

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Vermerk  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2021 bis zum  
31. Dezember 2021  
der  
FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG  
(haftungsbeschränkt) & Co.  
geschlossene Investment-KG,  
Hamburg

**FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**B I L A N Z zum 31. Dezember 2021**

	€	€	€	<u>Vorjahr</u> €
<b>Investmentanlagevermögen</b>				
<b>A. Aktiva</b>				
1. Beteiligungen			64.817.239,78	48.483.150,82
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben			4.861.277,04	173.787,04
3. Forderungen				
Forderungen an Beteiligungsgesellschaften			1.120.029,13	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände			34.389,98	0,00
5. Aktive Rechnungsabgrenzung			0,00	825,00
6. Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten			7.657,33	2.657,33
7. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten			43.529,73	43.399,45
			<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
			70.884.122,99	48.703.819,64
			<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen			23.774,00	1.831.936,46
2. Kredite				
von Kreditinstituten			26.300.000,00	12.486.041,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen			6.200,95	4.013,32
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	3.456.798,68			67.806,18
b) andere		<u>143.495,78</u>		<u>27.273.739,88</u>
			3.600.294,46	<u>27.341.546,06</u>
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des persönlich haftenden Gesellschafters		0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
aa) Kapitalkonto I	43.370.303,05			12.371.000,00
bb) Kapitalkonto II	-3.109.327,37			-920.476,33
cc) Kapitalkonto III	-5.074.348,12			-5.074.348,12
dd) Kapitalkonto IV	1.752.950,00			618.050,00
ee) Kapitalkonto VI	<u>-12.371.000,00</u>			<u>0,00</u>
			24.568.577,56	<u>6.994.225,55</u>
c) Durch Entnahmen entstandenes negative Kapital der Kommanditisten		7.657,33		2.657,33
d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten			43.529,73	43.399,45
e) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung			<u>16.334.088,96</u>	<u>0,00</u>
			<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
			40.953.853,58	<u>7.040.282,33</u>
			<hr style="border-top: 1px solid black;"/>	<hr style="border-top: 1px solid black;"/>
			70.884.122,99	48.703.819,64
			<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

**FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2021**

	2021		2020
	€	€	€
<b>Investmenttätigkeit</b>			
1. Erträge			
Sonstige betriebliche Erträge	1.878.467,35		1.574.504,63
Summe der Erträge		1.878.467,35	1.574.504,63
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	211.209,83		427.288,78
b) Verwaltungsvergütung	145.010,00		111.349,93
c) Verwahrstellenvergütung	3.492,39		0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	27.490,35		12.133,00
e) Sonstige Aufwendungen	3.680.115,82		2.862.863,83
Summe der Aufwendungen		4.067.318,39	3.413.635,54
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>-2.188.851,04</b>	<b>-1.839.130,91</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>-2.188.851,04</b>	<b>-1.839.130,91</b>
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	16.334.088,96		0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses		16.334.088,96	0,00
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>14.145.237,92</b>	<b>-1.839.130,91</b>

**FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co.  
geschlossene Investment-KG, Hamburg  
Anhang für das Geschäftsjahr 2021**

**A. Allgemeine Angaben**

Die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in Hamburg wird im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 110849 geführt.

Mit Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Ergebnisprotokoll vom 18. Juni 2020) haben die Gesellschafter die Überführung der Gesellschaft in einen alternativen Investmentfonds (AIF) mit Wirkung zum 1. Januar 2021 auf der Grundlage eines entsprechend geänderten Gesellschaftsvertrags beschlossen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde daher erstmals nach den Vorschriften des KAGB, der KARBV sowie den einschlägigen Vorschriften des HGB aufgestellt.

Es werden zwei Anteilklassen (Anteilklassse 1 und Anteilklassse 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe der Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur sowie der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung und den Ausschüttungen). Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf.

## **B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt.

Die Beteiligungen werden mit dem Verkehrswert auf Basis eines geeigneten Bewertungsmodells bilanziert. Die Bewertung des Finanzanlagevermögens erfolgt intern auf Grundlage eines geeigneten Bewertungsmodells, das insbesondere eine Bewertung der Tochtergesellschaft beinhaltet. Deren wesentliche Bewertungseinflüsse bestehen hauptsächlich in Sachwerten in Form eines bebauten Grundstücks.

Die Barmittel und Barmitteläquivalente werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Verkehrswert angesetzt.

Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, werden unter dem Rechnungsabgrenzungsposten aktiv abgegrenzt.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Das Eigenkapital wird entsprechend den Vorschriften der § 21 Abs. 4 KARBV und § 264c Abs. 2 HGB sowie den Regelungen des Gesellschaftsvertrages ausgewiesen.

## C. Angaben zur Bilanz

### Beteiligungen

Die Gesellschaft hat am 11. Dezember 2009 einen Kaufvertrag über den Erwerb von GbR-Anteilen im Nennwert von € 35.643.800,00 an der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Hamburg (vormals: Immobilienfonds Bürohaus Köln-Nippes GbR), abgeschlossen. Die Anteile wurden am 30. Juni 2010 mit allen Rechten und Pflichten auf die Gesellschaft übertragen. Der Kaufpreis wurde in Höhe von € 35.248.522,40 festgesetzt. Die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG hält eine Kommanditbeteiligung in Höhe von T€ 35.644 (94,8 %) (Vorjahr: T€ 35.644; 94,8 %) an FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Hamburg, die zum 31.12.2021 ein Eigenkapital in Höhe von T€ 24.086 (Vorjahr: T€ 22.905) aufweist. Die FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.981 (Vorjahr: T€ 1.661) erzielt. Im Geschäftsjahr 2021 liegen keine Auszahlungen für Investitionen in die Beteiligung an der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Vorjahr: keine) vor. Im Rahmen der Abfindung ausscheidender Gesellschafter erfolgte im Jahr 2020 eine Aktivierung der vergüteten stillen Reserven in Höhe von T€ 18.543 auf die Beteiligung an der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG. Im Rahmen der Überführung der Gesellschaft in einen alternativen Investmentfonds (AIF) erfolgte eine Neubewertung der Beteiligung.

Die **Forderungen** beinhalten Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaft in Höhe von T€ 1.120 (Vorjahr: T€ 0) aus Gewinnentnahmeansprüchen.

Die **sonstige Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter aus Überzahlungen in Höhe von T€ 34 (Vorjahr: T€ 0).

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar: Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: T€ 3.606 (Vorjahr: T€ 39.832). Restlaufzeit von über fünf Jahren: T€ 26.300 (Vorjahr: T€ 0).

Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 26.300 sind durch Grundpfandrechte bezogen auf das Grundstück und Gebäude der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG gesichert. Daneben wurden sämtliche Mietansprüche aus dem Beleihungsobjekt abgetreten.

### Eigenkapital

Zum 31.12.2021 liegen Kommanditbeteiligungen in Höhe von T€ 43.370 (Vorjahr: T€ 12.371) vor. Eine € 1.000,00 Beteiligung hat einen Wert in Höhe von € 943,10 (Vorjahr: € 565,37) und entspricht somit 94,31 % (Vorjahr: 56,537 %) der Kommanditbeteiligung.

Der Wert der umlaufenden Anteile sowie der Nettoinventarwert je Anteilsklasse stellen sich wie folgt dar:

	<b>Anteilsklasse 1</b>	<b>Anteilsklasse 2</b>	<b>Gesamt</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
umlaufende Anteile 31.12.2020	12.371.000,00	0,00	12.371.000,00
umlaufende Anteile 31.12.2021	12.371.000,00	39.194.569,00	51.565.569,00
Nettoinventarwert 31.12.2020	22.155.324,45	0,00	22.155.324,45
Nettoinventarwert 31.12.2021	10.219.319,91	30.683.346,61	40.902.666,52

Die **Verwendungsrechnung** ergibt sich wie folgt:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
<b>1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-322.349,61</b>	<b>-1.866.501,43</b>	<b>-2.188.851,04</b>
2. Belastung auf Kapitalkonten	322.349,61	1.866.501,43	2.188.851,04
<b>3. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die gemäß Gesellschaftsvertrag im Kapitalkonto Va und Vb zu erfassenden nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertungen zum 1. Januar 2021 (T€ 15.161; Vorjahr: T€ 0) sowie zum 31. Dezember 2021 (T€ 1.173; Vorjahr: T€ 0) werden gemäß den Vorschriften der KARBV unter dem gesetzlichen vorgeschriebenen Posten „Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung“ ausgewiesen.



Die **Kapitalkonten** haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Kapitalanteile der Komplementärin €	Kapitalanteile der Kommanditisten €	Gesamt €
<b>Kapitalkonto I</b>			
- Stand 01.01.2021	0,00	12.371.000,00	12.371.000,00
- Kapitalerhöhung	0,00	30.999.303,05	30.999.303,05
- Stand 31.12.2021	0,00	43.370.303,05	43.370.303,05
<b>Kapitalkonto II</b>			
- Stand 01.01.2021	0,00	-920.476,33	-920.476,33
- realisiertes Ergebnis 2021	0,00	-2.188.851,04	-2.188.851,04
- Stand 31.12.2021	0,00	-3.109.327,37	-3.109.327,37
<b>Kapitalkonto III</b>			
- Stand 01.01.2021	0,00	-5.074.348,12	-5.074.348,12
- Entnahmen	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2021	0,00	-5.074.348,12	-5.074.348,12
<b>Kapitalkonto IV</b>			
- Stand 01.01.2021	0,00	618.050,00	618.050,00
- Kapitalerhöhung	0,00	1.134.900,00	1.134.900,00
- Stand 31.12.2021	0,00	1.752.950,00	1.752.950,00
<b>Summe Kapitalanteile der Kommanditisten</b>	<b>0,00</b>	<b>36.939.577,56</b>	<b>36.939.577,56</b>
<b>Kapitalkonto Va</b> (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)			
- Stand 01.01.2021	0,00	0,00	0,00
- Erträge aus Neubewertung	0,00	15.161.098,90	15.161.098,90
- Stand 31.12.2021	0,00	15.161.098,90	15.161.098,90
<b>Kapitalkonto Vb</b> (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)			
- Stand 01.01.2021	0,00	0,00	0,00
- Erträge aus Neubewertung	0,00	1.172.990,06	1.172.990,06
- Stand 31.12.2021	0,00	1.172.990,06	1.172.990,06
<b>Kapitalkonto VI</b>			
- Stand 01.01.2021	0,00	0,00	0,00
- Sonderentnahmen	0,00	-12.371.000,00	-12.371.000,00
- Stand 31.12.2021	0,00	-12.371.000,00	-12.371.000,00
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>40.902.666,52</b>	<b>40.902.666,52</b>

Der Wert des bilanziellen Eigenkapitals (**Entwicklungsrechnung**) hat sich wie folgt entwickelt:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
<b>I. Wert des Eigenkapitals</b>			
<b>am Beginn des</b>			
<b>Geschäftsjahres</b>	<b>6.994.225,55</b>	<b>0,00</b>	<b>6.994.225,55</b>
1. Mittelzufluss (netto)			
Mittelzuflüsse aus			
Gesellschaftereintritten	0,00	32.134.203,05	32.134.203,05
2. Zwischenentnahmen	-12.371.000,00	0,00	-12.371.000,00
3. realisiertes Ergebnis			
des Geschäftsjahres nach			
Verwendungsrechnung	-322.349,61	-1.866.501,43	-2.188.851,04
4. Nicht realisiertes			
Ergebnis des			
Geschäftsjahres	<u>15.918.443,97</u>	<u>415.644,99</u>	<u>16.334.088,96</u>
<b>II. Wert des Eigenkapitals</b>			
<b>am Ende des</b>			
<b>Geschäftsjahres</b>	<b><u>10.219.319,91</u></b>	<b><u>30.683.346,61</u></b>	<b><u>40.902.666,52</u></b>

Im Geschäftsjahr 2021 wurden **Ausgabeaufschläge** in Form von Agiozahlungen in Höhe von T€ 1.135 (Vorjahr: T€ 0) berechnet.

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung aufgeteilt nach Anteilsklassen stellt sich wie folgt dar:

	Anteilsklasse 1 €	Anteilsklasse 2 €	Summe €
<b>Investmenttätigkeit</b>			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten			
Sonstige betriebliche Erträge	1.212.838,92	665.628,43	1.878.467,35
Summe der Erträge	<u>1.212.838,92</u>	<u>665.628,43</u>	<u>1.878.467,35</u>
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	136.368,35	74.841,48	211.209,83
b) Verwaltungsvergütung	93.626,21	51.383,79	145.010,00
c) Verwahrstellenvergütung	2.254,87	1.237,52	3.492,39
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.749,24	9.741,11	27.490,35
e) So. Aufwendungen	1.285.189,86	2.394.925,96	3.680.115,82
Summe der Aufwendungen	<u>1.535.188,53</u>	<u>2.532.129,86</u>	<u>4.067.318,39</u>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b><u>-322.349,61</u></b>	<b><u>-1.866.501,43</u></b>	<b><u>-2.188.851,04</u></b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-322.349,61</b>	<b>-1.866.501,43</b>	<b>-2.188.851,04</b>
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	15.918.443,97	415.644,99	16.334.088,96
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	<u>15.918.443,97</u>	<u>415.644,99</u>	<u>16.334.088,96</u>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u>15.596.094,36</u></b>	<b><u>-1.450.856,44</u></b>	<b><u>14.145.237,92</u></b>

Die Gesamtkostenquote beträgt 9,94 % (Vorjahr: 48,81%).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

Art der Vergütung	Gesellschaft	Betrag	Anteil am Netto-inventarwert zum 31.12.2021	Anteil am durchschnittlichen Netto-inventarwert
		T€ (Vorjahr: T€)	% (Vorjahr: %)	% (Vorjahr: %)
Vermittlungsprovision Eigenkapital	Paribus Vertrieb GmbH	1.689 <sup>3)</sup> (0)	4,13 (0)	5,36 (0)
Vermittlung Fremdkapital	Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	263 <sup>2)</sup> (0)	0,64 (0)	0,83 (0)
Konzeption	Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	1.301 <sup>3)</sup> (0)	3,18 (0)	4,13 (0)
Prospekterstellung/ Erstellung Werbemittel	Diverse	169 <sup>4)</sup> (0)	0,41 (0)	0,54 (0)
Fremdverwaltung	Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	128 <sup>1)</sup> (67)	0,31 (0,3)	0,41 (0,32)
Treuhandvergütung	Paribus Trust GmbH FHH Fondhaus Treuhand GmbH	87 <sup>1)</sup> (13)	0,21 (0,06)	0,28 (0,06)
Verwahrstellenvergütung	CACEIS Bank S.A.	3 <sup>1)</sup> (0)	0,01 (0)	0,01 (0)
Haftungsvergütung	FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)	3 <sup>1)</sup> (13)	0,01 (0,06)	0,01 (0,06)
Geschäftsführungs- vergütung	Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	3 <sup>1)</sup> (2.760)	0,01 (12,46)	0,01 (13,24)
		<b>3.646</b> <b>(2.853)</b>	<b>8,91</b> <b>(12,88)</b>	<b>11,56</b> <b>(13,68)</b>

1) Pauschalvergütung

2) Pauschalvergütung bezogen auf das vermittelte Fremdkapital

3) Pauschalvergütung bezogen auf das eingeworbene Kommanditkapital

4) gesondert in Rechnung gestellte Vergütung

Die **sonstigen Erträge** beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Beteiligungen (T€ 1.878; Vorjahr: T€ 1.575).

Die **sonstigen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Vermittlung von Eigenkapital (T€ 1.689; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für die Fondskonzeption (T€ 1.301, Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für die Vermittlung von Fremdkapital (T€ 263; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für Rechtsberatung (T€ 103; Vorjahr: T€ 87), Aufwendungen für die Erstellung des Prospektes sowie Werbemittel (T€ 169; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für die Treuhandvergütung in der Investitions- und Finanzierungsphase (T€ 77; Vorjahr: T€ 0), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 57; Vorjahr: T€ 1) sowie Aufwendungen für die Erstellung der Geschäftsberichte (T€ 18; Vorjahr: T€ 22).

#### E. Vermögensaufstellung

Die Vermögensaufstellung nach § 271 KAGB ist der Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.

#### F. Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

	2019	2020	2021	Wertver- änderung 2020-2021	Wertveränderung der letzten drei Geschäftsjahre
Wert des Eigenkapitals in T€	19.541	6.994	40.903	33.909	21.362
Wert der Beteiligung bezogen auf das Kommanditkapital	141%	177%	106%	-71%	-35%
Wert einer T€ 100 Beteiligung in T€	141	177	106	-71	-35

### Angaben zur Immobilie

Die FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG hat Investitionen in eine Immobilie getätigt.

Immobilie	Neusser Straße 450, 50733 Köln
Grundstücksgröße	7.773 m <sup>2</sup>
Art und Lage	Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Tiefgarage in zentraler Lage in Köln-Nippes
Baujahr/ Erwerbsjahr	1999/ 2010
Gebäudenutzfläche	14.280 m <sup>2</sup> (Obergeschoß) 665 m <sup>2</sup> (Untergeschoß)
Leerstandsquote	0 %
Nutzungsentgeltausfallquote	0 %
Fremdfinanzierungsquote	0 %
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Vollvermietung ab 02.11.1999; Festlaufzeit bis zum 30.11.2029
Verkehrswert bzw. Kaufpreis	Verkehrswert: € 67.300.000,00 Kaufpreis: € 35.275.000,00
Nebenkosten bei Anschaffung	€ 260.000,00
Wesentliche Ergebnisse des erstellten Wertgutachtens	Es handelt sich um ein modernes Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Gebäude befindet sich in einem baualtersgerechten guten und ordentlichen Grundzustand.
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	Aufgrund des Gebäudealters sind in den Jahren 2021 – 2023 kurz- und mittelfristige Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von ca. € 2,5 Mio. geplant.

1) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden nicht in die Fremdfinanzierungsquote einbezogen.

### **Angaben im Lagebericht**

Hinsichtlich folgender Angaben wird auf die Ausführungen im Lagebericht verwiesen:

- Vergütungen an Mitarbeiter der KVG,
- Vergütungen an Risktaker der KVG,
- Änderungen im Verkaufsprospekt,
- Angaben zum Liquiditätsmanagement sowie zum Risikomanagementsystem,
- Aussagen zum Umfang des Leverage.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag (Nachtragsbericht)**

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft werden als gering eingeschätzt. Der Geschäftsbetrieb basiert allein auf der Vermietung einer Immobilie in Kön. Die Immobilie ist langfristig vollvermietet, die Finanzierung langfristig vereinbart und zinsgesichert. Bei der Objektgesellschaft ist der Mietvertrag vollumfänglich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex gekoppelt. Etwaige Kostensteigerungen gehen jedoch mittel- oder unmittelbar zu Lasten der Investmentgesellschaft.

Hamburg, 25.05.2022

FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)  
(Komplementärin)

gez. Martin Rolle

gez. Thomas Böcher

Paribus Geschäftsführung für FHH - Fonds GmbH  
(geschäftsführende Kommanditistin)

gez. Dr. Christopher Schroeder

gez. Martin Rolle

## FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) &amp; Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg

	Anschaffungskosten		Ergebnisse aus Verkehrswertbewertung				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2021 €	31.12.2020 €
Beteiligungen	48.483.150,82	0,00	0,00	0,00	16.334.088,96	0,00	64.817.239,78	48.483.150,82



**FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**Vermögensaufstellung zum 31.12.2021 nach § 271 KAGB**

Vermögensposten	Art	Nennbetrag	Kurs	Kurswert =	Anteil des
		oder Zahl		Buchwert	
		€		€	postens
		Vorjahr: €		Vorjahr: €	%
					Vorjahr: %
Beteiligungen	Kommanditbeteiligungen	48.483.150,82	n/a	64.817.239,78	158,48
		48.483.150,82	(n/a)	63.644.249,72	287,27
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	4.861.277,04	n/a	4.861.277,04	11,88
		173.787,04	(n/a)	173.787,04	0,78
Forderungen	Forderungen	1.120.029,13	n/a	1.120.029,13	2,74
		0,00	(n/a)	0,00	0,00
Sonstige Vermögens- gegenstände	Forderungen	34.389,98	n/a	34.389,98	0,08
		0,00	(n/a)	0,00	0,00
Aktive Rechnungs- abgrenzung	Rechnungs- abgrenzungsposten	0,00	n/a	0,00	0,00
		825,00	(n/a)	825,00	0,00
Rückstellungen	Rückstellungen	-23.774,00	n/a	-23.774,00	-0,06
		-1.831.936,46	(n/a)	-1.831.936,46	-8,27
Kredite	Verbindlichkeiten	-26.300.000,00	n/a	-26.300.000,00	-64,30
		-12.486.041,47	(n/a)	-12.486.041,47	-56,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-6.200,95	n/a	-6.200,95	-0,02
		-4.013,32	(n/a)	-4.013,32	-0,02
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-3.600.294,46	n/a	-3.600.294,46	-8,80
		-27.341.546,06	(n/a)	-27.341.546,06	-123,41
		24.568.577,56		40.902.666,52	100,00
		6.994.225,55		22.155.324,45	100,00

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der  
FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbe-  
schränkt) & Co.  
geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**1. Grundlagen des Unternehmens**

**1.1. Geschäftsmodell**

Die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (kurz: Investmentgesellschaft oder Publikums-AIF) ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein seit 2021 durch die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (kurz: Paribus KVG), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für Investoren, welche die Voraussetzungen der in den § 262 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) genannten Punkte erfüllen. Das Beteiligungsangebot richtete sich insbesondere an Stiftungen.

Die Investmentgesellschaft wurde bereits am 23. September 2009 als Kommanditgesellschaft unter der Firma FHH Immobiliengesellschaft Alpha mbH & Co. KG gegründet und am 1. Dezember 2009 erstmalig im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Investmentgesellschaft hat im Jahr 2010 als damalige Fondsgesellschaft eines geschlossenen Immobilienfonds Anlegerkapital eingeworben. Diese Anleger hatten im Rahmen eines Umwandlungskonzeptes im Jahr 2020 die Möglichkeit, zum Ende der ursprünglich vorgesehenen Laufzeit des Altfonds per 31.12.2020 aus der Investmentgesellschaft auszuscheiden und ein Abfindungsguthaben zu erhalten oder in der Investmentgesellschaft zu verbleiben und eine Sonderentnahme zu erhalten.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 17. Juni 2020 wurde das Umwandlungskonzept – das im Ergebnis die Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB vorsah – und eine Umfirmierung in die jetzige Firma beschlossen. Im Umfang des Kapitals i.H.v. TEUR 15.229, das von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht hatte, erfolgte eine Kapitalherabsetzung zum 31.12.2020. Kapital i.H.v. insgesamt TEUR 12.371 verblieb in der Investmentgesellschaft. Als Teil des Konzeptes sollten – sofern alle Voraussetzungen vorliegen – im Jahr 2021 neue Anleger mit einem geplanten Zeichnungskapital i.H.v. TEUR 31.000 eingeworben werden.

Eingetragene Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft ist Königstraße 28, 22767 Hamburg. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag besteht in der Fassung vom 26. März 2021.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hatte die Anlagebedingungen des Publikums-AIF mit Schreiben vom 8. Februar 2021 genehmigt. Mit Schreiben vom 30. März 2021 wurde von der BaFin der Vertrieb von Anteilen an dem Publikums-AIF genehmigt.

Bei der Investmentgesellschaft wurden 2 Anteilsklassen gebildet. Die Anteilsklasse 1 wird gebildet durch diejenigen Gesellschafter, die vor dem 1. Januar 2021 beigetreten waren (Altgesellschafter). Die Anteilsklasse 2 wird gebildet durch diejenigen Gesellschafter, die nach dem 1. Januar 2021 beigetreten sind und sich erstmals beteiligt haben sowie durch Altgesellschafter, die mit Zeichnung neuer Anteile ebenfalls an der Kapitalerhöhung 2021 teilgenommen haben.

Das vollständig eingezahlte Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 beträgt nach Abschluss des Vertriebs der Anteile bei Investoren und Schließung der Investmentgesellschaft im Dezember 2021 insgesamt TEUR 30.999. Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beträgt damit insgesamt TEUR 43.370.

Die Investmentgesellschaft ist Kommanditistin der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (Objektgesellschaft) gemäß Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft in der Neufassung vom 12. Januar 2021. Die Einlage beträgt TEUR 35.644. Dies entspricht 94,8% des Gesellschaftskapitals der Objektgesellschaft.

Die Objektgesellschaft ist Eigentümerin eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in Köln-Nippes mit der Anschrift Neusser Straße 450, 50733 Köln. Das Objekt weist eine vermietbare Fläche von ca. 14.945 qm aus. Alleinmieterin bis Ende November 2029 ist die Stadt Köln, die das Objekt als Bezirksrathaus für den Stadtbezirk Köln-Nippes mit der Hauptfunktion des Bürgeramtes nutzt.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile der Investmentgesellschaft sowie der Nettoinventarwert des Vermögens der Investmentgesellschaft je Anteilsklasse beträgt zum Abschlussstichtag wie folgt:

	<b>Anteilsklasse 1</b>	<b>Anteilsklasse 2</b>	<b>Gesamt AIF</b>
Anteile per 31.12.2020	12.371.000	0	12.371.000
Anteile per 31.12.2021	12.371.000	39.194.569	51.565.569
NAV per 31.12.2020	EUR 22.155.324	EUR 0	EUR 22.155.324
NAV per 31.12.2021	EUR 10.219.320	EUR 30.683.347	EUR 40.902.667

Die Summe der Nettoinventarwerte beider Anteilsklassen beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 40.903. Der Nettoinventarwert je Anteil beträgt für die Anteilsklasse 1 rd. 0,826 EUR/Anteil und für die Anteilsklasse 2 rd. 0,783 EUR/Anteil.

Der Nettoinventarwert der gesamten Investmentgesellschaft zum Abschlussstichtag i.H.v. TEUR 40.903 (entspricht rd. 94,3 % aller Pflichteinlagen) hat sich damit seit dem 1. Januar 2021 und der Umwandlung in einen AIF aufgrund unterschiedlicher Bewertungsmethoden sowie im Zusammenhang mit der erfolgten Umfinanzierung der Investmentgesellschaft ausgehend von TEUR 9.784 um 418,0% erhöht. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 beträgt 82,6% der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 1. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 beträgt 99,0% der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 2.

## 1.2. Ziele

Die Anlagestrategie des Publikums-AIF besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung von einer mittelbar über eine Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen.

Anlageziel des Publikums-AIF ist es, aus der Vermietung und (bei Erreichen des Endes der Laufzeit der Gesellschaft) der Veräußerung der Immobilie bzw. der Anteile an der Objektgesellschaft Einnahmehüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Gemäß den Anlagebedingungen soll die überschüssige Liquidität einmal jährlich ausgezahlt werden. Mit dem bereits 2010 erfolgten Erwerb des Anteils i.H.v. 94,8% an der Objektgesellschaft, die wiederum alleinige Eigentümerin eines Objekts in Köln-Nippes ist, ist die Anlagestrategie am Abschlussstichtag umgesetzt. Weitere Investitionen sind derzeit nicht geplant.

Kreditaufnahmen und Belastungen sind bis zu einer Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung der in § 263 KAGB im Einzelnen geregelten Voraussetzungen möglich. Derivate dürfen grundsätzlich eingesetzt werden, jedoch nur zu Absicherungszwecken gegen Wertverluste.

Für den Publikums-AIF wurde ein Verkaufsprospekt erstellt. In diesem ist eine Prognoserechnung enthalten, auf deren Basis ab 2022 bis 2033 in jedem Jahr – mit Ausnahme des Jahres 2029 - ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschüsse zwischen 3,75% und 4,00% erwartet werden. Die für

die Auszahlungen geplanten prozentualen Liquiditätsüberschüsse beziehen sich dabei hinsichtlich der Anteilsklasse 1 auf den zum 1.1.2021 eingebrachten Nettoinventarwert dieser Anteilsklasse i.H.v. rd. 79,1 % des Nominalkapitals der Anteilsklasse 1 von TEUR 12.371, somit TEUR 9.784. Hinsichtlich der Anteilsklasse 2 beziehen sie sich auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse i.H.v. TEUR 30.999. Für das Platzierungsjahr 2021 war eine Auszahlung von 1 % zeitanteilig jeweils ab dem Zeitpunkt der geleisteten Einlage vorgesehen. Für die Jahre 2025 und 2026 sind für die Anteilsklasse 1 erhöhte Auszahlungen von jeweils 4,75% vorgesehen.

Der Publikums-AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2033 errichtet. Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), außer in dem Falle, dass die Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hierfür vorgesehenen Stimmmehrheit anderweitige Maßnahmen beschließen. Darüber hinaus kann die Laufzeit der Investmentgesellschaft bis maximal zum 31. Dezember 2037 verlängert werden, sofern die im Gesellschaftsvertrag dargelegten Gründe und die Zustimmungserfordernisse vorliegen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 erfolgten keine wesentlichen Änderungen gegenüber den im Verkaufsprospekt vom 11. März 2021 inkl. der Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag gemachten Aussagen.

### **1.3. Wesentliche Risiken**

Als Risiko mit der aktuell größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt ist der Ausfall des Alleinmieters und damit einhergehend der Verlust der einzigen Ertragsquelle sowie der Liquidität zu nennen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als sehr gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken des Publikums-AIF verweisen wir auf unsere Darstellung im Abschnitt "4.1 Risikobericht" dieses Lageberichts.

### **1.4. Tätigkeitsbericht der Paribus KVG**

Die Paribus KVG hat mit Erlaubnis vom 20. Januar 2015 von der BaFin die Zulassung für den Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Der Erlaubnisumfang wurde am 15. Februar 2019, 12. November 2020 und am 28. Januar 2021 erweitert. Die Zulassung umfasst u.a. die Erlaubnis, geschlossene inländische Publikums-AIF, die direkt oder indirekt in Immobilien investieren, verwalten zu dürfen. Sie kann somit in vollem Umfang ihren Tätigkeiten als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft und weiterer Gesellschaften nachkommen.

Die Paribus KVG hat alle für die Umsetzung des beschlossenen Umwandlungskonzeptes notwendigen Unterlagen, Dokumentationen, Vereinbarungen und Verträge – soweit diese in ihren Zuständigkeitsbereich fielen – erstellt bzw. die Erstellung veranlasst und geprüft.

Die Paribus KVG hat im Jahr 2021 – bzw. teilweise bereits im Jahr 2020 - die für den Publikums-AIF notwendigen Verkaufsunterlagen bzw. die notwendige Vertriebsdokumentation (insbesondere Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Verkaufsprospekt) erstellt und finalisiert bzw. die Erstellung und Finalisierung koordiniert. Die Paribus KVG hat ebenfalls alle im Zusammenhang mit der Auflegung und Verwaltung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft erforderlichen Verträge und Vereinbarungen erstellt bzw. deren Erstellung veranlasst. Die für die Anlagebedingungen bzw. den Vertrieb der Anteile notwendigen Genehmigungen der BaFin erfolgten mit Datum vom 8. Februar bzw. 30. März 2021.

Die Annahme des Beitrittes des ersten Anlegers der Anteilsklasse 2 erfolgte am 3. Juni 2021. Am 9. Dezember 2021 erfolgte die Annahme des Beitritts des letzten Anlegers. Der Fonds wurde sodann mit einem erreichten Zeichnungsvolumen i.H.v. TEUR 30.999 geschlossen und die Schließung der BaFin am 9. Dezember 2021 angezeigt. Das nominelle Eigenkapital der Investmentgesellschaft (Summe aller Pflichteinlagen auf den Kapitalkonten I) beträgt zum 31. Dezember 2021 insgesamt TEUR 43.370 (Davon Anteilsklasse 1: TEUR 12.371, Anteilsklasse 2: TEUR 30.999).

Die seit 2010 bestehende langfristige Fremdfinanzierung bei der Helaba wurde im Berichtsjahr durch die Aufnahme eines neuen langfristigen Darlehens mit einer Laufzeit bis 30. November 2029 ersetzt. Die Ablösung erfolgte im Juni, Juli und Dezember 2021 durch Valutierung von Teilbeträgen.

Die Zahlungen der Abfindungsguthaben an die zum 31. Dezember 2020 aus der Investmentgesellschaft ausgeschiedenen Altgesellschafter und die Zahlung der Sonderentnahmen an die in der Investmentgesellschaft verbliebenen Altgesellschafter erfolgten am 22. Dezember 2021. Von den geplanten Abfindungsguthaben i.H.v. TEUR 27.273 konnten TEUR 27.129 ausgezahlt und von den geplanten Sonderentnahmen i.H.v. TEUR 12.371 konnten TEUR 8.963 ausgezahlt werden, da bezogen auf die jeweiligen Gesellschafter alle notwendigen Unterlagen und Legitimationen vorlagen. Nach dem Ende des Berichtszeitraumes erfolgten weitere Zahlungen insbesondere von Sonderentnahmen, sobald jeweils sukzessive Unterlagen und Legitimationen weiterer Gesellschafter vorlagen und geprüft werden konnten.

Parallel zur Umsetzung des beschlossenen Konzeptes der Umwandlung und der Umfinanzierung hat die Paribus KVG im Jahr 2021 auch die laufende Fremdverwaltung der Gesellschaft gemäß den Vertragsinhalten des zwischen ihr und der Investmentgesellschaft mit Datum vom 4. Januar 2021 geschlossenen Fremdverwaltungsvertrages verantwortet. Dies beinhaltet insbesondere die Portfolioverwaltung (Assetmanagement, Fondsmanagement) einschließlich des Liquiditätsmanagements, das Risikomanagement, die Bewertung sowie die Durchführung administrativer Tätigkeiten bzw. allgemeiner Verwaltungsleistungen. Die Prognoserechnungen der Investment- und der Objektgesellschaft wurden durch die Paribus KVG auch im weiteren Verlauf des Jahres 2021 intern aktualisiert und fortgeschrieben.

Auf Ebene der Objektgesellschaft sind in den Jahren 2021 bis 2023 umfangreiche Maßnahmen zur Modernisierung der Gebäudetechnik geplant und i.H.v. insgesamt TEUR 2.492 budgetiert. Hiervon sollten bereits in wesentlichem Umfang im Jahr 2021 Maßnahmen durchgeführt bzw. begonnen werden. Da dies nur in sehr begrenztem Umfang erfolgte, werden nunmehr diese Maßnahmen in 2022/2023 durchgeführt und zu Zahlungsabflüssen führen. Den Zahlungsverpflichtungen bzgl. Miete und Nebenkosten ist der Mieter im Berichtsjahr vollumfänglich nachgekommen.

Die für das Geschäftsjahr 2021 prospektierten zeitanteiligen Auszahlungen i.H.v. 1,0% wurden an die Anleger plangemäß im Februar 2022 geleistet. Bei der Investmentgesellschaft erfolgte im Juni 2021 eine ordentliche Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren, insbesondere zur Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2020.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Die unverändert attraktiven Rahmenbedingungen halten die Nachfrage nach Immobilien grundsätzlich auf hohem Niveau. Indizien für das große Anlegerinteresse sind die teilweise weiter gesunkene Renditen in den besonders nachgefragten Assetklassen und Standorten. Ein begrenztes Angebot an Premiumobjekten, das auf eine hohe Nachfrage trifft, führt dazu, dass teilweise die Ankaufpreise nochmal gestiegen sind. Für Büros haben die Netto-Spitzenrenditen im vierten Quartal 2021 in einigen Städten nochmals um 5 bis 20 Basispunkte nachgegeben. Dies betrifft u. a. Köln (2,60 %), Frankfurt (2,65 %) sowie Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,75 %. In den drei teuersten Standorten, Berlin (2,40 %), München (2,50 %) und Hamburg (2,55 %), zeigten sie sich dagegen stabil.

Für das Jahr 2021 wurde ein gewerbliches Transaktionsvolumen auf dem Deutschen Immobilien-Investmentmarkt in einer Höhe von rd. 64 Mrd. Euro. und damit nach 2019 der zweithöchste Wert verzeichnet. Mit rd. 58% entfiel hiervon mehr als die Hälfte auf die Top-7-Städte. Das umsatzstärkste Segment waren mit rd. 48% Büroimmobilien (Vorjahr: 41%). Es folgten Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Anteil von rd. 15% und Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rd. 14%.

Auch für das Jahr 2022 wird erneut mit lebhaften Märkten und einem hohen Transaktionsvolumen gerechnet. Die guten Fundamentaldaten Deutschlands auf der einen und weiterhin historisch immer

noch niedrige Zinsen, günstige Kredit- bzw. Finanzierungsbedingungen und eine hohe Liquiditätsausstattung auf der anderen Seite sowie die globalen Risiken aus Sicht von Investoren dürften zu einem weiteren Kapitalzufluss in deutsche Immobilien beitragen. Die Nachfrage nach Immobilien und damit das Transaktionsvolumen sollte – auch mangels Anlagealternativen – damit auf hohem Niveau bleiben. Für Gewerbeimmobilien bleibt der Ausblick insgesamt positiv. Die Auswirkungen von Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivitäten und/oder Veränderungen auf den Immobilienmärkten bzw. im Kapitalmarktumfeld in Folge von extern ausgelösten Krisensituationen bleiben abzuwarten.

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Im Berichtsjahr überstiegen die Aufwendungen i.H.v. TEUR 4.067 (Vorjahr: TEUR 3.414) die Erträge i.H.v. TEUR 1.878 (Vorjahr: TEUR 1.575) deutlich. Die sonstigen betrieblichen Erträge (Erträge aus Beteiligungen) betragen TEUR 1.878 (Vorjahr TEUR 1.575). Zinsen aus Kreditaufnahme fielen i.H.v. TEUR 211 an (Vorjahr TEUR 427). Die Verwaltungsvergütungen betragen TEUR 145 (Vorjahr TEUR 111). Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 3.680 (Vorjahr TEUR 2.863) und sind wesentlich beeinflusst von den einmaligen Aufwendungen im Rahmen der Umwandlung der Gesellschaft in einen AIF und der Umfinanzierung, insbesondere von den Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen i.H.v. TEUR 1.689, von den Aufwendungen für Fondskonzeption i.H.v. TEUR 1.301 und der Fremdkapital-Vermittlungsprovision i.H.v. TEUR 263. Zusammen mit weiteren aufgrund gesetzlicher Vorschriften verursachten Gesellschafts- und Verwaltungskosten sowie geringfügigen weiteren sonstigen Aufwendungen führt dies zu einem realisiertem Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR -2.189 (Vorjahr TEUR -1.839). Das nicht realisierte Ergebnis aufgrund von Erträgen aus der Neubewertung betrug TEUR 16.334 (Vorjahr TEUR 0). Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2021 aus realisiertem und nicht realisiertem Ergebnis belief sich damit auf TEUR 14.145 (Vorjahr TEUR -1.839). Dies entspricht rd. 32,6% des nominalen Eigenkapitals von TEUR 43.370 (Vorjahr: rd. -14,9%).

## **2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **2.3.1. Ertragslage**

Die Investmentgesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Konzept Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft erzielen. Im Berichtsjahr hat die Investmentgesellschaft auf Basis eines positiven Ergebnisses der Objektgesellschaft i.H.v. TEUR 1.981 (Vorjahr: Ergebnis i.H.v. TEUR 1.661) Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 1.878 (Vorjahr TEUR 1.575) erzielen können.

Die Aufwendungen der Investmentgesellschaft waren im Berichtszeitraum höher als die Erträge. Dies lag im Wesentlichen an den einmaligen Aufwendungen im Rahmen der Umwandlung in einen AIF bzw. der Umfinanzierung der Investmentgesellschaft, insbesondere an den Eigenkapital-Vermittlungsprovisionen, an der Fremdkapital-Vermittlungsprovision und der Vergütung für die Konzeption.

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

<b>Art der Vergütung</b>	<b>Gesellschaft</b>	<b>Betrag in TEUR</b>	<b>Anteil am Nettoinventarwert zum 31.12.2021 in %</b>	<b>Anteil am durchschnittlichen Netto- inventarwert in %</b>
Eigenkapital-Vermittlungsprovision	Paribus Invest GmbH	1.689	4,13	6,66
Vermittlung Fremdkapital	Paribus KVG	263	0,64	1,04
Vergütung Konzeption	Paribus KVG	1.301	3,18	5,13
Vergütungen Prospekterstellung und Erstellung Werbemittel	Diverse	169	0,41	0,67
Lfd. Fremdverwaltung	Paribus KVG	128	0,31	0,51
Treuhandvergütung	Paribus Trust GmbH / FHT Treuhand GmbH	88	0,21	0,34
Geschäftsführung	Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	3	0,01	0,01
Haftungsvergütung	FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (hb)	3	0,01	0,01
Verwahrstellen-Vergütung	CACEIS Bank S.A.	3	0,01	0,01
		<b>3.646</b>	<b>8,91</b>	<b>14,38</b>

Die Quote der Vergütungen bezogen auf den gesamten Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag lag bei 8,91 % (Vorjahr 11,56 %).

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 16.334 (Vorjahr TEUR 0).

### 2.3.2. Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft finanziert sich aus Eigenkapital (Summe aller Kapitalkonten ohne Berücksichtigung der Neubewertungsgewinne: TEUR 24.569; Vorjahr: TEUR 6.994) und über Fremdkapital insbesondere durch Kredite von Kreditinstituten i.H.v. TEUR 26.300 (Vorjahr: TEUR 12.486). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen i.H.v. TEUR 6 (Vorjahr: TEUR 4) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 3.600 (Vorjahr: TEUR 27.342).

Die Investmentgesellschaft hatte im Jahr 2010 den Ankauf der Anteile an der Objektgesellschaft, welche Eigentümerin der Immobilie in Köln-Nippes ist, teilweise durch Fremdkapital finanziert. Dazu hatte die Investmentgesellschaft einen Darlehensvertrag mit einer deutschen Bank über TEUR 13.000 abgeschlossen. Das Darlehen valutiert zum 30. Juni 2021 noch i.H.v. TEUR 12.486.

Dieses Darlehen wurde planmäßig durch ein neues langfristiges Darlehen ersetzt. Hierzu hatte die Investmentgesellschaft am 30.04./05.05. 2021 einen Darlehensvertrag mit der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG über ein Grundsulddarlehen i.H.v. TEUR 26.300 mit Laufzeit bis 30. November 2029 geschlossen. Die Valutierung des ersten Teilbetrages erfolgte am 30. Juni 2021 zur Ablösung des bestehenden Darlehens. Per Juli 2021 und Dezember 2021 erfolgten weitere Teilauszahlungen, zum Jahresende 2021 war das Darlehen vollumfänglich valutiert. Das Darlehen ist am 30. November 2029 in einer Summe zurückzuzahlen, laufende Tilgungen sind nicht zu leisten. Mit gesonderter Vereinbarung vom 05./06.05.2021 wurde ein Festzinssatz ebenfalls bis 30. November 2029 vereinbart.

Die Investmentgesellschaft hat für die Fremdfinanzierung marktübliche Sicherheiten vereinbart. Dazu gehören insbesondere die Verpfändungen der Mieteinnahmen und die Eintragung einer Buch-

grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank. Zudem besteht eine Ansparverpflichtung i.H.v. insgesamt TEUR 7.000 in den Jahren 2027 und 2028, sollte der bestehende Mietvertrag nicht zu zufriedenstellenden Konditionen verlängert werden.

Die Eigenkapitalquote der Investmentgesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag rd. 58% (Vorjahr: rd. 14%) des Gesamtkapitals. Die Summe aller Pflichteinlagen beider Anteilklassen beträgt TEUR 43.370. Nach Vollplatzierung des Zeichnungskapitals beträgt das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilklasse 1 TEUR 9.784 (Nettoinventarwert der AK 1 zum 01.01.2021) und das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilklasse 2 TEUR 30.999.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Wertentwicklungen der Vergangenheit kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen sind.

#### Investitionen

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine neuen Investitionen getätigt, insbesondere keine Immobilie oder Anteile an einer Immobiliengesellschaft erworben. Der Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft erfolgte bereits im Jahr 2010.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage des Publikums-AIF war im Geschäftsjahr 2021 stets gut.

Die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2021 (Umwandlung in einen AIF und Umfinanzierung) wesentlich beeinflusst durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit, insbesondere dem Zufluss aus der Valutierung des neuen Darlehens, dem Abfluss aus der Rückführung des bestehenden Darlehens, den Eigenkapitaleinzahlungen des neuen Zeichnungskapitals und den Auszahlungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen. Darüber hinaus war der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 5.697 negativ. Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr um TEUR 4.687 erhöht.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR -5.697 und resultiert neben dem Jahresfehlbetrag von TEUR -2.189 im Wesentlichen aus Veränderungen der Rückstellungen (TEUR -1.808), den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR -1.878, dem Zinsaufwand (TEUR 211), aus den Veränderungen der Vorräte und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (TEUR -34) und aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (TEUR 2).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit i.H.v. TEUR 759 basiert auf der Dividende i.H.v. TEUR 759 (durch Gewinne abgedeckte Einzahlungen von der Objektgesellschaft an die Investmentgesellschaft).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 9.625. Er ergibt sich aus den a.o. Auszahlungen (Abfindungsguthaben Altgesellschafter) i.H.v. TEUR -27.131, aus Auszahlungen aus der Tilgung des Altkredites i.H.v. TEUR -12.486, aus Auszahlungen an Gesellschafter (insb. den Sonderentnahmen) i.H.v. TEUR -8.982, aus Einzahlungen aus der Aufnahme des neuen Darlehens i.H.v. TEUR 26.300, aus Eigenkapitaleinzahlungen i.H.v. TEUR 32.135 der in 2021 beigetretenen Gesellschafter, die Zeichnungskapital übernommen haben sowie den gezahlten Zinsen i.H.v. TEUR -211.

Die Investmentgesellschaft hat keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen, die nicht aus dem Finanzmittelfonds der Investmentgesellschaft beglichen werden könnten. Sie ist ferner in der Lage, die laufende Geschäftstätigkeit aus Entnahme freier Liquidität aus der Objektgesellschaft zu finanzieren. Es bestehen keine Liquiditätsengpässe oder liquiditätsbestimmende Vereinbarungen / Rückzahlungsverpflichtungen aus Garantien, Leasing- und anderen Finanzierungsverträgen, mit Ausnahme der unter „Kapitalstruktur“ genannten Ansparverpflichtung. Die Investmentgesellschaft verfügt über keine zugesagten, ungenutzten Kreditlinien.

Die Investmentgesellschaft verwendet eine Hebelfinanzierung (Grundschulddarlehen) zur Finanzierung der Umwandlung in einen AIF bzw. im Rahmen der gesamten im Jahr 2021 erfolgten Umfinanzierung. Die zum Bilanzstichtag valutierende Fremdfinanzierung beträgt TEUR 26.300.



### **2.3.3. Vermögenslage**

Das Vermögen der Investmentgesellschaft setzt sich zum Bilanzstichtag aus Beteiligungen (der Beteiligung an der Objektgesellschaft) in Höhe von TEUR 64.817 (Vorjahr TEUR 48.483), Barmitteln und Barmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 4.861 (Vorjahr TEUR 174) sowie Forderungen gegenüber der Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 1.120 (Vorjahr TEUR 0) und sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr TEUR 0) zusammen.

Die Vermögenslage bei der Objektgesellschaft ist wesentlich durch die vermietete Immobilie bestimmt.

### **2.3.4. Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

### **2.3.5. Finanzielle und Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren Level II VO**

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtsjahr 2021 keine Auszahlungen an die Anleger geleistet. Für das Geschäftsjahr 2021 war planmäßig gemäß Verkaufsprospekt eine zeitanteilige Auszahlung i.H.v. 1% (Aktienklasse 1: auf den eingebrachten Nettoinventarwert; Aktienklasse 2: auf das Zeichnungskapital) vorgesehen. Diese Auszahlung ist im Februar 2022 erfolgt. Die Auszahlung wurde aus Liquiditätsentnahmen aus der Objektgesellschaft und somit mittelbar aus Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung der Immobilie geleistet.

Die Summe der erhaltenen Liquiditätsauszahlungen und Dividenden aus der Objektgesellschaft lag im Berichtszeitraum bei TEUR 759 (Vorjahr: TEUR 2.621). Dies entspricht rd. 2,1% der Pflichteinlage der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft i.H.v. TEUR 35.644 (Vorjahr: rd. 7,3%).

Die Zahl der Kommanditisten (einschl. Gründungskommanditisten) beträgt zum Bilanzstichtag 695. Der durchschnittliche Beteiligungsbetrag pro Kommanditist lag somit bei TEUR 62.

## **3. Übrige Angaben**

### **3.1. Angaben gem. KARBV**

Firma: FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt)  
& Co. geschlossene Investment-KG

Rechtsform: GmbH & Co. KG

Summe der Pflichteinlagen (Kapitalkonto 1): 43.370.304 Euro

Anzahl der Gesellschafter: 695 (inkl. geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandgesellschaft)

Die Paribus KVG ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Publikums-AIF. Sie wurde mit dem Fremdverwaltungsvertrag vom 4. Januar 2021 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des Publikums-AIF i.S.d. KAGB bestellt. Ihr obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb der Investmentgesellschaft gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des Publikums-AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement.

Mit der Verwahrstellenfunktion wurde die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München, (kurz: CACEIS) beauftragt. Die Aufgabenverteilung wurde zwischen der Paribus KVG und der CACEIS im Rahmen eines Verwahrstellenvertrags sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Die Paribus KVG nimmt sämtliche ihr aufgrund ihrer Position als Geschäftsführungsorgan und Kapitalverwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen und unter Wahrung des Fremdverwaltungsvertrages, der geltenden Gesetze, des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen des Publikums-AIF wahr. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt bei der gesetzmäßigen Erfüllung ihrer Aufgaben nicht weisungsgebunden. Gesetzlich zulässige Weisungsrechte und Zustimmungsvorbehalte der Gesellschafterversammlung bleiben unberührt.

Die Paribus KVG darf sich gemäß Fremdverwaltungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Paribus KVG hat die für die Investmentgesellschaft relevanten Aufgaben der Internen Revision, der Compliance, der Buchhaltung, des Rechnungswesens und von Steuerberatungsleistungen auf die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, bzw. Mazars Rechtsanwalts-gesellschaft, Berlin, ausgelagert.

Die Paribus KVG handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und haftet bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der ihr obliegenden Verpflichtungen und bei wesentlichen Vertragspflichten auch bei einer fahrlässigen Verursachung für den typischerweise vorhersehbaren Schaden.

Der Fremdverwaltungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des Publikums-AIF abgeschlossen.

Der Vertrag kann von der Investmentgesellschaft und der Paribus KVG aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von mindestens sechs Monaten gekündigt werden.

Die laufende Vergütung der Paribus KVG für die Verwaltung des Publikums-AIF beträgt bis zu 0,50% der Bemessungsgrundlage (durchschnittlicher Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr). Für das Jahr 2021 betrug die Vergütung TEUR 128.

Die Paribus KVG hat die Anlegerverwaltung an die Paribus Trust GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“) ausgelagert. Diese hat bereits für frühere Fonds der Paribus-Gruppe die Anlegerverwaltung übernommen. Darüber hinaus übernimmt die Treuhandkommanditistin die Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie das Beschwerdemanagement. Die Anlegerverwaltung der Altgesellschafter (Anteilsklasse 1) wird durch die FHT Fondshaus Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“), die Anlegerverwaltung der Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) wird durch die Paribus Trust GmbH übernommen.

Die Treuhandkommanditistinnen I und II erhalten von der Investmentgesellschaft für die Verwaltung der Beteiligungen der Anleger als Entgelte eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilsklasse. Für das Jahr 2021 betragen die Vergütungen insgesamt TEUR 87.

Die Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH in ihrer Funktion als geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Für das Jahr 2021 betrug die Vergütung rd. TEUR 3.

Die FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG in ihrer Funktion als persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft als Entgelt für die Übernahme der persönlichen Haftung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Für das Jahr 2021 betrug die Vergütung rd. TEUR 3.

Das Investmentvermögen des Publikums-AIF besteht zum Bilanzstichtag aus einer Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft. Das Anlageziel der Erzielung von Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung kann erreicht werden.

### **3.2. Angaben gem. § 300 KAGB**

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen (hinsichtlich des Liquiditätsmanagements) gelten, beträgt Null. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement wurden im Geschäftsjahr nicht getroffen. Zum aktuellen Risikoprofil des Publikums-AIF und die von der Paribus KVG zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wird auf die Darstellungen zum Risikomanagementsystem und zu den Risiken im Abschnitt "4.1 Risikobericht" dieses Lageberichts verwiesen.

Der maximale Umfang, in dem die Paribus KVG für Rechnung des Publikums-AIF Leverage einsetzen kann und die Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien im Zusammenhang mit Leverage, wurden nach erstmaliger Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin am 8. Februar 2021 im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres nicht verändert.

Die Höhe der Kreditaufnahme gemäß der Angabe nach §§ 269 Abs. 1, 165 Abs. 2 Nr. 5 KAGB für Rechnung der Investmentgesellschaft betrug zum 31.12.2021 rd. 72,4% des aggregierten eingebrachten Kapitals der Investmentgesellschaft (31.12.2020: o.A.).

Der Umfang des Leverage gem. der Angabe nach § 300 Abs. 2 KAGB beträgt bei Berechnung nach der AIF-Netto-Methode 2,34 und bei Berechnung nach der AIF-Brutto-Methode (Comittment-Methode) 2,46.

### **3.3. Sonstige Angaben**

Die Gesamtsumme der von der Paribus KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen beträgt TEUR 371 (Vorjahr TEUR 229). Die Geschäftsleiter und alle Mitarbeiter der Paribus KVG sind sogenannte „Risk Taker“, also Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Publikums-AIF auswirken. Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Geschäftsjahr 2021 sieben (Vorjahr sechs). Die Mitarbeiter und Geschäftsleiter der Paribus KVG erhalten eine fixe Vergütung. Diese wird anteilig, anhand der geleisteten Arbeitsstunden für die Paribus KVG, von der Paribus KVG gezahlt. Eine variable Vergütung der Mitarbeiter und Geschäftsleiter auf Ebene der Paribus KVG und des Publikums-AIF erfolgt nicht.

## **4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht**

### **4.1. Risikobericht**

#### **4.1.1. Risikomanagementsystem**

Die Investmentgesellschaft ist in das Risikomanagement der Paribus KVG eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

Die Paribus KVG hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet, das alle Bereiche des Geschäftsbetriebs der Paribus KVG wie auch der von ihr verwalteten AIF (einschl. der Investmentgesellschaft) umfasst. Ziel des Risikomanagements ist die Früherkennung existenzgefährdender Risiken, Sicherung des Vermögens der AIF und nachhaltige Wertsteigerung dieser. Es sollen Risiken mit Auswirkung auf die Performance und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage frühzeitig erkannt und Schäden somit vermieden oder minimiert werden. Eine zeitgerechte Information über die Risikosituation erhöht die Planungssicherheit und die Möglichkeit zur Schadensabwehr. Zudem müssen die aufsichtsrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems wurden Mitarbeiter entsprechend geschult, alle Risiken erfasst und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkungen kategorisiert. Die Risiken werden jährlich, bei Überschreiten von Limits ggf. quartalsweise, überprüft und bei Erreichen festgelegter Limits geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen.

Der Risikomanagementprozess der Paribus KVG unterteilt sich in einen turnusmäßigen standardisierten und einen ad-hoc-Risikomanagementprozess.

Ziel des ad-hoc-Risikomanagementprozesses ist es, sicherzustellen, dass neben der turnusgemäßen Identifizierung von Risiken auch dann Risiken durch die Risikoverantwortlichen an das Risikomanagement gemeldet werden, sobald diese Risiken im laufenden Geschäft identifiziert werden. Die Identifizierung der Risiken umfasst dabei

- Art des Risikos
- Risikobeschreibung
- Risikobewertung
- Bereits getroffene Maßnahmen
- Zuständige Mitarbeiter

Der turnusgemäße Risikomanagementprozess verfolgt die systematische und kontinuierliche Beurteilung und Steuerung von bestehenden und zukünftigen Risiken in einem Gesamtkonzept sowie die Bestimmung von Regeln für den Umgang mit Risiken. Der Risikomanagementprozess besteht aus folgenden unterschiedlichen Phasen:

- (1) Risikoidentifikation und Risikoinventur
- (2) Risikokategorisierung
- (3) Risikobewertung/Limitierung
- (4) Risikosteuerung
- (5) Risikoüberwachung
- (6) Berichterstattung

Auf Ebene der Geschäftsleitung der Paribus KVG erfolgt eine Funktionstrennung. Es bestehen nachprüfbar definierte Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten. Die Abläufe des Risikomanagementsystems werden regelmäßig durch den Compliancebeauftragten und insbesondere die Interne Revision überprüft.

Das Risikomanagementsystem überwacht stets die Gesamtheit aller Risiken und initiiert je nach Grad der Risikoeinschätzung Gegenmaßnahmen.

#### **4.1.2. Risiken**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist von verschiedenen Faktoren beeinflusst, die wirtschaftlichen Risiken unterliegen. Die wesentlichen Risiken sind:

##### Adressausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressausfallrisiken bestehen grundsätzlich in Form eines Ausfalls des seit August 2020 alleinigen Mieters bei der Objektgesellschaft, der Stadt Köln. Die Wahrscheinlichkeit des Ausfalls wird derzeit als sehr gering angesehen.

Eine laufende regelmäßige Beurteilung der Bonität des Mieters seitens des Fonds- bzw. Risikomanagements der Paribus KVG ist aufgrund des staatlichen Charakters des Mieters für die Laufzeit des Vertrages nicht erforderlich. Die Bonität wird durch die KVG neu beurteilt werden, sollte dies aufgrund öffentlicher Informationen notwendig werden.

Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der abgeschlossenen Verträge, insbesondere des Mietvertrages mittelbar nur bei einem Ausfall des Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge (Neuvermietungsrisiko als Gegenpartei- oder Kontrahentenrisiko) abgeschlossen bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Es besteht gemäß Darlehensvertrag eine Ansparverpflichtung i.H.v. insgesamt TEUR 7.000 in den Jahren 2027/2028, sollte der bestehende Mietvertrag nicht zu zufriedenstellenden Konditionen verlängert werden. Die Verpflichtung soll ggf. notwendige Capex-Maßnahmen bzw. Mieterausbauten ermöglichen. Die hieraus entstehenden Liquiditätsrisiken können zu einer Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Investmentgesellschaft führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben können.

Ein Liquiditätsrisiko besteht zudem aufgrund von geplanten Instandsetzungskosten für die Gebäudetechnik und -ausstattung. Hier können höhere als die kalkulierten Kosten zu einer verminderten Liquidität der Investmentgesellschaft und somit zu einer Reduzierung der Auszahlungen an die Anleger führen.

Für das Vermögen der Investmentgesellschaft wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem ad-hoc Monitoring der Bonität erfolgt die regelmäßige Überprüfung der Verwertbarkeit des Objektes im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Mieters oder vorzeitiger Vertragsbeendigung.

Zudem erfolgt ein laufender Abgleich der Planungsrechnung mit den Ist-Werten.

#### Marktpreisrisiken und Geschäftsrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Investmentgesellschaft im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Kostensteigerungsrisiken in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken erfolgte dabei bereits bei der Konzeption des Publikums-AIF durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der Immobilie erfolgt auf Ebene der Investmentgesellschaft plangemäß neben dem Eigenkapital durch den langfristigen Darlehensvertrag mit Laufzeit bis zum 30. November 2029 sowie bis dahin fest vereinbartem Zinssatz. Ein Zinsänderungsrisiko ist damit weitgehend minimiert.

Das Kostensteigerungsrisiko erfasst Marktschwankungen bezgl. der Bewirtschaftungskosten und der daraus resultierenden Abweichung zu Annahmen, die der Prognoserechnung zu Grunde liegen. Durch eine konservative Kalkulation in der Prognoserechnung und einen regelmäßigen Soll- Ist Abgleich wird diesem Risiko Rechnung getragen.

Ein Währungsrisiko besteht nicht, da keine fremden Währungen verwendet werden.

Ab Ende November 2029 besteht ein Anschlussvermietungsrisiko.

Es besteht ein Restwertrisiko (Marktveränderungsrisiko) am Ende der geplanten Laufzeit des Publikums-AIF. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko bereits berücksichtigt. Aktuell gibt es keine Hinweise auf eine Risikoerhöhung.

#### Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Fremdverwaltungsvertrags mit der Paribus KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die Paribus KVG ausgelagert. Sollte die Paribus KVG ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Operationelle Risiken sind für die Paribus KVG im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Operationelle Risiken können sich auch aus der Bewirtschaftung der Immobilie ergeben. Dies können Beschädigungen des Objektes oder Schäden durch die Immobilie an z. B. fremdem Eigentum, der Umwelt oder an Personen sein. Die Objektgesellschaft ist mindestens jeweils im gesetzlichen Umfang, gegen eine Vielzahl von möglichen operationellen Risiken versichert. Sofern ein Selbstbehalt vereinbart ist (z. B. Feuerversicherung des Objektes) oder ein nicht versicherter oder von der Versicherung nicht übernommener Schaden eintritt, kann dies trotzdem zu einer (mittelbaren) Belastung der Investmentgesellschaft führen. Dies ist im Berichtsjahr nicht eingetreten.

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank bei der Paribus KVG vor.

#### Zusammenfassende Darstellung der Risikolage bzw. bestandsgefährdende Risiken

Das für die Investmentgesellschaft unter Einbezug der Objektgesellschaft bedeutendste Risiko ist das Adressausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Dieses beinhaltet insbesondere die Verfügbarkeit von liquiden Mitteln zur Begleichung des Kapitaldienstes und der laufenden Kosten auf der Ebene der Objektgesellschaft und der laufenden Kosten auf Ebene des Publikums-AIF.

Marktpreisrisiken und operationelle Risiken sind bei der Investmentgesellschaft unmittelbar nur in geringem Umfang und punktuell vorhanden.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts sind keine drohenden bestandsgefährdenden Risiken für die Investmentgesellschaft erkennbar. Das Liquiditätsrisiko stellt sich für den Publikums-AIF unmittelbar in Form reduzierter oder ausbleibender Liquiditätsausschüttungen der Objektgesellschaft – z.B. auf Grund verringerter Mieteinnahmen oder ungeplanten Ausgaben auf ihrer Ebene – dar.

## **4.2. Chancenbericht**

Sofern und soweit die Investmentgesellschaft wirtschaftlichen Risiken unterworfen ist, können sich diese auch zum Vorteil der Investmentgesellschaft auswirken.

#### Zinsänderungen

Sofern Fremdkapital zu variablen Zinssätzen aufgenommen wurde, besteht insbesondere die Chance sinkender Zinsen, wodurch die Kosten der Fremdfinanzierung sinken. Sofern Fremdkapital zu festen Zinssätzen aufgenommen wurde, besteht die Chance steigender Zinsen, wodurch die Kosten der Fremdfinanzierung im Vergleich zu Wettbewerbern, die variabel finanziert haben, sinken und ggf. ein Wettbewerbsvorteil entsteht.

#### Marktpreise

Marktpreisrisiken können sich aus der Veränderung von marktüblichen Preisen von Leistungen ergeben, die die Investmentgesellschaft üblicherweise anbietet oder einkauft.

Es besteht die Chance, dass die Preise von Wartung und Instandhaltung von Immobilien sinken bzw. niedriger ausfallen als geplant. Ferner besteht die Chance, dass die Immobilie zu besseren Konditionen veräußert werden kann als geplant.

Darüber hinaus besteht die Chance, dass zukünftige Mietverträge zu besseren Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden können als geplant. Auch dies hätte eine Verbesserung der Rendite der Anleger zur Folge.

#### Operationelle Chancen

Die Liquiditätsplanung durch die Paribus KVG berücksichtigt gewisse operationelle Risiken und damit verbundene Kosten. Sofern diese nicht eintreten, besteht die Chance höherer Überschüsse der Investmentgesellschaft und einer verbesserten Rendite für die Anleger.

#### Liquidität

Sofern die Objektgesellschaft höhere Einnahmen als geplant generieren kann, beispielsweise durch eine über den Planungen liegende Mietpreisanpassung bzw. durch eine früher als geplant eintretende Mietpreisanpassung, kann dies zu höheren Einnahmen der Investmentgesellschaft führen, so dass auch mit einer Verbesserung der Rendite zu rechnen wäre. Ein liquiditätserhöhender Effekt entsteht auch, wenn die Bewirtschaftungs- und andere Kosten niedriger ausfallen als geplant.

## **4.3. Prognosebericht**

Die Ertragssituation des Publikums-AIF ist mittelbar im Wesentlichen aufgrund der langfristigen Vermietung der Immobilie an einen bonitätsstarken öffentlichen Mieter gesichert. Die Aufwandssituation ist insbesondere aufgrund des langfristigen Darlehensvertrages auf Ebene der Investmentgesellschaft mit fest vereinbartem Zinssatz sowie der Ausgestaltung des Mietvertrags ebenfalls als stabil

einzuschätzen. Im Zusammenhang mit umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Gebäudetechnik im Objekt müssen insbesondere in den Jahren 2022 und 2023 einmalig erhebliche Aufwendungen getätigt werden, die gegenüber den ursprünglichen Planungen für die Instandhaltungskosten teilweise bereits für 2021 geplant und budgetiert waren.

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 wird bei der Objektgesellschaft aufgrund der Maßnahmen zur Modernisierung der Gebäudetechnik und der damit verbundenen Kosten daher ein geringerer Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich zwischen TEUR 900 und TEUR 1.200 erwartet. Demnach wird sich für die Investmentgesellschaft entsprechend voraussichtlich ein positives Beteiligungsergebnis ergeben. Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Aufwendungen der Investmentgesellschaft wird ein realisiertes Ergebnis in Höhe von zwischen TEUR 700 und TEUR 1.000 für die Investmentgesellschaft erwartet.

Unmittelbare Auswirkungen der Folgen der sog. Corona-Krise primär auf die geplanten Mieteinnahmen der Objektgesellschaft aus dem bestehenden Mietvertragsverhältnis mit dem öffentlichen Mieter Stadt Köln und damit den geplanten Liquiditätsverlauf der Investmentgesellschaft werden grundsätzlich nicht erwartet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass ggf. immer noch notwendige Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus in nächster Zeit temporär zu Verzögerungen oder anderen Störungen führen könnten. Dies gilt gleichermaßen für Störungen, wie z.B. Folgen von Wirtschaftssanktionen aufgrund der Ukraine-Krise. Unmittelbare Auswirkungen der Folgen der Ukraine-Krise primär auf die geplanten Mieteinnahmen der Objektgesellschaft aus dem bestehenden Mietvertragsverhältnis mit dem öffentlichen Mieter Stadt Köln und damit den geplanten Liquiditätsverlauf der Investmentgesellschaft werden grundsätzlich nicht erwartet. Für den Mietvertrag besteht eine Wertsicherung durch Indexierung gemäß der Veränderung des Verbraucherpreisindex und einer entsprechenden Mietanpassung aller 5 Jahre. Die nächste Anpassung erfolgt im Januar 2026. Kostensteigerungen aufgrund höherer Inflation gehen jedoch auch mittelbar oder unmittelbar zu Lasten der Investmentgesellschaft.

Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Kommanditanteile.

Hamburg, den 25. Mai 2022

Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin)

FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt) (Komplementärin)

# VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

An die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg

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

---

### **PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben den Jahresabschluss der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuches (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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresab-

schluss, 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 dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der



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

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

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

#### **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und

Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, unter Beachtung dieser Vorschriften 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 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 FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

#### **GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 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 die-

sen 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 dem Unternehmen 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 ordnungsgemäß 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 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsys-

tems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 31. Mai 2022

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

.....

Wirtschaftsprüfer

.....

Wirtschaftsprüfer