

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar 2022 bis zum  
31. Dezember 2022

der

Paribus Beschaffungsamt Bonn UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG  
Hamburg

**Paribus Beschaffungsamt Bonn UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**B I L A N Z zum 31. Dezember 2022**

	€	€	€	<u>Vorjahr</u> €
<b>Investmentanlagevermögen</b>				
<b>A. Aktiva</b>				
1. Sachanlagen			32.700.000,00	23.432.206,51
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben			4.847.824,57	467.734,87
3. Forderungen				
a) Forderungen aus Bewirtschaftung		11.494,00		2.539,77
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		<u>5.000,00</u>		<u>0,00</u>
			16.494,00	2.539,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände			15.844,11	4.500,00
6. Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten			964.719,60	0,00
			<u>38.544.882,28</u>	<u>23.906.981,15</u>
			<u><u>38.544.882,28</u></u>	<u><u>23.906.981,15</u></u>

**Paribus Beschaffungsamt Bonn UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**B I L A N Z zum 31. Dezember 2022**

	€	€	€	<u>Vorjahr</u> €
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen			39.396,00	18.453,35
2. Kredite				
von Kreditinstituten			15.071.860,85	10.900.000,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen			34.136,00	2.139,39
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		3.073.140,47		1.412.375,47
b) andere		<u>191.947,64</u>		<u>7.092.983,67</u>
			3.265.088,11	<u>8.505.359,14</u>
5. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile des persönlich haftenden Gesellschafters		0,00		0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
aa) Kapitalkonto I a)	10.234.000,00			10.234.000,00
bb) Kapitalkonto I b)	16.400.000,00			0,00
cc) Kapitalkonto II	-2.085.347,13			-793.381,09
dd) Kapitalkonto III	-5.471.289,64			-5.471.289,64
ee) Kapitalkonto IV	1.058.525,00			511.700,00
ff) Kapitalkonto VI	<u>-10.234.000,00</u>			<u>0,00</u>
		9.901.888,23		<u>4.481.029,27</u>
c) Durch Entnahmen entstandenes negative Kapital der Kommanditisten		964.719,60		0,00
d) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung		<u>9.267.793,49</u>		<u>0,00</u>
			<u>20.134.401,32</u>	<u>4.481.029,27</u>
			<u>38.544.882,28</u>	<u>23.906.981,15</u>

**Paribus Beschaffungsamt Bonn UG**  
**(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2022**

	2022		2021
	€	€	€
<b>Investmenttätigkeit</b>			
1. Erträge			
a) Erträge aus Sachwerten	1.582.261,84		1.565.911,47
b) Sonstige betriebliche Erträge	466,03		2.604,38
Summe der Erträge		1.582.727,87	1.568.515,85
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	252.737,18		222.075,50
b) Bewirtschaftungskosten	290.837,11		312.233,34
c) Verwaltungsvergütung	124.314,41		107.799,86
d) Verwahrstellenvergütung	13.833,75		0,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	43.075,63		15.284,25
f) Sonstige Aufwendungen	2.149.895,83		1.903.278,08
Summe der Aufwendungen		2.874.693,91	2.560.671,03
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>-1.291.966,04</b>	<b>-992.155,18</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>-1.291.966,04</b>	<b>-992.155,18</b>
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	12.532.793,49		0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	3.265.000,00		0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses		9.267.793,49	0,00
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>7.975.827,45</b>	<b>-992.155,18</b>

**Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene  
Investment-KG, Hamburg  
Anhang für das Geschäftsjahr 2022**

**A. Allgemeine Angaben**

Die Paribus Beschaffungsamt Bonn Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in Hamburg wird im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Registernummer HRA 111973 geführt.

Mit Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren (Ergebnisprotokoll vom 14. Oktober 2021) haben die Gesellschafter die Überführung der Gesellschaft in einen alternativen Investmentfonds (AIF) mit Wirkung zum 1. Januar 2022 auf der Grundlage eines entsprechend geänderten Gesellschaftsvertrags beschlossen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde daher erstmals nach den Vorschriften des KAGB, der KARBV sowie den einschlägigen Vorschriften des HGB aufgestellt.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vergleichswerte des Vorjahres entsprechend angepasst.

Es werden zwei Anteilklassen (Anteilkategorie 1 und Anteilkategorie 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. Mit der Datum 23. Februar 2022 wurde ein Darlehensvertrag über T€ 15.140 mit einer Laufzeit bis 31. März 2032 mit der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank abgeschlossen.

Die Sachanlagen werden mit dem Verkehrswert auf Basis eines geeigneten Bewertungsmodells bilanziert. Die wesentlichen 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.

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**

### **Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen wird mit dem ermittelten Verkehrswert bilanziert. Die Bewertung wird gemäß der Richtlinie für Bewertungsverfahren regelmäßig alle zwölf Monate 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. Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden bis zum 31. Dezember 2021 über die Nutzungsdauer von 50 Jahren planmäßig linear abgeschrieben. Im Rahmen der Abfindung ausscheidender Gesellschafter erfolgte im Jahr 2021 eine Aktivierung der vergüteten stillen Reserven in Höhe von T€ 5.213 auf die Sachanlagen.

Die **Forderungen** beinhalten Forderungen aus der Bewirtschaftung wie abzurechnende Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 11 (Vorjahr: T€ 3) sowie Forderungen aus der eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von T€ 5 (Vorjahr: T€ 0).

Die **sonstige Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter aus Überzahlungen in Höhe von T€ 14 (Vorjahr: T€ 0), Forderungen aus verauslagten Kosten in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 0) sowie Forderungen aus abzurechnende Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 5).

Die **Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 22 (Vorjahr: T€ 7), Erstellung der Steuererklärung in Höhe von T€ 12 (Vorjahr: T€ 4), Veröffentlichung in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 0) sowie laufende Vergütungen in Höhe von T€ 4 (Vorjahr: T€ 0).

Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** stellen sich wie folgt dar: Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: T€ 3.422 (Vorjahr: T€ 19.407). Restlaufzeit über fünf Jahren: T€ 14.956 (Vorjahr: T€ 0).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** in Höhe von T€ 15.071 (Vorjahr: T€ 10.900) sind durch Grundschulden auf das Objekt und vollsteckbares Schuldversprechen (T€ 3.028) gesichert. Daneben wurden sämtliche Mietansprüche aus dem Beleihungsobjekt sowie Rechte und Ansprüche aus Objektversicherungsverträgen abgetreten.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 0).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter in Höhe von T€ 3.073 (Vorjahr: T€ 1.412), Verbindlichkeiten aus Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von T€ 192 (Vorjahr: T€ 7.092), sowie andere Verbindlichkeiten gegenüber Finanzamt in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 1).

### Eigenkapital

Zum 31.12.2022 liegen Kommanditbeteiligungen in Höhe von T€ 26.634 (Vorjahr: T€ 10.234) vor. Eine € 1.000,00 Beteiligung hat einen Wert in Höhe von € 719,74 (Vorjahr: € 437,86) und entspricht somit 71,97 % (Vorjahr: 43,79 %) der Kommanditbeteiligung.

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

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Gesamt
	€	€	€
umlaufende Anteile 31.12.2021	10.234.000,00	0,00	10.234.000,00
umlaufende Anteile 31.12.2022	10.234.000,00	24.773.414,00	35.007.414,00
Nettoinventarwert 31.12.2021	17.013.822,76	0,00	17.013.822,76
Nettoinventarwert 31.12.2022	5.727.257,16	13.442.424,56	19.169.681,72

Die **Verwendungsrechnung** ergibt sich wie folgt:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
<b>1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-97.591,89</b>	<b>-1.194.374,15</b>	<b>-1.291.966,04</b>
2. Belastung auf Kapitalkonten	97.591,89	1.194.374,15	1.291.966,04
<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 Gewinnen aus der Neubewertung zum 1. Januar 2022 (T€ 12.533; Vorjahr: T€ 0) sowie zum 31. Dezember 2022 (T€ -3.265; Vorjahr: T€ 0) werden gemäß den Vorschriften der KARBV unter dem gesetzlichen vorgeschriebenen Posten „Nicht realisierte Ergebnisse 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 01.01.2022	0,00	10.234.000,00	10.234.000,00
- Kapitalerhöhung	0,00	16.400.000,00	16.400.000,00
- Stand 31.12.2022	0,00	26.634.000,00	26.634.000,00
<b>Kapitalkonto II</b>			
- Stand 01.01.2022	0,00	-793.381,09	-793.381,09
- realisiertes Ergebnis 2022	0,00	-1.291.966,04	-1.291.966,04
- Stand 31.12.2022	0,00	-2.085.347,13	-2.085.347,13
<b>Kapitalkonto III</b>			
- Stand 01.01.2022	0,00	-5.471.289,64	-5.471.289,64
- Entnahmen	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2022	0,00	-5.471.289,64	-5.471.289,64
<b>Kapitalkonto IV</b>			
- Stand 01.01.2022	0,00	511.700,00	511.700,00
- Kapitalerhöhung	0,00	546.825,00	546.825,00
- Stand 31.12.2022	0,00	1.058.525,00	1.058.525,00
<b>Summe Kapitalanteile der Kommanditisten</b>	<b>0,00</b>	<b>20.135.888,23</b>	<b>20.135.888,23</b>
<b>Kapitalkonto Va</b> (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)			
- Stand 01.01.2022	0,00	0,00	0,00
- Erträge aus Neubewertung	0,00	12.532.793,49	12.532.793,49
- Stand 31.12.2022	0,00	12.532.793,49	12.532.793,49
<b>Kapitalkonto Vb</b> (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)			
- Stand 01.01.2022	0,00	0,00	0,00
- Aufwendungen aus Neubewertung	0,00	-3.265.000,00	-3.265.000,00
- Stand 31.12.2022	0,00	-3.265.000,00	-3.265.000,00
<b>Kapitalkonto VI</b>			
- Stand 01.01.2022	0,00	0,00	0,00
- Sonderentnahmen	0,00	-10.234.000,00	-10.234.000,00
- Stand 31.12.2022	0,00	-10.234.000,00	-10.234.000,00
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>19.169.681,72</b>	<b>19.169.681,72</b>

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

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
<b>I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>4.481.029,27</b>	<b>0,00</b>	<b>4.481.029,27</b>
1. Mittelzufluss (netto)			
Mittelzuflüsse aus			
Gesellschaftereintritten	0,00	16.946.825,00	16.946.825,00
2. Zwischenentnahmen	-10.234.000,00	0,00	-10.234.000,00
3. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach			
Verwendungsrechnung	-97.591,89	-1.194.374,15	-1.291.966,04
4. Nicht realisiertes Ergebnis des			
Geschäftsjahres	<u>11.577.819,78</u>	<u>-2.310.026,29</u>	<u>9.267.793,49</u>
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b><u>5.727.257,16</u></b>	<b><u>13.442.424,56</u></b>	<b><u>19.169.681,72</u></b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden **Ausgabeaufschläge** in Form von Agiozahlungen in Höhe von T€ 547 (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	462.792,79	1.119.469,05	1.582.261,84
b) Sonstige betriebliche Erträge	136,31	329,72	466,03
Summe der Erträge	<u>462.929,10</u>	<u>1.119.798,77</u>	<u>1.582.727,87</u>
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	73.922,62	178.814,56	252.737,18
b) Bewirtschaftungskosten	85.066,40	205.770,71	290.837,11
c) Verwaltungsvergütung	36.360,49	87.953,92	124.314,41
d) Verwahrstellenvergütung	4.046,21	9.787,54	13.833,75
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.599,11	30.476,52	43.075,63
f) So. Aufwendungen	348.526,16	1.801.369,67	2.149.895,83
Summe der Aufwendungen	<u>560.520,99</u>	<u>2.314.172,92</u>	<u>2.874.693,91</u>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b><u>-97.591,89</u></b>	<b><u>-1.194.374,15</u></b>	<b><u>-1.291.966,04</u></b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-97.591,89</b>	<b>-1.194.374,15</b>	<b>-1.291.966,04</b>
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	12.532.793,49	0,00	12.532.793,49
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	954.973,71	2.310.026,29	3.265.000,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	<u>11.577.819,78</u>	<u>-2.310.026,29</u>	<u>9.267.793,49</u>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b><u>11.480.227,89</u></b>	<b><u>-3.504.400,44</u></b>	<b><u>7.975.827,45</u></b>

Die Gesamtkostenquote beträgt 15,00 % (Vorjahr: 57,14%).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

Art der Vergütung	Gesellschaft	Betrag	Anteil am Netto-inventarwert zum 31.12.2022	Anteil am durchschnittlichen Netto-inventarwert
		T€ (Vorjahr: T€)	% (Vorjahr: %)	% (Vorjahr: %)
Vermittlungsprovision Eigenkapital	Paribus Invest GmbH	958 <sup>3)</sup> (0)	5,00 (0)	5,30 (0)
Vermittlung Fremdkapital	Paribus Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	151 <sup>2)</sup> (0)	0,79 (0)	0,84 (0)
Konzeption	Paribus Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	799 <sup>3)</sup> (0)	4,17 (0)	4,42 (0)
Prospekterstellung/ Erstellung Werbemittel	Diverse	77 <sup>4)</sup> (0)	0,40 (0)	0,43 (0)
Fremdverwaltung	Paribus Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH	73 <sup>1)</sup> (0)	0,38 (0)	0,41 (0)
Treuhandvergütung	Paribus Trust GmbH FHT Fondhaus Treuhand GmbH FHT Fondhaus Treuhand GmbH	48 <sup>1)</sup> 9 <sup>1)</sup> (15)	0,25  (0,09)	0,26  (0,17)
Verwahrstellenvergütung	CACEIS Bank S.A.	14 <sup>1)</sup> (0)	0,07 (0)	0,08 (0)
Haftungsvergütung	FHH Immobilien 8 Bundesbeschaffungsamt Bonn Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)	3 <sup>1)</sup> (7)	0,02 (0,04)	0,02 (0,09)
Geschäftsführungs- vergütung	Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	3 <sup>1)</sup> (29)	0,02 (0,17)	0,02 (0,34)
		2.135 (51)	11,10 (0,3)	11,76 (0,6)

1) Pauschalvergütung

2) Pauschalvergütung bezogen auf das vermittelte Fremdkapital

3) Pauschalvergütung bezogen auf das eingeworbene Kommanditkapital

4) gesondert in Rechnung gestellte Vergütung

Die **Erträge aus Sachwerten** beinhalten im Wesentlichen Mieterträge (T€ 1.377; Vorjahr: T€ 1.370), Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen (T€ 198; Vorjahr: T€ 196) sowie Erträge aus Weiterbelastungen (T€ 6; Vorjahr: T€ 0). Die Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 7 (Vorjahr: T€ 0).

Die **sonstigen Erträge** beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 1; Vorjahr: T€ 0), Versicherungsentschädigungen (T€ 0; Vorjahr: T€ 1) sowie Erträge aus der abzurechnenden Nebenkostenvorauszahlungen (T€ 0; Vorjahr: T€ 1).

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten im Wesentlichen Betriebskosten (T€ 55; Vorjahr: T€ 56), Instandhaltungskosten (T€ 166; Vorjahr: T€ 189), Aufwendungen für die Gebäudeversicherungen (T€ 19; Vorjahr: T€ 16) sowie Aufwendungen für die Grundsteuer (T€ 51; Vorjahr: T€ 51).

Die **sonstigen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Vermittlung von Eigenkapital (T€ 958; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für die Fondskonzeption (T€ 799, Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für die Vermittlung von Fremdkapital (T€ 151; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für Rechtsberatung (T€ 96; Vorjahr: T€ 75), Aufwendungen für die Prospekten und Werbemittel (T€ 77; Vorjahr: T€ 0), Aufwendungen für die Treuhandvergütung in der Investitionsphase (T€ 41; Vorjahr: T€ 0), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 13; Vorjahr: T€ 5) sowie Aufwendungen für die Anlegerinformationen (T€ 8; 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

	2020	2021	2022	Wertver- änderung 2021-2022	Wertveränderung der letzten drei Geschäftsjahre
Wert des Eigenkapitals in T€	8.802	4.481	19.170	14.689	10.368
Wert der Beteiligung bezogen auf das Kommanditkapital	165%	228%	139%	-89%	-26%
Wert einer T€ 100 Beteiligung in T€	165	228	139	-89	-26

### Angaben zur Immobilie

Die Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG hat Investitionen in eine Immobilie getätigt.

Immobilie	Brühler Straße 3, 53119 Bonn
Grundstücksgröße	6.016 m <sup>2</sup>
Art und Lage	Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Tiefgarage und Außenstellplätze in Bonner Stadtteil „Innenstadtring Nord“
Baujahr/ Erwerbsjahr	2011/ 2011
Gebäudenutzfläche	7.233 m <sup>2</sup> (Bürofläche) 331 m <sup>2</sup> (Lagerfläche)
Leerstandsquote	0 %
Nutzungsentgeltausfallquote	0 %
Fremdfinanzierungsquote	75 %
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Vollvermietung ab 01.09.2021; Festlaufzeit bis zum 23.01.2036
Verkehrswert bzw. Kaufpreis	Verkehrswert: € 32.700.000,00 Kaufpreis: € 22.457.376,69
Wesentliche Ergebnisse des erstellten Wertgutachtens	Es handelt sich um ein modernes Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Gebäude sowie die Tiefgarage befinden sich in einem guten Grundzustand.

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.

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

Hamburg, 31. Mai 2023

FHH Immobilien 8 Bundesbeschaffungsamt Bonn Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)  
(Komplementärin)

gez. Martin Rolle

gez. Thomas Böcher

Paribus Geschäftsführung für FHH - Fonds GmbH  
(geschäftsführende Kommanditistin)

gez. Martin Rolle

gez. Thomas Böcher

Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg

Entwicklung der Sachanlagen zum 31. Dezember 2022

	<u>Anschaffungskosten</u>			<u>Abschreibungen</u>			<u>Buchwerte</u>	
	Stand am 01.01.2022 €	Zugänge <sup>1)</sup> €	Abgänge <sup>2)</sup> €	Stand am 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2022 €	31.12.2021 €
Sachanlagen	27.670.137,25	12.532.793,49	3.265.000,00	4.237.930,74	0,00	0,00	32.700.000,00	23.432.206,51

1) Erträge aus der Neubewertung zum 1. Januar 2022 aufgrund der Überführung der Gesellschaft in einen "Alternativen Investmentfonds"

2) Aufwendungen aus der Neubewertung zum 31. Dezember 2022

**Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene  
Investment-KG, Hamburg**

**Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022 nach den Grundsätzen des KAGB**

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (31.12.2022: €)	Kurs	Kurswert = Buchwert € (31.12.2022: €)	Anteil des Vermögens- postens % 466,03
Sachanlagen	Sachwert Immobilie	32.700.000,00 (23.432.206,51)	n/a (n/a)	32.700.000,00 (35.965.000,00)	170,57 (211,39)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	4.847.824,57 (467.734,87)	n/a (n/a)	4.847.824,57 (467.734,87)	25,29 (2,75)
Forderungen aus der Bewirtschaftung	Forderungen	11.494,00 (2.539,77)	n/a (n/a)	11.494,00 (2.539,77)	0,06 (0,01)
Eingeforderte, ausstehende Pflichteinlagen	Forderungen	5.000,00 (0,00)	n/a (n/a)	5.000,00 (0,00)	0,03 (0,00)
Sonstige Vermögens- gegenstände	Forderungen	15.844,11 (4.500,00)	n/a (n/a)	15.844,11 (4.500,00)	0,08 (0,03)
Rückstellungen	Rückstellungen	-39.396,00 (-18.453,35)	n/a (n/a)	-39.396,00 (-18.453,35)	-0,21 (-0,11)
Kredite	Verbindlichkeiten	-15.071.860,85 (-10.900.000,00)	n/a (n/a)	-15.071.860,85 (-10.900.000,00)	-78,62 (-64,07)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-34.136,00 (-2.139,39)	n/a (n/a)	-34.136,00 (-2.139,39)	-0,18 (-0,01)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-3.265.088,11 (-8.505.359,14)	n/a (n/a)	-3.265.088,11 (-8.505.359,14)	-17,03 (-49,99)
		<u>19.169.681,72</u> <u>(4.481.029,27)</u>		<u>19.169.681,72</u> <u>(17.013.822,76)</u>	<u>99,99</u> <u>(100,00)</u>

# **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg**

## **1. Grundlagen des Unternehmens**

### **1.1. Geschäftsmodell**

Die Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (vormals: FHH Immobilienfonds Bonn – Brühler Straße GmbH & Co. KG) ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft, kurz: Investmentgesellschaft oder Publikums-AIF. Sie ist ein seit 2022 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 erfüllten. Das Beteiligungsangebot richtete sich insbesondere an Stiftungen.

Die Investmentgesellschaft wurde bereits am 11. August 2010 als Kommanditgesellschaft unter der Firma FHH Immobiliengesellschaft Beta mbH & Co. KG gegründet und am 18. August 2010 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 2021 die Möglichkeit, zum Ende der ursprünglich vorgesehenen Laufzeit des Altfonds per 31.12.2021 aus der Investmentgesellschaft auszuschneiden und ein Abfindungsguthaben zu erhalten oder in der Investmentgesellschaft zu verbleiben und eine Sonderentnahme zu erhalten.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 14. Oktober 2021 wurde das Umwandlungskonzept – das im Ergebnis die Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB vorsah – und eine Umfirmierung in die jetzige Firma mit Wirkung zum 1. Januar 2022 beschlossen. Im Umfang des Kapitals i.H.v. TEUR 4.266, das von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht hatte, erfolgte eine Kapitalherabsetzung zum 31.12.2021. Kapital i.H.v. insgesamt TEUR 10.234 verblieb in der Investmentgesellschaft. Als Teil des Konzeptes sollten – sofern alle Voraussetzungen vorliegen – im Jahr 2022 neue Anleger mit einem geplanten Zeichnungskapital i.H.v. TEUR 16.400 eingeworben werden.

Eingetragene Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft ist Königstraße 28, 22767 Hamburg. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag besteht in der Fassung vom 14. Oktober 2021.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hatte die Anlagebedingungen des Publikums-AIF mit Schreiben vom 18. November 2021 genehmigt. Mit Schreiben vom 24. März 2022 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 2022 beigetreten waren (Altgesellschafter). Die Anteilsklasse 2 wird gebildet durch diejenigen Gesellschafter, die nach dem 1. Januar 2022 beigetreten sind und sich erstmals beteiligt haben sowie durch Altgesellschafter, die mit Zeichnung neuer Anteile ebenfalls an der Kapitalerhöhung 2022 teilgenommen haben.

Das vollständig eingezahlte Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 beträgt nach Abschluss des Vertriebs der Anteile bei Investoren und Schließung der Investmentgesellschaft im September 2022 insgesamt TEUR 16.400. Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beträgt damit insgesamt TEUR 26.634.

Die Investmentgesellschaft ist Eigentümerin eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in Bonn mit der Anschrift Brühler Straße 3, 53119 Bonn. Das Objekt weist eine vermietbare Fläche von ca. 7.564 qm aus. Alleinmieterin bis 23. Januar 2036 ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts. Das Objekt wird durch das Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern genutzt.

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 31.12.2021	10.234.000	0	10.234.000
Anteile per 31.12.2022	10.234.000	24.773.414	35.007.414
NAV per 31.12.2021	EUR 4.481.029	EUR 0	EUR 4.481.029
NAV per 31.12.2022	EUR 5.727.257	EUR 13.442.425	EUR 19.169.682

Die Summe der Nettoinventarwerte beider Anteilsklassen beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 19.170. Der Nettoinventarwert je Anteil beträgt für die Anteilsklasse 1 rd. 0,560 EUR/Anteil und für die Anteilsklasse 2 rd. 0,543 EUR/Anteil.

Der Nettoinventarwert der gesamten Investmentgesellschaft zum Abschlussstichtag i.H.v. TEUR 19.170 (entspricht rd. 72,0 % aller Pflichteinlagen) hat sich damit seit dem 1. Januar 2022 und der Umwandlung in einen AIF aufgrund unterschiedlicher Bewertungsmethoden sowie im Zusammenhang mit der erfolgten Umfinanzierung der Investmentgesellschaft ausgehend von TEUR 4.481 um 427,8% erhöht. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 beträgt 56,0% der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 1. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 beträgt 82,0% 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 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 Einnahmeüberschüsse 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 Grundstücks mit Bauverpflichtung zur Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, und des erfolgten Baus des Objektes 2011 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 2023 bis 2033 in jedem Jahr ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschüsse zwischen 3,25 % und 3,50 % erwartet werden. Die für die Auszahlungen geplanten prozentualen Liquiditätsüberschüsse beziehen sich dabei hinsichtlich der Anteilsklasse 1 auf den zum 1.1.2022 eingebrachten Nettoinventarwert dieser Anteilsklasse i.H.v. rd. 43,8 % des Nominalkapitals der Anteilsklasse 1 von TEUR 10.234, somit TEUR 4.481. Hinsichtlich der Anteilsklasse 2 beziehen sie sich auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse i.H.v. TEUR 16.400. Für das Platzierungsjahr

2022 war keine Auszahlung vorgesehen. Für die Jahre 2023 und 2024 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 2022 erfolgten keine wesentlichen Änderungen gegenüber den im Verkaufsprospekt vom 15. März 2022 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 2022 und teilweise bereits im Jahr 2021, die für den Publikums-AIF notwendige Vertriebsdokumentation (insbesondere Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Verkaufsprospekt) zum Teil selbst erstellt und finalisiert, für andere Teile die Erstellung und Finalisierung koordiniert. Die Paribus KVG hat ebenfalls alle im Zusammenhang mit der Auflegung und Verwaltung der Investmentgesellschaft erforderlichen Verträge und Vereinbarungen teilweise selbst erstellt und teilweise deren Erstellung veranlasst. Die Genehmigung der Anlagebedingungen erfolgte von der BaFin mit Datum vom 18. November 2021 und die Genehmigung des Vertriebs der Anteile erfolgte von der BaFin mit Datum vom 24. März 2022.

Die Annahme des Beitritts des ersten Anlegers der Anteilsklasse 2 erfolgte am 23. Mai 2022. Am 26. September 2022 erfolgte die Annahme des Beitritts des letzten Anlegers. Der Fonds wurde sodann mit einem erreichten Zeichnungsvolumen i.H.v. TEUR 16.400 geschlossen. Das nominelle Eigenkapital der Investmentgesellschaft (Summe aller Pflichteinlagen auf den Kapitalkonten I) beträgt zum 31. Dezember 2022 insgesamt TEUR 26.634 (Davon Anteilsklasse 1: TEUR 10.234, Anteilsklasse 2: TEUR 16.400).

Die seit 2010 bestehende langfristige Fremdfinanzierung bei der LBBW wurde im Berichtsjahr durch die Aufnahme eines neuen langfristigen Darlehens mit einer Laufzeit bis 31. März 2032 ersetzt. Die Ablösung erfolgte im März, April und September 2022 durch Valutierung von Teilbeträgen.

Die Zahlungen der Abfindungsguthaben an die zum 31. Dezember 2021 aus der Investmentgesellschaft ausgeschiedenen Altgesellschafter und die Zahlung der Sonderentnahmen an die in der Investmentgesellschaft verbliebenen Altgesellschafter erfolgten am 25. bzw. 30. November 2022. Von

den i.H.v. TEUR 7.092 geplanten Abfindungsguthaben wurden im Berichtsjahr rund TEUR 6.901 ausgezahlt und von den i.H.v. TEUR 10.234 geplanten Sonderentnahmen TEUR 7.209. Nach Ende des Berichtszeitraumes erfolgten weitere Auszahlungen, vorwiegend in Form von Sonderentnahmen, nachdem fehlende Unterlagen, wie z. B. die Bestätigung von Kontodaten und Legitimationen der Gesellschafter vorlagen und geprüft wurden.

Parallel zur Umsetzung des beschlossenen Konzeptes der Umwandlung und der Umfinanzierung hat die Paribus KVG im Jahr 2022 auch die laufende Fremdverwaltung der Gesellschaft gemäß den Vertragsinhalten des zwischen ihr und der Investmentgesellschaft mit Datum vom 10. Dezember 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 Investmentgesellschaft wurden durch die Paribus KVG auch im weiteren Verlauf des Jahres 2022 intern aktualisiert und fortgeschrieben.

## **2. Wirtschaftsbericht**

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

Nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2021 um 2,7% gewachsen war, verminderte sich das Wachstum im Jahr 2022 auf 1,9%. Die gesamtwirtschaftliche Lage war geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, wie z.B. den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Einige Dienstleistungsbereiche profitierten von Nachholeffekten und wuchsen vergleichsweise kräftig. Der Handelssektor insgesamt verzeichnete kein Wachstum. Im Baugewerbe führten diverse Engpässe, hohe Kosten und verschlechterte Finanzierungsbedingungen zu einem deutlichen Rückgang der Leistung. Das verarbeitende Gewerbe stagnierte aufgrund von hohen Energiepreisen und eingeschränkten Verfügbarkeiten.

Stützen des Wachstums waren im Jahr 2022 die privaten Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen. Der Außenhandel nahm zu, wobei die Importe viel stärker als die Exporte stiegen. Nach 2021 (Defizitquote 4,3% des BIP) beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2022 wiederum mit einem Finanzierungsdefizit (Defizitquote 2,6% des BIP).

Die Bundesregierung erwartet in ihrer Prognose vom Oktober 2022 für das Jahr 2023 ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes um 0,2%. Es liegen Schätzungen vieler weiterer Institutionen / Kommissionen vor, die für das Gesamtjahr 2023 mehrheitlich entweder nur von einem geringen Wachstum oder einer geringen Verminderung ausgehen. Die Vorhersagen für das Wirtschaftswachstum schwanken jedoch teilweise sehr stark und werden im Laufe eines Jahres regelmäßig nach oben oder unten korrigiert. Es gibt auch im Jahr 2023 große Risiken für die weitere weltwirtschaftliche Entwicklung. Diese wird weiter maßgeblich von externen Entwicklungen, insbesondere weltweiten Konflikten beeinflusst. Der Internationale Währungsfonds (IWF) schätzte Ende Januar 2023 das Wachstum für die globale Wirtschaft 2023 auf 2,9%.

Das Zinsumfeld hat sich im Jahresverlauf 2022 gegenüber den Vorjahren fundamental verändert. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe lag Anfang Januar 2022 noch bei -0,18% und zum Ende des Berichtszeitraumes bei 2,51%.

Die deutschen Büromärkte haben sich in einem schwierigen Umfeld im Jahr 2022 insgesamt gut behauptet, aber mit abnehmender Tendenz zum Jahresende aufgrund der sich deutlich abkühlenden konjunkturellen Entwicklung. Es wurde an den Top-7-Standorten insgesamt mit rund 3,4 Mio. Quadratmetern ein Flächenumsatz in Höhe des Vorjahres erzielt, dies entspricht auch dem

Niveau des langjährigen Durchschnitts. Das durchschnittliche Leerstandsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr auf rund 5,4% des Bestandes leicht gestiegen. Über alle Standorte hinweg konnten dabei jedoch für das Jahr 2022 steigende Spitzen- und auch Durchschnittsmieten vermeldet werden. Für die nahe Zukunft ist die Erwartung verhalten optimistisch. Da sich die deutschen Büromärkte in den schwierigen Jahren 2020-2022 als widerstandsfähig erwiesen haben, sollte sich bei einer zu erwartenden konjunkturellen Belebung eine wieder erhöhte Marktdynamik einstellen. Damit einhergehend müssten sich weiter anziehende Mietniveaus ergeben.

Die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf Rekordniveau sorgten und sorgen nicht nur für eine gewisse Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte, sondern haben auch dazu beigetragen, dass viele Verkäufe, die sich bereits in der Vermarktung befanden, nicht mehr realisiert wurden. Für Büros haben sich die Netto-Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2022 deutlich erhöht. Sie bewegten sich zum Jahresende in einer Bandbreite zwischen 3,20 % an den teuersten Standorten (Berlin, München) und 3,40%.

Für das Jahr 2022 wurde ein gewerbliches Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt in einer Höhe von rd. 54 Mrd. Euro. und damit rd. 16% weniger als im Vorjahr verzeichnet. Das Volumen entsprach jedoch knapp in etwa dem langjährigen Durchschnittswert. Mit rd. 53% entfiel hiervon etwas mehr als die Hälfte auf die Top-7-Städte. Das umsatzstärkste Segment waren mit rd. 41% Büroimmobilien (Vorjahr: 48%). Es folgten Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Anteil von rd. 19% und Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rd. 17%. Größter Einzelinvestmentmarkt war wiederum Berlin, vor Frankfurt und München.

Der Ausblick für das Transaktionsvolumen im Jahr 2023 ist eher verhalten. Solange steigende Leitzinsen (und in der Folge auch Kapitalmarktzinsen) für insgesamt weiter erhöhte Finanzierungskosten sorgen, sind im langfristigen Vergleich nur relativ moderate Investmentumsätze wahrscheinlich. Deutlich niedrigere Preisniveaus als in den Vorjahren – und damit eine Fortsetzung der Entwicklung des Jahres 2022 - sind möglich. Sollte zum Ende des Zinserhöhungszyklus eine wieder erhöhte Wirtschaftsdynamik einsetzen, könnte dies zukünftig wieder erhöhter Bewertungsniveaus und Transaktionsvolumina ermöglichen.

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Im Berichtsjahr überstiegen die Aufwendungen i.H.v. TEUR 2.875 (Vorjahr: TEUR 2.561) die Erträge i.H.v. TEUR 1.583 (Vorjahr: TEUR 1.569) deutlich. Die Erträge aus Sachwerten betragen TEUR 1.582 (Vorjahr TEUR 1.566). Zinsen aus Kreditaufnahme fielen i.H.v. TEUR 253 an (Vorjahr TEUR 222). Die Verwaltungsvergütungen betragen TEUR 124 (Vorjahr TEUR 108). Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 2.150 (Vorjahr TEUR 1.903) 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 958, von den Aufwendungen für Fondskonzeption i.H.v. TEUR 799 und der Fremdkapital-Vermittlungsprovision i.H.v. TEUR 151. Zusammen mit weiteren aufgrund gesetzlicher Vorschriften verursachten Gesellschafts- und Verwaltungskosten sowie geringfügigen weiteren sonstigen Aufwendungen führt dies zu einem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. TEUR -1.292 (Vorjahr TEUR -992). Das nicht realisierte Ergebnis aus zwei Neubewertungen betrug TEUR 9.268 (Vorjahr TEUR 0), Erträgen aus der Neubewertung entstanden zum 31.12.2021 i.H.v. TEUR 12.533 aufgrund unterschiedlicher Bewertungsmethoden nach der Umwandlung in einen AIF und Aufwendungen aus der Neubewertung entstanden zum 31.12.2022 i.H.v. TEUR 3.265. Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2022 aus realisiertem und nicht realisiertem Ergebnis belief sich damit auf TEUR 7.976 (Vorjahr TEUR -992). Dies entspricht rd. 29,9% des nominalen Eigenkapitals von TEUR 26.634 (Vorjahr: rd. -3,7%).

## 2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1. Ertragslage

Die Investmentgesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Konzept Erträge aus der Vermietung des Objektes erzielen. Im Berichtsjahr hat die Investmentgesellschaft Erträge in Höhe von TEUR 1.583 (Vorjahr TEUR 1.569) 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 31.12.2022 in %</b>	<b>Anteil am durchschnittlichen Netto- inventarwert in %</b>
Eigenkapital-Vermittlungsprovision	Paribus Invest GmbH	958	5,00	5,30
Vermittlung Fremdkapital	Paribus KVG	151	0,79	0,84
Vergütung Konzeption	Paribus KVG	799	4,17	4,42
Vergütungen Prospekterstellung und Erstellung Werbemittel	Diverse	77	0,40	0,43
Lfd. Fremdverwaltung	Paribus KVG	73	0,38	0,41
Treuhandvergütung	Paribus Trust GmbH / FHT Treuhand GmbH	48 9	0,25	0,26
Geschäftsführung	Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	3	0,02	0,02
Haftungsvergütung	FHH Immobilien 8 Bundesbeschaffungsamt Bonn Beteiligungs-UG (hb)	3	0,02	0,02
Verwahrstellen-Vergütung	CACEIS Bank S.A.	14	0,07	0,08
		<b>2.135</b>	<b>11,10</b>	<b>11,76</b>

Die Quote der Vergütungen bezogen auf den gesamten Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag lag bei 11,1 %.

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR 9.268 (Vorjahr TEUR 0).

### 2.3.2. Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft finanziert sich aus Eigenkapital (Summe aller Kapitalkonten ohne Berücksichtigung der Neubewertungsgewinne: TEUR 9.902; Vorjahr: TEUR 4.481) und über Fremdkapital insbesondere durch Kredite von Kreditinstituten i.H.v. TEUR 15.072 (Vorjahr: TEUR 10.900). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen i.H.v. TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 2) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 3.265 (Vorjahr: TEUR 8.505).

Die Investmentgesellschaft hatte im Jahr 2010 das Grundstück mit Bauverpflichtung zur Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes in Bonn erworben, teilweise durch Fremdkapital finanziert.

Dazu hatte die Investmentgesellschaft einen Darlehensvertrag mit der Landesbank Baden-Württemberg über TEUR 11.600 abgeschlossen. Das Darlehen valutiert zum 31. Dezember 2021 noch i.H.v. TEUR 10.900.

Dieses Darlehen wurde planmäßig durch ein neues langfristiges Darlehen ersetzt. Hierzu hatte die Investmentgesellschaft am 23./24. Februar 2022 einen Darlehensvertrag mit der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG über ein Grundschuld Darlehen i.H.v. TEUR 15.140 mit Laufzeit bis 31. März 2032 geschlossen. Die Valutierung des ersten Teilbetrages erfolgte am 31. März 2022 zur Ablösung des bestehenden Darlehens. Per April 2022 und September 2022 erfolgten weitere Teilzahlungen, zum 30. September 2022 war das Darlehen vollumfänglich valutiert. Der Restbetrag des Darlehens ist am 31. März 2032 in einer Summe zurückzuzahlen, laufende Tilgungen sind jährlich in Höhe von 0,75% des Darlehensnennbetrages zu leisten. Ein Festzinssatz wurde ebenfalls bis 31. März 2032 vereinbart.

Die Investmentgesellschaft hat für die Fremdfinanzierung marktübliche Sicherheiten vereinbart. Dazu gehört die Abtretung der Rechte aus dem Mietvertrag zugunsten der finanzierenden Bank.

Die Eigenkapitalquote der Investmentgesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag rd. 52% (Vorjahr: rd. 19%) des Gesamtkapitals. Die Summe aller Pflichteinlagen beider Anteilsklassen beträgt TEUR 26.634. Nach Vollplatzierung des Zeichnungskapitals beträgt das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilsklasse 1 TEUR 10.234 (Nettoinventarwert der AK 1 zum 01.01.2022) und das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilsklasse 2 TEUR 16.400.

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

#### Investitionen

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtszeitraum keine neuen Investitionen getätigt.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage des Publikums-AIF war im Geschäftsjahr 2022 stets gut.

Die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2022 (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 1.265 negativ. Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr um TEUR 4.848 erhöht.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR -1.265 und resultiert neben dem Jahresfehlbetrag von TEUR -1.293 im Wesentlichen aus Veränderungen der Rückstellungen (TEUR 15), aus den Veränderungen der Vorräte und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (TEUR -25) und aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (TEUR 38).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt TEUR 0.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 5.645. Er ergibt sich aus den a.o. Auszahlungen (Abfindungsguthaben Altgesellschafter) i.H.v. TEUR -6.901, aus Auszahlungen aus der Tilgung des Altkredites i.H.v. TEUR -10.968, aus Auszahlungen an Gesellschafter (insb. den Sonderentnahmen) i.H.v. TEUR -8.573, aus Einzahlungen aus der Aufnahme des neuen Darlehens i.H.v. TEUR 15.140 sowie aus Eigenkapitaleinzahlungen i.H.v. TEUR 16.947 der in 2022 beigetretenen Gesellschafter bzw. von Altgesellschaftern, die Zeichnungskapital übernommen haben.

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 zu finanzieren. Es bestanden im Geschäftsjahr 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 (Grundsulddarlehen) zur Finanzierung der Umwandlung in einen AIF bzw. im Rahmen der gesamten im Jahr 2022 erfolgten Umfinanzierung. Die zum Bilanzstichtag valutierende Fremdfinanzierung beträgt TEUR 15.140.

### **2.3.3. Vermögenslage**

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

Es setzt sich zum Bilanzstichtag aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 32.700 (Vorjahr TEUR 23.432), Barmitteln und Barmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 4.848 (Vorjahr TEUR 468) sowie Forderungen in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr TEUR 3), sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 16 (Vorjahr TEUR 5) sowie durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 965 (Vorjahr TEUR 0) zusammen.

### **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 2022 keine Auszahlungen an die Anleger geleistet. Für das Geschäftsjahr 2022 war planmäßig gemäß Verkaufsprospekt keine Auszahlung vorgesehen. Die für 2023 prognostizierte Auszahlung kann voraussichtlich aus den Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung der Immobilie geleistet werden.

Die Zahl der Kommanditisten (einschl. Gründungskommanditisten) beträgt zum Bilanzstichtag 586. Der durchschnittliche Beteiligungsbetrag pro Kommanditist lag somit bei TEUR 45.

## **3. Übrige Angaben**

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

Firma:

Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG

Rechtsform: GmbH & Co. KG

Summe der Pflichteinlagen (Kapitalkonto 1): 26.634.000 Euro

Anzahl der Gesellschafter: 586 (inkl. geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandgesellschaft)

Die Paribus KVG ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des Publikums-AIF. Sie wurde mit dem Fremdverwaltungsvertrag vom 10. Dezember 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 2022 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 (nachfolgend „Treuhandkommanditistin II“) 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 0,09% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilsklasse. Für das Jahr 2022 betragen die Vergütungen insgesamt TEUR 57.

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 2022 betrug die Vergütung rd. TEUR 3.

Die FHH Immobilien 8 Bundesbeschaffungsamt Bonn 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 2022 betrug die Vergütung rd. TEUR 3.

Das Investmentvermögen des Publikums-AIF besteht zum Bilanzstichtag aus einer Sachanlage in Form einer Immobilie. 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 18. November 2021 im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 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 31.12.2022 rd. 64,1% des aggregierten eingebrachten Kapitals der Investmentgesellschaft (31.12.2021: o.A.).

Der Umfang des Leverage gem. der Angabe nach § 300 Abs. 2 KAGB beträgt bei Berechnung nach der AIF-Netto-Methode 2,67 und bei Berechnung nach der AIF-Brutto-Methode (Comittment-Methode) 2,92.

### **3.3. Sonstige Angaben**

Die Gesamtsumme der von der Paribus KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen beträgt TEUR 431 (Vorjahr TEUR 371). 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 2022 acht (Vorjahr sieben). 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.

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

## **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 alleinigen Mieters des Objekts, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. 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.

Ein Liquiditätsrisiko besteht zudem aufgrund von ungeplanten Instandsetzungskosten für die Gebäudetechnik und -ausstattung, z.B. aufgrund gesetzlicher Vorschriften zur energetischen Zwangssanierung. 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 31. März 2032 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 23. Januar 2036 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. Das Objekt 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 Belastung der Investmentgesellschaft führen. Dies ist im Berichtsjahr nicht eingetreten.

Im Geschäftsjahr 2022 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 bedeutendste Risiko ist das Adressausfallrisiko und das Liquiditätsrisiko. Dieses beinhaltet insbesondere die Verfügbarkeit von liquiden Mitteln zur Begleichung des Kapitaldienstes und der laufenden Kosten des Objektes und 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 verringerter Mieteinnahmen oder ungeplanten Ausgaben 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 durch das Objekt höhere Einnahmen als geplant generiert werden können, 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 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.

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 wird unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Aufwendungen der Investmentgesellschaft ein realisiertes Ergebnis in Höhe von zwischen TEUR 700 und TEUR 1.000 für die Investmentgesellschaft erwartet.

Unmittelbare Auswirkungen der Folgen der Ukraine-Krise primär auf die geplanten Mieteinnahmen aus dem bestehenden Mietvertragsverhältnis mit dem öffentlichen Mieter, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 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 alle 5 Jahre. Die nächste Anpassung erfolgt im Januar 2026. Kostensteigerungen aufgrund höherer Inflation gehen jedoch auch zu Lasten der Investmentgesellschaft.

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

Hamburg, den 31. Mai 2023

Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin)

FHH Immobilien 8 Bundesbeschaffungsamt Bonn Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt) (Komplementärin)

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

An die Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (vormals FHH Immobilienfonds Bonn - Brühler Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG), Hamburg

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

---

#### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (vormals FHH Immobilienfonds Bonn - Brühler Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG), Hamburg – 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 Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (vormals FHH Immobilienfonds Bonn - Brühler Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG) für das Geschäftsjahr vom 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, für bestimmte Personengesellschaften geltenden 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 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.

## **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 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 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 not-

wendig 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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangten 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 bedeutende 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 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 Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (vormals FHH Immobilienfonds Bonn - Brühler Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. 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 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 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

Hamburg, 31. Mai 2023

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Butte  
Wirtschaftsprüfer

gez. Zink  
Wirtschaftsprüfer

---