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

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft Hahn SB-Warenhaus Holzminden 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.

Die Laufzeit der Gesellschaft endet zum 31. Dezember 2032. Die Gesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt, es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.

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. 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. Die Gesellschaft ist nicht gewerblich tätig.

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 KVG ist eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der HRB Nummer 78962 und 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 Organe der DeWert sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Als Geschäftsführer der DeWert sind zum Geschäftsjahresende Herr Marcel Schendekehl, Herr Jörg Thomsen und Herr Thomas Guido Mitzel bestellt.

Der zwischen der DeWert und der Gesellschaft bestehende Verwaltungsvertrag umfasst die Bereiche Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Asset, Immobilien und Facility Management sowie die Fonds- und Anlegerverwaltung.

Die Laufzeit des Verwaltungsvertrages endet zum Ende der regulären Laufzeit der Gesellschaft. Er verlängert sich jeweils automatisch, sofern die Gesellschafterversammlung die Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft beschließt. 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, das Asset Management sowie die Objektakquisition sowie den Objektverkauf an die HAHN Fonds und Asset Management 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 Verwaltungsvergütung 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 5,00 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 DeWert erhält als geschäftsführende Kommanditistin für ihre Geschäftsführungstätigkeit und die Hahn Erste Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach, als Komplementärin für die Übernahme der persönlichen Haftung jeweils eine Vergütung in Höhe von jährlich 0,5 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 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 Bülte 4, 37603 Holzminden, der mit einem SB-Warenhaus sowie Stellplätzen und Außenanlagen bebaut ist, verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 9.667 m², die an die Kaufland Warenhandel Sachsen-Anhalt-Ost GmbH & Co. KG, Neckarsulm, vermietet ist.

Im Berichtszeitraum wurden für die Gesellschaft keine Ankäufe und Verkäufe von Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften getätigt. Die Immobilie befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Instandhaltungen und Instandsetzungen wurden regelmäßig durchgeführt. Revitalisierungsmaßnahmen sind nicht geplant. Die Werterhöhung (+1.100 TEUR) der Immobilie ist auf die gute 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 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 15.953 TEUR. Die Veränderung des Nettoinventarwertes im Vergleich zum Vorjahr (bereinigt um die im Geschäftsjahr getätigten Ausschüttungen) beträgt +13,12 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 01. April 2022) von 22,5 Mio. EUR aus.

WERTENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN

OBJEKTE	HISTORISCHE ANSCHAFFUNGSKOSTEN	VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG	ÄNDERUNG ZU HISTORISCHEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN
SB-Warenhaus Holzminden	20,2 Mio. EUR	22,5 Mio. EUR	11,4%

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	VERMIET - BARE FLÄCHE (IN M²)	AKTUELLE NETTO-SOLL - MIETE P.A. (IST)	NETTO-SOLL - MIETE (POTEN - ZIAL)	OVER- VS. UNDERRENT*	AKTUELLER LEER- STAND IN M²	AKT. LEER - STAN D IN % DER FLÄCHE
SB-Warenhaus Holzminden	9.667	1,39 Mio. €	1,30 Mio. €	0,09 Mio. €	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. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden nicht analysiert.

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

C. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

Gesamtwirtschaft und Einzelhandel

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2022 trotz schwieriger Rahmenbedingungen gut behauptet. Beginnend im Februar prägte vor allem der Ukraine-Krieg die politische Lage und belastete die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland und der Welt nachhaltig. Material- und Lieferengpässe sowie eine eingeschränkte Energieversorgung wirkten sich inflationstreibend und wachstumsdämpfend aus. Der preisbereinigte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts lag gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) bei 1,9 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent).[1]

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gemäß Destatis im Jahresdurchschnitt um 7,9 Prozent (Vorjahr: 3,1 Prozent). Ursächlich für die Zunahme waren insbesondere überproportionale Anstiege der Preise für Energieprodukte und Nahrungsmittel. Verstärkt wurde der Preisauftrieb durch den Fachkräftemangel und ein zu geringes Arbeitsangebot im Dienstleistungssektor.[2]

Positiv für die Wirtschaft wirkte sich das Zurückfahren der Coronaschutzmaßnahmen bzw. die Lockerung der Corona-Beschränkungen aus. Diese Entwicklung löste Nachholeffekte bei den Verbrauchern aus: Die privaten Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 4,6 Prozent zu. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich um 1,1 Prozent.[3]

Erneut sehr stabil präsentierte sich 2022 der deutsche Arbeitsmarkt. Gemäß Destatis erreichte die Anzahl der in Deutschland durchschnittlich erwerbstätigen Personen mit 45,6 Millionen (+1,3 Prozent) einen neuen historischen Höchststand. Da sich das Arbeitsangebot ebenfalls erhöhte, legte die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit per Ende Dezember 2022 auf 5,4 Prozent zu (Vorjahr: 5,1 Prozent).[4]

Der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland haben gemäß HDE (Handelsverband Deutschland) im vergangenen Jahr 2022 insgesamt 631,9 Milliarden Euro umgesetzt (Vorjahr: 589,5 Mrd. Euro). Obwohl der deutsche Einzelhandel damit erneut einen kräftigen Anstieg und Rekordumsatz verzeichnen konnte, lag preisbereinigt eine leichte Abschwächung um 0,8 Prozent vor. Ursächlich hierfür war ein realer Rückgang des Onlinehandels um 6,9 Prozent. Der stationäre Einzelhandel legte hingegen bei einem Gesamtumsatz von 546,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 502,8 Mrd. Euro) real um 0,7 Prozent zu.[5]

Die realen Umsätze im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen gemäß Destatis nach den beiden von Corona negativ beeinflussten Vorjahren um signifikante 2,0 Prozent an. Dahingegen verzeichnete der Einzelhandel mit Lebensmitteln im Jahr 2022 im Vorjahresvergleich einen realen Umsatzrückgang um 4,6 Prozent.[6]

Der deutsche Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen hat sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2022 weitgehend stabil entwickelt. Mit einem Gesamtergebnis von 421.000 m² wurde der Vorjahreswert um rund 3 Prozent unterschritten. Erstmals seit 2019 rückte die Textilbranche wieder auf Platz eins der Vermietungsstatistik. Mit einem Anteil von rund 33 Prozent lag sie noch vor der Branche Gastronomie/Lebensmittel, die das Expansionstempo verlangsamte und nur noch 26 Prozent der Vermietungen für sich verzeichnen konnte. An dritter Stelle folgten Mieter aus dem Bereich Gesundheit/Beauty.[7]

Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete 2022 gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE einen Rückgang des Investitionsvolumens um rund 4 Prozent auf 9,4 Mrd. Euro. Sowohl die Portfolioquote als auch der Marktanteil internationaler Käufer lagen in etwa auf der Höhe des Vorjahres. Ebenfalls stabil entwickelte sich der Anteil der Top-7-Märkte.[8]

Wie in den Jahren zuvor waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent (Vorjahr: 60 Prozent) am Investitionsvolumen die wichtigste Subassetklasse. Zu dieser Kategorie zählen u.a. Lebensmittel- und Baumärkte. Weitere rund 29 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Shopping-Center. Der Anteil innerstädtischer Geschäftshäuser in Top-Lagen lag bei rund 15 Prozent. Die Subassetklasse Sonstiger Einzelhandel lag mit 8 Prozent Marktanteil dahinter.[9]

Vor dem Hintergrund der steigenden Zinsen an den Anleihe- und Kreditmärkten nahmen auch die Renditen für Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf zu. Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkte erhöhten sich um 0,7 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 3,9 Prozent (Vorjahr: 3,2 Prozent). Shopping-Center an A-Standorten wiesen zum Jahresende eine Spitzenrendite von 5,1 Prozent (Vorjahr: 4,85 Prozent) auf und an B-Standorten waren es 6,5 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).[10]

Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, lag das 2022 prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF bei rund 1,26 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (764 Mio. Euro) wurde ein kräftiger Anstieg von 64 Prozent erzielt und zugleich ein 6-Jahreshoch markiert. Die Emissionen verteilten sich auf 21 geschlossene Publikums-AIF, die neu von der BaFin zugelassen wurden (Vorjahr: 24). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen lag bei rund 76 Prozent. Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 14 Prozent. Dahinter folgten Produkte mit Fokus auf Erneuerbare Energien (10 Prozent).[11]

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2022 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut deutlich ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 15,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 14,1 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2022 auf insgesamt 172,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (153,5 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von 12,4 Prozent.[12]

Ausblick

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem realen Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent für das Jahr 2023. Es wird erwartet, dass die Löhne und Gehälter in diesem Jahr um durchschnittlich 5,2 Prozent ansteigen werden. Für das Jahr 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate auf 6,0 Prozent prognostiziert, welcher teilweise auf die Energiekosten-Entlastungsprogramme der Bundesregierung zurückzuführen sein dürfte.[13] Die Commerzbank rechnet damit, dass die EZB bis zum Frühjahr 2023 den Leitzins auf 3,25 Prozent anheben und danach für eine längere Zeit pausieren wird. [14]

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet für 2023, dass eine verhaltene Konsumstimmung und sinkende Realeinkommen die Umsätze im deutschen Einzelhandel negativ beeinträchtigen werden. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Preisbereinigt wird ein Umsatzrückgang von 3,0 Prozent erwartet. Gemäß Prognose soll der Onlinehandel auch real wachsen, wobei die voraussichtliche Wachstumsrate von 4,0 Prozent voraussichtlich nicht an die Dynamik früherer Jahre anknüpfen kann.[15]

Für die Immobilieninvestmentmärkte erwartet der Investmentmakler CBRE, dass ab Mitte 2023 eine stetige Erholung des deutschen Markts einsetzen wird. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Immobilienrenditen angesichts höherer Finanzierungskosten und gestiegener Renditen für Alternativanlagen auf einem neuen Niveau eingependelt haben werden.[16] Der Investmentmakler BNP Paribas erwartet trotz dieser Stabilisierung auf Jahressicht einen leichten Rückgang des Transaktionsvolumens.[17]

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a) Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Gesellschaft ist in eine Immobilie in Holzminden 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 2022 wurden Mieterträge von 1.361 TEUR sowie Erlöse aus Nebenkosten von 7,2 TEUR generiert, die unter den Erträgen aus Sachwerten ausgewiesen werden.

Aufgrund des Ansatzes der Immobilie zum beizulegenden Zeitwert kommt es zu Neubewertungseffekten, die 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 bewertungsbedingten Veränderungen der Immobilie auch die Abschreibungen auf die Anschaffungsnebenkosten enthalten. Bei Abverkauf der Immobilie wird das nicht realisierte Ergebnis in das realisierte Ergebnis überführt.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres, bestehend aus dem ordentlichen Nettoertrag in Höhe von 835 TEUR (Vorjahr: 916 TEUR) und dem unrealisierten Bewertungsergebnis in Höhe von 1.100 TEUR (Vorjahr: 400 TEUR), beläuft sich auf 1.935 TEUR (Vorjahr: 1.316 TEUR). Das unrealisierte Bewertungsergebnis betrifft ausschließlich das Ergebnis aus Neubewertung der Immobilie.

c) Finanz-, Vermögens- und Schuldenlage

Der prozentuale Anteil der Immobilie an der Bilanzsumme beträgt 99,4 Prozent (Vorjahr: 98,9 Prozent). Die Gesellschaft weist bezogen auf das Immobilienvermögen eine Fremdfinanzierung von 29,2 Prozent (Vorjahr: 31,8 Prozent) auf.

Die kurzfristigen Schulden übersteigen das kurzfristig liquidierbare Vermögen um 203 TEUR (Vorjahr: 74 TEUR).

Es befinden sich unverändert 1.450.000 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 11,00 EUR (Vorjahr: 10,17 EUR).

d) Gesamtaussage der Geschäftsführung zur wirtschaftlichen Lage

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

Die DeWert überwacht zeitnah die Mieteingänge, die für den Fonds im Laufe des Geschäftsjahres sowie Ende Dezember 2022 bei 100 Prozent 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 Zukunftspotenziale, 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) Marktrisiken

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 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.

b) Kontrahentenrisiken

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. Das Kontrahentenrisiko wird insofern als gering eingeschätzt.

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 vorübergehend oder dauerhaft nicht erfüllen kann.

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

Finanzierungsrisiko

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.

Leveragerisiko

Immobilieninvestitionen des Fonds werden teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objekt-rendite 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 festgeschriebenen 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.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse 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. Diese 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 akute und chronische Klimagefahren physische Schäden an der Immobilie auftreten,
- politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen,
- politische Maßnahmen zu einer finanziellen Belastung auf Basis der Energiekennwerte für Eigentümer 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, der jeweiligen Nutzungsart oder der gebäudetechnischen Eigenschaften auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil der Gesamtrisikostrategie im Risiko- und Portfolio Management verankert. 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.

Die Hahn Gruppe und damit auch die DeWert haben sich als Unterzeichner der UN Principles for Responsible Investment (PRI) dazu verpflichtet, Aspekte aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung in Investitions- und Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Risiken aufgrund Änderung der makroökonomischen Rahmenbedingungen

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.

Der seit über einem Jahr andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und, als Reaktion der EZB, das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Es bleibt zu beobachten, wie der damit einhergehende Anstieg der Löhne, Energiekosten, Mieten und Finanzierungskosten sich auf die Einzelhändler und ihre Geschäftsmodelle sowie die Verkehrswerte der Immobilien und die Transaktionspreise auswirkt.

Auf Basis aktueller Einschätzungen der Geschäftsführung werden keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft erwartet, da weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland–Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, kann dies auch den Geschäftsverlauf der Gesellschaft negativ beeinflussen.

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 den Russland-Ukraine-Krieg sowie der Änderungen der makroökonomischen Veränderungen weisen wir hin.

1 Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023

2 Destatis Pressemitteilung Nr. 22 vom 17. Januar 2023

3 Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023

[4] Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 1 vom 3. Januar 2023

[5] HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2023

[6] Destatis Pressemitteilung Nr. 39 vom 31. Januar 2022

[7] JLL Einzelhandelsmarktüberblick vom 30. Januar 2023

[8] CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023

[9] CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023

[10] CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023

[11] Scope Markstudie Emissionsaktivitäten vom 16. Februar 2023
[12] Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 31. Januar 2023
[13] Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung, Januar 2023
[14] Commerzbank Research-Paper vom 9. Februar 2023
[15] HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2023
[16] CBRE Pressemitteilung vom 31. Januar 2023
[17] BNP Paribas Investmentmarkt Deutschland Q4/2022

Bilanz zum 31.12.2022

Investmentanlagevermögen

ANGABEN IN EUR	31.12.2022	31.12.2021
A. Aktiva	**22.640.158**	**21.635.590**
1. Sachanlagen	22.500.000	21.400.000
2. Barmittel und Barmitteläquivalente	128.971	216.148
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	128.971	216.148
3. Forderungen	11.187	19.442
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	0	18.843
b) Andere Forderungen	11.187	598
ANGABEN IN EUR	**31.12.2022**	**31.12.2021**
B. Passiva	**22.640.158**	**21.635.590**
1. Rückstellungen	26.006	23.468
2. Kredite	6.577.806	6.812.008
a) von Kreditinstituten	6.577.806	6.812.008
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.452	6.991
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.452	6.991
4. Sonstige Verbindlichkeiten	66.567	49.747
a) gegenüber Gesellschaftern	15.000	3.875

ANGABEN IN EUR	31.12.2022	31.12.2021
b) Andere	51.567	45.872
5. Eigenkapital	15.953.328	14.743.376
a) Kapitalanteile	14.500	14.500
b) Rücklagen	13.638.828	13.528.876
c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	2.300.000	1.200.000
d) Bilanzgewinn	0	0

Aus rechentechnischen Gründen können in den aufgeführten Tabellen

Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

Investmenttätigkeit

ANGABEN IN EUR	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.367.784	1.318.949
b) Sonstige betriebliche Erträge	0	15.967
Summe der Erträge	1.367.784	1.334.916
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-143.924	-148.926
b) Bewirtschaftungskosten	-282.249	-169.543
c) Verwaltungsvergütung	-57.826	-55.195
d) Verwahrstellenvergütung	-12.600	-12.600
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.661	-17.265
f) Sonstige Aufwendungen *	-16.572	-15.770
Summe der Aufwendungen	-532.832	-419.299
3. Ordentlicher Nettoertrag	**834.952**	**915.617**
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	**834.952**	**915.617**
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.100.000	400.000

ANGABEN IN EUR	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.100.000	400.000
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	**1.934.952**	**1.315.617**

Anhang

Allgemeine Angaben

Der in das Handelsregister unter HRA 24514 am Amtsgericht Köln eingetragene geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) Hahn SB-Warenhaus Holzminden 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 (Hahn AG), Bergisch Gladbach, 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 vom1. Januar bis 31. Dezember 2022 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 2022 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.

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 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 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 Holzminden, die mit einem Verkehrswert von 22,5 Mio. EUR bewertet wurde. Der Bewertung liegt ein Gutachten des externen Bewerters Heiko Glatz zugrunde. Bei der im Jahr 1976 errichteten Immobilie handelt es sich um ein SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Bülte. Die Immobilie ist an die Kaufland Warenhandel Sachsen-Anhalt-Ost GmbH & Co. KG, vermietet.

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

Barmittel und Barmitteläquivalente

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

Alle Barmittel haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Forderungen

Die Forderungen enthalten im Wesentlichen Vorsteuererstattungsansprüche.

Alle Forderungen haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Rückstellungen

Bei diesem Posten handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie für Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten.

Kredite

Der Immobilienkauf wurde durch zwei langfristige Darlehen (Nennwert des ersten Darlehens: 5.800 TEUR; Nennwert des zweiten Darlehens: 2.020 TEUR) bei der Volksbank Schaumburg finanziert und weisen zum 31. Dezember 2022 einen Stand von insgesamt 6.578 TEUR auf. Das erste Darlehen wird in Höhe von 2,0 Prozent p.a. getilgt und mit 2,13 Prozent verzinst. Das zweite Darlehen wird in Höhe von 4,66 Prozent p.a. getilgt und mit 2,20 Prozent verzinst. Von den Krediten an Kreditinstitute sind 234 TEUR mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr, 937 TEUR mit einer Laufzeit von über einem Jahr bis fünf Jahre und 5.407 TEUR mit einer Laufzeit von über fünf Jahren.

Die Darlehen sind durch Grundschulden 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 (27 TEUR) und Umsatzsteuernachzahlungen (17 TEUR). Des Weiteren werden hier noch nicht gezahlte Ausschüttungen an Investoren in Höhe von 15 TEUR ausgewiesen. Alle sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital beinhaltet die auf dem gesellschaftsvertraglichen Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) erfassten und vollständig eingezahlten Hafteinlage in Höhe von 14.500 EUR.

Des Weiteren werden auf dem Kapitalkonto II (Rücklagen) die Pflichteinlagen, sonstige auf einem Gesellschafterbeschluss beruhende Einlagen und die jährlichen Ergebniszuweisungen erfasst. Zum Stichtag weist das Kapitalkonto II einen Saldo von 13.639 TEUR auf.

Entnahmefähige Gewinnanteile werden dem Kapitalkonto III gutgeschrieben, das als Verrechnungskonto dient und daher nicht Bestandteil des Eigenkapitals ist, sondern in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wird. Dieses weist einen Saldo von 15 TEUR auf.

Darüber hinaus sind im Eigenkapital die kumulierten nicht realisierten Ergebnisse aus Neubewertung der Immobilie in Höhe von 2.300 TEUR ausgewiesen. Die nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung werden erst durch Abverkauf der Immobilie realisiert.

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 beträgt 835 TEUR (Vorjahr: 916 TEUR). Im Geschäftsjahr fand eine Vorabausschüttung auf das Jahresergebnis in Höhe von 725 TEUR statt.

ANGABEN IN TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022
Verwendungsrechnung*	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	835
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	-110
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	0
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	-725
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.

Es befinden sich 1.450.000 Anteile im Umlauf. Die Anzahl der umlaufenden Anteile bestimmt sich nach der Hafteinlage (ein Anteil hat einen Wert von 0,01 EUR).

Der Anteilswert stellt sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Netto-Fondsvermögen in TEUR	15.953	14.743	14.153	13.870
Anteilswert in EUR	11,00	10,17	9,76	9,57

Hinsichtlich der Eigenkapital-Entwicklungsrechnung verweisen wir auf die (Anlage 3 zum Anhang.

Angaben und Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erträge aus Sachwerten

Der Posten beinhaltet Erträge aus Mieterlösen 1.361 TEUR (Vorjahr: 1.299 TEUR) sowie Erlöse aus Nebenkosten 7 TEUR (Vorjahr: 20 TEUR).

Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	1.1.2022 - 31.12.2022	1.1.2021 - 31.12.2021
Sonstige Aufwendungen		
Geschäftsführungsvergütung	1	1
Haftungsvergütungen	1	1
Rechts- und Beratungskosten	9	7
Gutachterkosten	5	4
Verwaltungskosten	2	3
Sonstiges	1	0
Summe	17	16

Erwerb- und Veräußerungsgeschäfte

Im Geschäftsjahr 2022 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.

Die Steuerung nach den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adversce Impact) ist kein Bestandteil der Anlagestrategie dieser Gesellschaft.

Angaben zum Leverage und zu den schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Leverage	31.12.2022 in (%)	31.12.2021 in (%)
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	141,1	145,3
Maximal möglicher Leverage nach Bruttomethode	250,0	250,0
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	141,9	146,7
Maximal möglicher Leverage nach Commitmentmethode	250,0	250,0

Leverage	31.12.2022 in (%)	31.12.2021 in (%)
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 potenziellen 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, welches sich gegenüber den Vorjahren nicht geändert hat, sieht eine Sammlung aller relevanten Daten und Frühwarnsignale vor, bereitet diese auf und bewertet sie nach einem einheitlichen Maßstab, um dadurch die Auswirkungen unterschiedlicher Chancen-/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 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. Alle Mitarbeiter erhalten ein festes Jahresgrundgehalt und weitere feste Vergütungsbestandteile, wie z.B. vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen. Neben diesen festen Gehaltsbestandteilen werden in Einzelfällen variable Vergütungen vereinbart, deren Höhe sich an übergeordneten Unternehmens- oder Bereichszielen bemessen. Als Kriterien können auch nichtfinanzielle Faktoren herangezogen werden. Variable Vergütungen sind nicht gekoppelt an die Performance des verwalteten Vermögens.

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

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 vorläufig auf die Einrichtung eines Vergütungsausschusses verzichtet.

Auf Ebene der DeWert betrug die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter neben den zwei Geschäftsführern dreiundzwanzig Mitarbeiter (dies entspricht einundzwanzig in Vollzeitäquivalente umgerechneten Mitarbeiter (FTEs)). Hiervon sind einundzwanzig (neunzehn FTEs) für den Markt und zwei Mitarbeiter für die Marktfolge zuständig. Die festen Gesamtbezüge der Mitarbeiter belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 1.586 TEUR, die variablen Vergütungen auf 406 TEUR.

Die darin enthaltenen Gesamtbezüge an vier Führungskräfte (ohne Geschäftsführung) und sechs Mitarbeiter der KVG, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentvermögens ausgewirkt hat, betragen 1.197 TEUR. Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich auf 458 TEUR und beinhalten neben einer fixen Vergütung eine variable Vergütung in Höhe von 121 TEUR, die jedoch nicht an die Performance des von der DeWert betreuten Vermögens gekoppelt ist, sowie Sachbezüge in Höhe von 17 TEUR.

Sonstige Pflichtangaben

Geschäftsführung

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

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom-Kaufmann

Jörg Thomsen, Kaarst, Diplom-Kaufmann

Thomas Guido Mitzel, Baden-Baden, Diplom-Betriebswirt (seit 01.12.2022)

Komplementärin: Hahn Erste Beteiligungs GmbH, vertreten durch ihre Geschäftsführer

Marcel Schendekehl, Köln, Diplom-Kaufmann

Martin Schmidt, Bergisch Gladbach, Kaufmann

Manuel Hausmann, Neuss, Kaufmann (seit 1. Juli 2022)

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote für das Jahr 2022 betrug 0,71 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	31.12.2022
Verwaltungsvergütung	58
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20
Verwahrstellenvergütung	13
Rechtsberatungsgebühr	9
Gutachterkosten	5
Geschäftsführungsvergütung	1

ANGABEN IN TEUR	31.12.2022
Haftungsvergütung	1
Summe	**107**
Durchschnittlicher Nettoinventarwert	15.041
Gesamtkostenquote	0,71%

Wesentliche Änderungen der Anlegerinformationen

Änderungen der Anlegerinformationen lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

Nachtragsbericht

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2022 sind bezogen auf die Gesellschaft keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2022 des Investmentvermögens schloss mit einem realisierten Ergebnis von 835 TEUR ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, das realisierte Ergebnis, insoweit, als es nicht bereits vorab ausgeschüttet wurde (725 TEUR), auf neue Rechnung vorzutragen.

Bergisch Gladbach, den 31. Mai 2023

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

Marcel Schendekehl
Jörg Thomsen
Thomas Guido Mitzel

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

Marcel Schendekehl
Martin Schmidt
Manuel Hausmann

ANLAGENSPIEGEL
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

					Anschaffungskosten
			Stand	Zugänge	Stand
			1.1.2022	2022	31.12.2022
			EUR	EUR	EUR
Immobilie			20.200.000	0	20.200.000
			20.200.000	**0**	**20.200.000**

		Neubewertung/Abschreibung			Buchwert
	Stand	Erträge / Aufwendungen	Stand		
	1.1.2022	2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immobilie	1.200.000	1.100.000	2.300.000	22.500.000	21.400.000
	1.200.000	**1.100.000**	**2.300.000**	**22.500.000**	**21.400.000**

OBJEKTBESTAND ZUM 31.12.2022

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Grund-stücks-größe in qm	Art und Lage	Bau und Erwerbs-jahr	Gebäude-nutzfläche in qm	Leerstands-quote [1] in Prozent
SB-Warenhaus Holzminden	Bülte 4, 37603 Holzminden	36.014	SB-Warenhaus	1976/ 2017	9.667	0

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Fremd-finanzierungs-quote in Prozent	Restlauf-zeiten der Nutzungs-verträge	Verkehrs-wert der Immobilie[2] in Mio. EUR	Neben-kosten bei Anschaf-fung von Vermögens-gegenständen[3]
SB-Warenhaus Holzminden	Bülte 4, 37603 Holzminden	29,23	5	22,5	0,00

Im Berichtsjahr angebundene Objekte	Anschrift des Objektes	Marktwert pro m² Nfl. In EUR [4]	Erwerbs-neben-kosten in Prozent	Potentielle Miteinnahmen bei Vollver-mietung (Jahr1) in Mio. EUR[4]	Etwaige Bestands- und Projektent-wicklungs-maßnahmen
SB-Warenhaus Holzminden	Bülte 4, 37603 Holzminden	2.328	0	1,30	-

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* ZUM 31.12.2022

	Komplementäre	Kommanditisten	Summe
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	**0**	**14.743.376**	**14.743.376**
2. Zwischenentnahmen	0	-725.000	-725.000
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0	834.952	834.952
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	1.100.000	1.100.000
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	**0**	**15.953.328**	**15.953.328**

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG für das Geschäftsjahr 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und

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

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

•beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2023

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2023
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Anita Dietrich, Wirtschaftsprüfer
ppa. Ruth Koddebusch, Wirtschaftsprüferin

Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG,
Bergisch Gladbach

Geschäftsjahr 2022

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Bergisch Gladbach, 31. Mai 2023

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

Marcel Schendekehl
Jörg Thomsen
Thomas Mitzel

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

Marcel Schendekehl
Martin Schmidt
Manuel Hausmann

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 13.07.2023 festgestellt.