondsbezogene Verwaltungskosten.

ANGABEN IN TEUR	2021
Verwaltungsvergütung	54
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17
Verwahrstellenvergütung	13
Rechtsberatungsgebühr	6
Gutachterkosten	4
Geschäftsführungsvergütung	2
Haftungsvergütung	2
Sonstige	3
Summe	**101**

Durchschnittlicher Nettoinventarwert	15.456
Gesamtkostenquote	0,65%

Wesentliche Änderungen der Anlegerinformationen

Änderungen der Anlegerinformationen lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

Nachtragsbericht

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

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

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2021 des Investmentvermögens schloss mit einem realisierten Ergebnis von 830 TEUR ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, das realisierte Ergebnis, welches nicht bereits vorab ausgeschüttet wurde (121 TEUR), auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 07.06.2022

geschäftsführende Kommanditistin:

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

Marcel Schendekehl Jörg Thomsen

Komplementärin:

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

Marcel Schendekehl Martin Schmidt

Anlagenspiegel

		Anschaffungskosten		
		Stand	**Zugänge**	**Stand**
		1.1.2021	**2021**	**31.12.2021**
		EUR	EUR	EUR
1. Sachanlagen		19.400.000	0	19.400.000
2. Anschaffungsnebenkosten		31.454	0	31.454
		19.431.454	**0**	**19.431.454**
Neubewertung/Abschreibung			**Buchwert**	
Stand	**Erträge / Aufwendungen**	**Stand**		
1.1.2021	**2021**	**31.12.2021**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

Neubewertung/Abschreibung			Buchwert	
2.100.000	500.000	2.600.000	22.000.000	21.500.000
-14.677	-3.145	-17.822	13.632	16.777
2.085.323	**496.855**	**2.582.178**	**22.013.632**	**21.516.777**

Objektbestand

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Grundstücksgröße in qm	Art und Lage	Bau und Erwerbsjahr*	Gebäudenutzfläche in qm	Leerstandsquote 1)in Prozent
SB-Warenhaus Herzogenrath	Bahnhofstraße 25, 52134 Herzogenrath	8.736	SB-Warenhaus / Innenstadt	1997 / 2016	8.726	0
Fremdfinanzierungsquote in Prozent	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Verkehrswert der Immobilie 2)in Mio. EUR	Nebenkosten bei Anschaffung von Vermögensgegenständen 3)	Marktwert pro m2 Nfl. In EUR 4)	Erwerbsnebenkosten in Prozent	Potentielle Miteinnahmen bei Vollvermietung (Jahr1) in Mio. EUR 4)
30,7	8	22,0	0,03	2.521	8,5	1,24
Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen						
-						
*** Erwerbsjahr entspricht dem Zeitpunkt der Umwandlung der Gesellschaft**						
1) Entspricht der Nutzungsentgeltausfallquote						
2) oder im Falle des § 271 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 des Kapitalanlagegesetzbuches des Kaufpreises						
3) im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 Nummer 1 des Kapitalanlagegesetzbuches in Mio. EUR						
4) Wesentliche Ergebnisse nach Maßgabe dieses Abschnittes erstellten Wertgutachten (bspw. Miete, RND, Faktor, etc.)						

Entwicklungsrechnung

	Komplementäre	Kommanditisten	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	**0**	**15.130.568**	**15.130.568**
1. Zwischenentnahmen	0	-708.750	-708.750
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	830.232	830.232
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	496.855	496.855

	Komplementäre	Kommanditisten	Summe
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**0**	**15.748.904**	**15.748.904**

* Sämtliche Kommanditisten werden laut Gesellschaftsvertrag homogen betrachtet, so dass eine gesonderte Darstellung an dieser Stelle unterbleibt.

Bestätigungsvermerk

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, BergischGladbach

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

PrüfungsurteileWir haben den Jahresabschluss der Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und derGewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsme-thoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hahn SB-Warenhaus Herzogen-rath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum31. Dezember 2021 geprüft.Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalan-lagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermitteltunter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bildder Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertrags-lage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesell-schaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresab-schluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäi-schen Verordnungen.Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unserePrüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und desLagebericht s geführt hat.Grundlage für die PrüfungsurteileWir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit§ 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirt-schaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungdurchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt

„Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Über-einstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habenunsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignetsind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zudienen.Sonstige InformationenDie gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen In-formationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Infor-mationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie un-seres Vermerks.Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf diesonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgend-eine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informatio-nen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prü-fung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den LageberichtDie gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der dendeutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschenKAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen ent-spricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächli-chen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaftvermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die siein Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellungeines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeab-sichtigten – 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 Unterneh-menstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, aufder Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zubilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, derinsgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentli-chen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschrif-ten und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichenVertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendigerachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwenden-den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen zuermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbrin-gen zu können.Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des LageberichtsUnsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss alsGanzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist,und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteltsowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung ge-wonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den ein-schlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unserePrüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine inÜbereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vomInstitut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Ab-schlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. FalscheDarstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlichangesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt dieauf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Ent-scheidungen von Adressaten beeinflussen.Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grund-haltung. Darüber hinaus identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtig-

ter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prü-fungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, dieausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das

Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen hö-her als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beab-sichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen internerKontrollen beinhalten können. gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten inter-nen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen undMaßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen ange-messen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme derGesellschaft abzugeben. beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rech-nungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern darge-stellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben. ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertreternangewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit so-wie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit imZusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an derFähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Fallswir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet,im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerk-sam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteilzu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datumunseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheitenkönnen jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fort-führen kann. beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses ein-schließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvor-fälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen ge-setzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächli-chen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesell-schaft vermittelt. beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentspre-chung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Um-fang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlichetwaiger 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, Einlagenund Entnahmen zu den einzelnen KapitalkontenPrüfungsurteilWir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnah-men zu den einzelnen Kapitalkonten der Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. ge-schlossene-Investment-KG zum 31. Dezember 2021 geprüft.Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zu-weisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten inallen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.Grundlage für das PrüfungsurteilWir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagenund Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revi-sed) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“(Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften undGrundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungs-gemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapital-konten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig inÜbereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften undhaben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungenerfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend undgeeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung vonGewinnen, 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 KapitalkontenDie gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belan-gen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den ein-zelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kon-trollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um dieordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzel-nen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Ge-winnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen KapitalkontenUnsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewin-nen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, so-wie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung vonGewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine inÜbereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standardon Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits orReviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung einewesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oderUnrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwar-tet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßenZuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkontengetroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grund-haltung.Darüber hinaus identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtig-ter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzel-nen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risikendurch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grund-lage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungennicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrüge-risches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zu-weisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERSAn die Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, BergischGladbachVERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTSPrüfungsurteileWir haben den Jahresabschluss der Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und derGewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsme-thoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hahn SB-Warenhaus Herzogen-rath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum31. Dezember 2021 geprüft.Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen han-delsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalan-lagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermitteltunter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bildder Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertrags-lage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesell-schaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresab-schluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäi-schen Verordnungen.Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unserePrüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und desLageberichts geführt hat.Grundlage für die PrüfungsurteileWir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit§ 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirt-schaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungdurchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt

1

DEE00023005.1.1

2

„Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Über-einstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und habenunsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignetsind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zudienen.Sonstige InformationenDie gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen In-formationen umfassen den Jahresbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Infor-mationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie un-seres Vermerks.Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf diesonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgend-eine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informatio-nen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prü-fung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den LageberichtDie gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der dendeutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschenKAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen ent-spricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächli-chen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaftvermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die siein Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellungeines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeab-sichtigten – 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

3

DEE00023005.1.1

haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unterneh-menstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, aufder Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zubilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, derinsgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentli-chen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschrif-ten und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichenVertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendigerachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwenden-den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen zuermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbrin-gen zu können.Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des LageberichtsUnsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss alsGanzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist,und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermitteltsowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung ge-wonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den ein-schlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unserePrüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine inÜbereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vomInstitut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Ab-schlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. FalscheDarstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlichangesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt dieauf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Ent-scheidungen von Adressaten beeinflussen.Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grund-haltung. Darüber hinaus identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtig-

ter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prü-fungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, dieausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das

4

DEE00023005.1.1

Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen hö-her als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beab-sichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen internerKontrollen beinhalten können. gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten inter-nen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen undMaßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen ange-messen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme derGesellschaft abzugeben. beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rech-nungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern darge-stellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben. ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertreternangewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit so-wie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit imZusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an derFähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Fallswir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet,im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerk-sam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteilzu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datumunseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheitenkönnen jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fort-führen kann. beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses ein-schließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvor-fälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen ge-setzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächli-chen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesell-schaft vermittelt. beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentspre-chung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Um-fang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlichetwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

DEE00023005.1.1

5

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGENVermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagenund Entnahmen zu den einzelnen KapitalkontenPrüfungsurteilWir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnah-men zu den einzelnen Kapitalkonten der Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. ge-schlossene-Investment-KG zum 31. Dezember 2021 geprüft.Nach unserer Beurteilung aufgrund

der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zu-weisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten inallen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.Grundlage für das PrüfungsurteilWir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagenund Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revi-sed) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information"(Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften undGrundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungs-gemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapital-konten" unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig inÜbereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften undhaben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungenerfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend undgeeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung vonGewinnen, 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 KapitalkontenDie gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belan-gen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den ein-zelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kon-trollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um dieordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzel-nen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Ge-winnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen KapitalkontenUnsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewin-nen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, so-wie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung vonGewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine inÜbereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB unter Beachtung des International Standardon Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits orReviews of Historical Financial Information" (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung einewesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oderUnrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwar-tet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßenZuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkontengetroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grund-haltung.Darüber hinaus identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtig-ter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzel-nen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risikendurch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grund-lage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungennicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrüge-risches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zu-weisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 8. Juni 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich ppa. Ruth Koddebusch

Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

Feststellung

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Bergisch Gladbach, 7. Juni 2022

Geschäftsführende Kommanditistin:

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

Marcel Schendekehl Jörg Thomsen

Kom-plementärin:

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

Marcel Schendekehl Martin Schmidt

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde mit Beschluss vom 20.07.2022 festgestellt.