

Jahresbericht 2023

Jahresabschluss, Lagebericht und  
Bestätigungsvermerk

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis  
zum 31. Dezember 2023 der

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

Hamburg

**Bilanz der Paribus Beschaffungsamt Bonn UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG,  
Hamburg, zum 31. Dezember 2023**

Aktiva	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
	EUR	EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
1. Sachanlagen	28.000.000,00	32.700.000,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben	3.663.529,81	4.847.824,57
3. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	24.896,01	11.494,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	5.000,00
	24.896,01	16.494,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	47.871,38	15.844,11
5. Aktive Rechnungsabgrenzung	471,34	0,00
6. Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital des Kommanditisten	964.776,17	964.719,60
	32.701.544,71	38.544.882,28

Passiva	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	59.856,00	39.396,00
2. Kredite von Kreditinstituten	14.955.888,87	15.071.860,85
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.980,92	34.136,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) gegenüber Gesellschaftern	1.285.936,30	3.073.140,47
b) andere	83.125,00	191.947,64
	1.369.061,30	3.265.088,11
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile des persönlich haftenden Gesellschafters	0,00	0,00
b) Kapitalanteile des Kommanditisten		
Kapitalkonto I a)	10.234.000,00	10.234.000,00
Kapitalkonto I b)	16.400.000,00	16.400.000,00
Kapitalkonto II	-1.244.047,40	-2.085.347,13
Kapitalkonto III	-5.471.289,64	-5.471.289,64
Kapitalkonto IV	1.058.525,00	1.058.525,00
Kapitalkonto VI	-10.234.000,00	-10.234.000,00
	10.743.187,96	9.901.888,23
c) Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten	964.776,17	964.719,60
d) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung	4.567.793,49	9.267.793,49
	16.275.757,62	20.134.401,32
	32.701.544,71	38.544.882,28

**Gewinn- und Verlustrechnung der  
Paribus Beschaffungsamt Bonn UG  
(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg,  
für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	2 0 2 3	2 0 2 2
	EUR	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.699.959,62	1.582.261,84
b) Sonstige betriebliche Erträge	44.834,83	466,03
Summe der Erträge	1.744.794,45	1.582.727,87
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	300.377,98	252.737,18
b) Bewirtschaftungskosten	403.332,32	290.837,11
c) Verwaltungsvergütung	126.301,38	124.314,41
d) Verwahrstellenvergütung	17.850,00	13.833,75
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	34.747,79	43.075,63
f) Sonstige Aufwendungen	20.885,25	2.149.895,83
Summe der Aufwendungen	903.494,72	2.874.693,91
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	841.299,73	-1.291.966,04
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	841.299,73	-1.291.966,04
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	12.532.793,49
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	4.700.000,00	3.265.000,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-4.700.000,00	9.267.793,49
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	-3.858.700,27	7.975.827,45

**Anhang für das Geschäftsjahr 2023 der  
Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co.  
geschlossene Investment-KG, Hamburg**

**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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde 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 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.

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**

Das **Sachanlagevermögen** wird mit dem ermittelten Verkehrswert bilanziert. Die Bewertung wird gemäß § 272 Abs. 1 KAGB 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.

In der Position **Barmittel und Barmitteläquivalente** sind täglich verfügbare Bankguthaben enthalten.

Die **Forderungen** beinhalten Forderungen aus der Bewirtschaftung wie abzurechnende Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 25 (Vorjahr: T€ 11) sowie Forderungen aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 5).

Die **sonstige Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen aus Überzahlungen in Höhe von T€ 48 (Vorjahr: T€ 14), sowie Forderungen aus verauslagten Kosten in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 2). Darin enthalten sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von T€ 12 (Vorjahr: T€ 14).

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Gebühren für das digitale Management von Dokumenten T€ 1 (Vorjahr: T€ 0), die Aufwand des Folgejahres darstellen.

Die **Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 23 (Vorjahr: T€ 22), für die Erstellung der Steuererklärungen in Höhe von T€ 20 (Vorjahr: T€ 12), für die Offenlegung des Jahresberichts in Höhe von T€ 1 (Vorjahr: T€ 1), für ausstehende, laufende Vergütungen des Geschäftsjahrs 2023 in Höhe von T€ 14 (Vorjahr: T€ 4) sowie für ausstehenden Betriebs- und Beratungskosten in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 0).

Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** stellen sich wie folgt dar: Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: T€ 1.528 (Vorjahr: T€ 3.422); Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: T€ 498 (Vorjahr: T€ 0); Restlaufzeit über fünf Jahren: T€ 14.340 (Vorjahr: T€ 14.956).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** in Höhe von T€ 14.956 (Vorjahr: T€ 15.072) sind durch Grundschulden auf das Objekt und ein vollsteckbares Schuldversprechen (T€ 3.028) gesichert. Daneben wurden sämtliche Mietansprüche aus dem Beleihungsobjekt sowie Rechte und Ansprüche aus den Objektversicherungsverträgen abgetreten.

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten und Dienstleistern in Höhe von T€ 41 (Vorjahr: T€ 34), und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 2).

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von T€ 1.286 (Vorjahr: T€ 3.073), Verbindlichkeiten aus Auseinandersetzungsguthaben in Höhe von T€ 83 (Vorjahr: T€ 191), sowie andere Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 1).

## **Eigenkapital**

Zum 31.12.2023 liegen Kommanditbeteiligungen in Höhe von nominell T€ 26.634 (Vorjahr: T€ 26.634) vor. Eine € 1.000,00 Beteiligung hat einen Wert in Höhe von € 574,86 (Vorjahr: € 719,74) und entspricht somit 57,49 % (Vorjahr: 71,97 %) der Kommanditbeteiligung.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile sowie der Nettoinventarwert je Anteilsklasse stellen sich wie folgt dar:

	<b>Anteilsklasse 1</b>	<b>Anteilsklasse 2</b>	<b>Gesamt</b>
	€	€	€
Umlaufende Anteile 31.12.2022	10.234.000,00	24.773.414,00	35.007.414,00
Umlaufende Anteile 31.12.2023	10.234.000,00	24.773.414,00	35.007.414,00
Nettoinventarwert 31.12.2022	5.727.257,16	13.442.424,56	19.169.681,72
Nettoinventarwert 31.12.2023	4.598.633,18	10.712.348,27	15.310.981,45

Die **Verwendungsrechnung** ergibt sich wie folgt:

	Anteilsklasse 1	Anteilsklasse 2	Summe
	€	€	€
<b>1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>246.070,18</b>	<b>595.229,55</b>	<b>841.299,73</b>
<b>2. Belastung auf Kapitalkonten</b>	-246.070,18	-595.229,55	-841.299,73
<b>3. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Die gemäß Gesellschaftsvertrag im Kapitalkonto Va zu erfassenden nicht realisierten Gewinne aus der Neubewertung zum 1. Januar 2023 (T€ 12.533) sowie die im Kapitalkonto Vb zu erfassenden Verluste aus der Neubewertung zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ -7.965 (Vorjahr: T€ -3.265)) 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 01.01.2023	0,00	26.634.000,00	26.634.000,00
- Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2023	0,00	26.634.000,00	26.634.000,00
<b>Kapitalkonto II</b>			
- Stand 01.01.2023	0,00	-2.085.347,13	-2.085.347,13
- realisiertes Ergebnis 2023	0,00	841.299,73	841.299,73
- Stand 31.12.2023	0,00	-1.244.047,40	-1.244.047,40
<b>Kapitalkonto III</b>			
- Stand 01.01.2023	0,00	-5.471.289,64	-5.471.289,64
- Entnahmen	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2023	0,00	-5.471.289,64	-5.471.289,64
<b>Kapitalkonto IV</b>			
- Stand 01.01.2023	0,00	1.058.525,00	1.058.525,00
- Kapitalerhöhung	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2023	0,00	1.058.525,00	1.058.525,00
<b>Summe Kapitalanteile der Kommanditisten</b>	<b>0,00</b>	<b>20.977.187,96</b>	<b>20.977.187,96</b>
<b>Kapitalkonto Va</b> (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung Übergang KAGB)			
- Stand 01.01.2023	0,00	12.532.793,49	12.532.793,49
- Erträge aus Neubewertung	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2023	0,00	12.532.793,49	12.532.793,49
<b>Kapitalkonto Vb</b> (Nicht realisierte Verluste aus der laufenden Neubewertung)			
- Stand 01.01.2023	0,00	-3.265.000,00	-3.265.000,00
- Aufwendungen aus Neubewertung	0,00	-4.700.000,00	-4.700.000,00
- Stand 31.12.2023	0,00	-7.965.000,00	-7.965.000,00
<b>Kapitalkonto VI</b>			
- Stand 01.01.2023	0,00	-10.234.000,00	-10.234.000,00
- Sonderentnahmen	0,00	0,00	0,00
- Stand 31.12.2023	0,00	-10.234.000,00	-10.234.000,00
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>0,00</b>	<b>15.310.981,45</b>	<b>15.310.981,45</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>5.727.257,16</b>	<b>13.442.424,56</b>	<b>19.169.681,72</b>
1. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	246.070,18	595.229,55	841.299,73
2. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.374.694,16	-3.325.305,84	-4.700.000,00
<b>II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>4.598.633,18</b>	<b>10.712.348,27</b>	<b>15.310.981,45</b>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine **Ausgabeaufschläge** in Form von Agio-Zahlungen (Vorjahr T€ 547) 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	497.218,00	1.202.741,62	1.699.959,62
b) Sonstige betriebliche Erträge	13.113,66	31.721,17	44.834,83
Summe der Erträge	<u>510.331,66</u>	<u>1.234.462,79</u>	<u>1.744.794,45</u>
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	87.856,99	212.520,99	300.377,98
b) Bewirtschaftungskosten	117.969,91	285.362,41	403.332,32
c) Verwaltungsvergütung	36.941,65	89.359,73	126.301,38
d) Verwahrstellenvergütung	5.220,91	12.629,09	17.850,00
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.163,32	24.584,47	34.747,79
f) So. Aufwendungen	6.108,69	14.776,56	20.885,25
Summe der Aufwendungen	<u>264.261,48</u>	<u>639.233,24</u>	<u>903.494,72</u>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>246.070,18</b>	<b>595.229,55</b>	<b>841.299,73</b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>246.070,18</b>	<b>595.229,55</b>	<b>841.299,73</b>
5. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.374.694,16	3.325.305,84	4.700.000,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	<u>-1.374.694,16</u>	<u>-3.325.305,84</u>	<u>-4.700.000,00</u>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>-1.128.623,98</b>	<b>-2.730.076,29</b>	<b>-3.858.700,27</b>

Die Gesamtkostenquote beträgt 5,24 % (Vorjahr: 15,00 %).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

Art der Vergütung	Gesellschaft	Betrag	Anteil am Netto- inventarwert des Geschäftsjahrs	Anteil am durch- schnittlichen Netto- inventarwert
		T€ (Vorjahr: T€)	% (Vorjahr: %)	% (Vorjahr: %)
Vermittlungsprovision Eigenkapital	Paribus Invest GmbH	0 <sup>3)</sup> (958)	0,00 (5,00)	0,00 (5,22)
Vermittlung Fremdkapital	Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	0 <sup>2)</sup> (151)	0,00 (0,79)	0,00 (0,82)
Konzeption	Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	0 <sup>3)</sup> (799)	0,00 (4,17)	0,00 (4,35)
Prospekterstellung/ Erstellung Werbemittel	Diverse	0 <sup>4)</sup> (77)	0,00 (0,40)	0,00 (0,42)
Fremdverwaltung	Paribus Kapitalverwaltungs- gesellschaft mbH	79 <sup>1)</sup> (73)	0,52 (0,38)	0,45 (0,40)
Treuhandvergütung	Paribus Trust GmbH	11 <sup>1)</sup> (48)	0,07 (0,25)	0,06 (0,26)
	FHT Fondhaus Treuhand GmbH	4 <sup>1)</sup> (9)	0,03 (0,01)	0,02 (0,05)
Verwahrstellenvergütung	CACEIS Bank S.A.	18 <sup>1)</sup> (14)	0,12 (0,07)	0,10 (0,08)
Haftungsvergütung	FHH Immobilien 8 Bundesbeschaffungsamt Bonn Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)	3 <sup>1)</sup> (3)	0,02 (0,02)	0,02 (0,02)
	Geschäftsführungs- vergütung	Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	3 <sup>1)</sup> (3)	0,02 (0,02)
		118 (2.135)	0,78 (11,1)	0,68 (11,63)

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€ 1.377), Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen (T€ 213; Vorjahr: € 198) sowie Erträge aus Weiterbelastungen (T€ 109; Vorjahr: T€ 6). Die Erträge aus Nebenkostenvorauszahlungen enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 15 (Vorjahr: T€ 7).

Die **sonstigen Erträge** beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 4; Vorjahr: T€ 1) sowie periodenfremde Erträge aus der Erstattung von Verwaltungsvergütungen für das Vorjahr (T€ 41; Vorjahr: T€ 0).

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten im Wesentlichen Betriebskosten (T€ 56; Vorjahr: T€ 55), Instandhaltungskosten (T€ 277; Vorjahr: T€ 166), Aufwendungen für die Gebäudeversicherungen (T€ 19; Vorjahr: T€ 19) sowie Aufwendungen für die Grundsteuer (T€ 51; Vorjahr: T€ 51).

Die Position **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** umfasst im Wesentlichen den Prüfungsaufwand für die Jahresabschlussprüfung (T€ 25; Vorjahr: T€ 34), die Kosten für die Offenlegung des Jahresberichts (T€ 2; Vorjahr: T€ 1) sowie die Kosten für die Erstellung der Steuererklärung (T€ 8; Vorjahr: T€ 8).

Die **sonstigen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechtsberatung (T€ 10; Vorjahr: T€ 96), Aufwendungen für die Anlegerinformationen (T€ 5; Vorjahr: T€ 8), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 3; Vorjahr: T€ 13), Aufwendungen für Lizenzen (T€ 2; Vorjahr: T€ 2), Aufwendungen für die Vermittlung von Eigenkapital (T€ 0; Vorjahr: T€ 958), Aufwendungen für die Fondskonzeption (T€ 0, Vorjahr: T€ 799), Aufwendungen für die Vermittlung von Fremdkapital (T€ 0; Vorjahr: T€ 151), Aufwendungen für den Prospekt und Werbemittel (T€ 0; Vorjahr: T€ 77) sowie Aufwendungen für die Treuhandvergütung in der Investitionsphase (T€ 0; Vorjahr: T€ 41).

## **E. Vermögensaufstellung**

Die Vermögensaufstellung nach § 271 KAGB ist dem Anhang als Anlage beigefügt.

## F. Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

	2021	2022	2023	Wertver- änderung 2022-2023	Wertveränderung der letzten drei Geschäftsjahre
Wert des Eigenkapitals in T€	4.481	19.170	15.311	-3.859	10.830
Wert der Beteiligung bezogen auf das Kommanditkapital	228%	139%	174%	35%P	-54%P
Wert einer T€ 100 Beteiligung in T€	228	139	174	35	-54

### 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	2011
Gebäudenutzfläche	7.233 m <sup>2</sup> (Bürofläche) 331 m <sup>2</sup> (Lagerfläche)
Leerstandsquote	0 %
Nutzungsentgeltausfallquote	0 %
Fremdfinanzierungsquote	53,41 %
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Festlaufzeit bis zum 23.01.2036
Verkehrswert bzw. Kaufpreis	Verkehrswert: € 28.000.000,00 (31.12.2023) 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, den 19. Juni 2024

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  
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Ergebnisse aus Verkehrswertbewertung				Buchwerte		
	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Stand am 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen	27.670.137,25	0,00	0,00	27.670.137,25	4.237.930,74	0,00	0,00	4.237.930,74	9.267.793,49	0,00	4.700.000,00	4.567.793,49	28.000.000,00	32.700.000,00	0,00

1) davon Erträge aus der Neubewertung zum 1. Januar 2022 aufgrund der Überführung der Gesellschaft in einen "Alternativen Investmentfonds": € 12.532.793,49

2) Aufwendungen aus der Neubewertung zum 31. Dezember 2023



**Paribus Beschaffungsamt Bonn UG**  
**(haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG**  
**Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 nach den Grundsätzen des KAGB**

Vermögensposten	Art	Nennbetrag oder Zahl € (31.12.2022: €)	Kurs n/a (n/a)	Kurswert = Buchwert € (31.12.2022: €)	Anteil des Vermögens- postens % (31.12.2022: %)
Sachanlagen	Sachwert Immobilie	28.000.000,00 (32.700.000,00)	n/a (n/a)	28.000.000,00 (32.700.000,00)	182,88 (170,58)
Barmittel und Barmitteläquivalente	Girokontenguthaben	3.663.529,81 (4.847.824,57)	n/a (n/a)	3.663.529,81 (4.847.824,57)	23,93 (25,29)
Forderungen aus der Bewirtschaftung	Forderungen	24.896,01 (11.494,00)	n/a (n/a)	24.896,01 (11.494,00)	0,16 (0,06)
Eingeforderte, ausstehende Pflichteinlagen	Forderungen	0,00 (5.000,00)	n/a (n/a)	0,00 (5.000,00)	0,00 (0,03)
Sonstige Vermögens- gegenstände	Forderungen	47.871,38 (15.844,11)	n/a (n/a)	47.871,38 (15.844,11)	0,31 (0,08)
Aktive Rechnungsabgrenzung	Rechnungsabgrenzung	471,34 (0,00)	n/a (n/a)	471,34 (0,00)	0,00 (0,00)
Rückstellungen	Rückstellungen	-59.856,00 (-39.396,00)	n/a (n/a)	-59.856,00 (-39.396,00)	-0,39 (-0,21)
Kredite	Verbindlichkeiten	-14.955.888,87 (-15.071.860,85)	n/a (n/a)	-14.955.888,87 (-15.071.860,85)	-97,68 (-78,62)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten	-40.980,92 (-34.136,00)	n/a (n/a)	-40.980,92 (-34.136,00)	-0,27 (-0,18)
Sonstige Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten	-1.369.061,30 (-3.265.088,11)	n/a (n/a)	-1.369.061,30 (-3.265.088,11)	-8,94 (-17,03)
		15.310.981,45 (19.169.681,72)		15.310.981,45 (19.169.681,72)	100,00 (100,00)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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.

Eingetragene Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft ist Königstraße 28, 22767 Hamburg. Der aktuelle Gesellschaftsvertrag besteht in der Fassung vom 14. Oktober 2021 (gültig ab 1. Januar 2022).

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 Anteilklassen 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 Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 betrug nach 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 31.12.2022	10.234.000	24.773.414	35.007.414
Anteile per 31.12.2023	10.234.000	24.773.414	35.007.414
NAV per 31.12.2022	EUR 5.727.257	EUR 13.442.425	EUR 19.169.682
NAV per 31.12.2023	EUR 4.598.633	EUR 10.712.348	EUR 15.310.981

Die Summe der Nettoinventarwerte beider Anteilsklassen beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 15.311. Der Nettoinventarwert je Anteil beträgt für die Anteilsklasse 1 rd. 0,449 EUR/Anteil und für die Anteilsklasse 2 rd. 0,432 EUR/Anteil.

Der Nettoinventarwert der gesamten Investmentgesellschaft zum Abschlussstichtag i.H.v. TEUR 15.311 (entspricht rd. 57,5% 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 341,68 % erhöht. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 beträgt 44,9% der Pflichteinlagen. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 beträgt 65,3% der Pflichteinlagen.

## 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. Januar 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 Berichtsjahr 2023 war eine erhöhte Auszahlung für Anteilsklasse 1 in Höhe von 4,75 % vorgesehen, für Anteilsklasse 2 eine Auszahlung in Höhe von 3,25 %. Für das Jahr 2024 ist für die Anteilsklasse 1 weiterhin eine erhöhte Auszahlung von 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 2023 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.

### **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 2023 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 2023 intern aktualisiert und fortgeschrieben.

Das nominelle Eigenkapital der Investmentgesellschaft (Summe aller Pflichteinlagen auf den Kapitalkonten I) beträgt zum 31. Dezember 2023 insgesamt TEUR 26.634 (Davon Anteilsklasse 1: TEUR 10.234, Anteilsklasse 2: TEUR 16.400).

Im Berichtsjahr wurden weitere TEUR 1.770 Sonderentnahmen und noch TEUR 17 Auszahlungen für Vorjahre ausgezahlt.

Die für das Geschäftsjahr 2023 prospektierten Auszahlungen i.H.v. 4,75 % für Anteilsklasse 1 und 3,25% für Anteilsklasse 2 wurden an die Anleger plangemäß im Februar 2024 geleistet. Bei der Investmentgesellschaft erfolgte im Juli 2023 eine ordentliche Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren, insbesondere zur Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2022.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2022 noch um 1,8% gewachsen war, schrumpfte es im Jahr 2023 um 0,3%. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam somit im Jahr 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die trotz der zuletzt erfolgten Rückgänge nach wie vor hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland. Auch belasteten die Folgen der globalen Krisen die deutsche Wirtschaft. (Quelle: Statistisches Bundesamt Destatis, 2024)

Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten gegenüber dem Vorjahr erneut ausweiten. Der Handelssektor insgesamt verzeichnete kein Wachstum und gab kräftig nach. Im Baugewerbe führten hohe Kosten, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen nur zu einem kleinen Wachstum der Leistung.

Stützen des Wachstums waren im Jahr 2023 die Ausrüstungsinvestitionen. Dagegen sanken sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben. Der Außenhandel nahm ab, wobei die Importe stärker sanken als die Exporte. Nach 2021 (Defizitquote 2,5% des BIP) beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2023 mit einem niedrigeren Finanzierungsdefizit (Defizitquote 2,0% des BIP) als in den Vorjahren.

Die Bundesregierung erwartet in ihrer aktualisierten Prognose vom Februar 2024 für das Jahr 2024 ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes um 0,2%. (Quelle: Handelsblatt)

Es liegen Schätzungen vieler weiterer Institutionen vor, die für das Gesamtjahr 2024 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 2024 große Risiken und Unsicherheiten für die weitere weltwirtschaftliche Entwicklung. Diese wird weiter maßgeblich von externen Entwicklungen, insbesondere weltweiten Konflikten wie z.B. Ukraine, Israel beeinflusst. Die deutsche Wirtschaft wurde durch die Folge des Angriffs auf die Ukraine besonders stark betroffen. Hinzu kommt die Schwäche einiger Teile der Weltwirtschaft und Chinas und damit der deutschen Exporte. Die Verwerfungen gehen über die Konjunktur hinaus. Das bisherige deutsche Geschäftsmodell als exportorientiertes Land mit günstigem Energiebezug und starken Absatzmärkten, insbesondere in China, steht infrage.

Das Zinsumfeld blieb auch im Jahresverlauf 2023 herausfordernd. Die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe lag Anfang Januar 2023 bei 2,42%, stieg unter Schwankungen in der Spitze im Oktober 2023 auf bis zu 2,95% und betrug zum Ende des Berichtszeitraumes 2,02% (12.02.2024: 2,35%). (Quelle: Statistisches Bundesamt Destatis, 2024)

Die schwierigen Rahmenbedingungen infolge hoher Zinsen, hoher Inflationsrate und schlechter Konjunkturentwicklung sowie den bestehenden verstärkten politischen in- und ausländischer Unsicherheiten haben auf den deutschen Büromärkten zu einer nur unterdurchschnittlichen Entwicklung im Jahr 2023 geführt. Es wurde an den Top-8-Standorten insgesamt mit rund 2,6 Mio. Quadratmetern ein Flächenumsatz in Höhe von rd. 75% des Vorjahres und auch des langjährigen Durchschnittswertes erzielt. Das durchschnittliche Leerstandsvolumen ist gegenüber dem Vorjahr von rund 5,4% auf rund 6,1% des Bestandes leicht gestiegen. Über alle Standorte hinweg wurden auch für das Jahr 2023 steigende Spitzenmieten vermeldet. Für die nahe Zukunft dürften die Rahmenbedingungen herausfordernd bleiben. Die deutschen Büromärkte sollten aber bei einer konjunkturellen Belegung positiv reagieren und bei den Vermietungsaktivitäten zumindest wieder langjährige Durchschnittswerte erreichen.

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 sich die Netto-Spitzenrenditen für Büroobjekte im Jahresverlauf 2023 weiter deutlich erhöht haben. Sie bewegten sich zum Jahresende in einer Bandbreite zwischen 4,20 % bzw. 4,25 % an den teuersten Standorten (München, Berlin, Hamburg) und 4,50%.

Für das Jahr 2023 wurde ein gewerbliches Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt in einer Höhe von rd. 23 Mrd. Euro. und damit rd. 57% weniger als im Vorjahr verzeichnet. Dieses Volumen lag auch sehr deutlich unter dem langjährigen Durchschnittswert. Rd. 40% des Transaktionsvolumens entfiel auf die Top-7-Städte. Die umsatzstärksten Segmente waren mit jeweils rd. 26% Logistikkimmobilien (Vorjahr: 19%) und Büroimmobilien (Vorjahr: 41%). Es folgten Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rd. 24% (Vorjahr: 17%). Größter Einzelinvestmentmarkt war wiederum Berlin, deutlich vor München und Hamburg.

Der Ausblick für das Transaktionsvolumen im Jahr 2024 ist eher verhalten. Solange nicht wieder sinkende Leitzinsen (und in der Folge auch Kapitalmarktzinsen) für insgesamt wieder verminderte Finanzierungskosten sorgen, sind im langfristigen Vergleich nur relativ moderate Investementsätze wahrscheinlich. Ob bereits im Verlauf des Jahres 2024 eine Bodenbildung bei den Preisen gewerblicher Büroimmobilien erreicht wird, bleibt abzuwarten. Nochmals niedrigere Preisniveaus als in den Vorjahren – und damit eine Fortsetzung der Entwicklung der Jahre 2022/2023 - sind möglich. Sollte zum Ende des aktuellen Zinserhöhungszyklus bzw. Beginn eines neuen Zinssenkungszyklus eine wieder erhöhte Wirtschaftsdynamik einsetzen, könnte dies zukünftig wieder erhöhter Bewertungsniveaus und Transaktionsvolumina ermöglichen (Quelle: BNP Paribas Real Estate – At a Glance Q4 2023 Investmentmarkt Deutschland).

## **2.2. Geschäftsverlauf**

Im Berichtsjahr überstiegen die Aufwendungen i.H.v. TEUR 903 (Vorjahr: TEUR 2.875) die Erträge i.H.v. TEUR 1.745 (Vorjahr: TEUR 1.583) deutlich. Die Erträge aus Sachwerten betragen TEUR 1.700 (Vorjahr TEUR 1.582), sonstige betriebliche Erträge betragen TEUR 45 (Vorjahr TEUR 0). Zinsen aus Kreditaufnahme fielen i.H.v. TEUR 300 an (Vorjahr TEUR 253). Die Verwaltungsvergütungen betragen TEUR 126 (Vorjahr TEUR 124). Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 21 (Vorjahr TEUR 2.150, diese waren wesentlich beeinflusst von den einmaligen Aufwendungen im Rahmen der Umwandlung der Gesellschaft in einen AIF und der Umfinanzierung). 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 841 (Vorjahr TEUR -1.292). Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung betrug TEUR -4.700 (Vorjahr TEUR 9.268), Aufwendungen aus der Neubewertung entstanden zum 31.12.2023 ebenfalls i.H.v. TEUR -4.700. Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2023 aus realisiertem und nicht realisiertem Ergebnis belief sich damit auf TEUR -3.859 (Vorjahr TEUR 7.976). Dies entspricht rd. -14,5% des nominalen Eigenkapitals von TEUR 26.634 (Vorjahr: rd. 29,9%).

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

### **2.3.1. Ertragslage**

Die Investmentgesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Konzept Erträge aus der Vermietung des Objektes erzielen. Im Berichtsjahr hat die Investmentgesellschaft Erträge in Höhe von TEUR 1.745 (Vorjahr TEUR 1.583) erzielen können.

Die Erträge der Investmentgesellschaft waren im Berichtszeitraum höher als die Aufwendungen.

Im Geschäftsjahr wurden folgende NAV-abhängige Vergütungen aufgewendet:

<b>Art der Vergütung</b>	<b>Gesellschaft</b>	<b>Betrag in TEUR</b>	<b>Anteil am Nettoinventarwert zum 31.12.2023 in %</b>	<b>Anteil am durchschnittlichen Netto- inventarwert in %</b>
Lfd. Fremdverwaltung	Paribus KVG	79	0,52	0,46
Treuhandvergütung	Paribus Trust GmbH / FHT Treuhand GmbH	15	0,10	0,09
Geschäftsführung	Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH	3	0,02	0,02
Haftungsvergütung	FHH Immobilien 8 Bun- desbeschaffungsamt Bonn Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)	3	0,02	0,02
		<b>100</b>	<b>0,74</b>	<b>0,66</b>

Die Quote der Vergütungen bezogen auf den gesamten Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag lag bei 0,93 % (Vorjahr 11,1 %).

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -4.700 (Vorjahr TEUR 9.268).

## 2.3.2. Finanzlage

### Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft finanziert sich aus Eigenkapital (Summe aller Kapitalkonten ohne Berücksichtigung der Neubewertungsgewinne: TEUR 10.743; Vorjahr: TEUR 9.902) und über Fremdkapital insbesondere durch Kredite von Kreditinstituten i.H.v. TEUR 14.956 (Vorjahr: TEUR 15.072). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen i.H.v. TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 34) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 1.369 (Vorjahr: TEUR 3.265).

Die Investmentgesellschaft hatte 2022 ein für das Grundstück und das Büro- und Verwaltungsgebäude in Bonn bestehendes durch ein neues langfristiges Darlehen ersetzt. Mit der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG (seit 23. Juni 2023 zur Münchener Hypothekenbank AG verschmolzen) wurde ein Grundsulddarlehen i.H.v. TEUR 15.140 mit Laufzeit bis 31. März 2032 geschlossen. 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. 49,6% (Vorjahr: rd. 52,2%) des Gesamtkapitals. Die Summe aller Pflichteinlagen beider Anteilsklassen beträgt TEUR 26.634. Das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilsklasse 1 beträgt TEUR 10.234 (Nettoinventarwert der AK 1 zum 01. Januar 2023) 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. Der Erwerb des Grundstücks und der Bau der Immobilie erfolgten bereits 2011.

### Liquidität

Die Liquiditätslage des Publikums-AIF war im Geschäftsjahr 2023 stets gut.

Die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2023 beeinflusst durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit, insbesondere durch weitere Auszahlungen der Sonderentnahmen und durch den positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 1.013. Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr um TEUR 1.185 verringert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 1.013 und resultiert neben dem Jahresüberschuss von TEUR 841 im Wesentlichen aus Veränderungen der Rückstellungen (TEUR 20), aus dem Zinsaufwand von TEUR 300, aus den nicht zahlungswirksamen Veränderungen der Vorräte und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (TEUR -45) und aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva (TEUR -103).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt TEUR 0.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -2.198. Er ergibt sich aus Auszahlungen an Gesellschafter (insb. den Sonderentnahmen) i.H.v. TEUR 1.787, Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten i.H.v. TEUR 116, sowie den gezahlten Zinsen i.H.v. TEUR 300 zzgl. noch TEUR 5 aus Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen.

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 der 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 (Grundschulddarlehen) zur Finanzierung der Umwandlung in einen AIF bzw. im Rahmen der gesamten im Jahr 2022 erfolgten Umfinanzierung. Die zum Bilanzstichtag valutierende Fremdfinanzierung beträgt TEUR 14.956.

### **2.3.3. Vermögenslage**

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

Das Vermögen setzt sich zum Bilanzstichtag aus Sachanlagen in Höhe von TEUR 28.000 (Vorjahr TEUR 32.700), Barmitteln und Barmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 3.664 (Vorjahr TEUR 4.848) sowie Forderungen in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr TEUR 16), sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr TEUR 16) sowie durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten in Höhe von TEUR 965 (Vorjahr TEUR 965) zusammen.

### **2.3.4. Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 war planmäßig gemäß Verkaufsprospekt eine Auszahlung in Höhe von 4,75 % für Anteilsklasse 1 und in Höhe von 3,25% für Anteilsklasse 2 vorgesehen. Die Auszahlung ist im Februar 2024 erfolgt. Die Auszahlung wurde aus den Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung der Immobilie geleistet.

Die Zahl der Kommanditisten (einschl. Gründungskommanditisten) beträgt zum Bilanzstichtag 587. 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: 587 (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 2023 betrug die Vergütung TEUR 79.

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 2023 betragen die Vergütungen insgesamt TEUR 15.

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 2023 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 2023 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 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 2023 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 31.12.2023 rd. 63,6% des aggregierten eingebrachten Kapitals der Investmentgesellschaft (31.12.2022: 64,1%).

Der Umfang des Leverage gem. der Angabe nach § 300 Abs. 2 KAGB beträgt bei Berechnung nach der AIF-Netto-Methode 2,91 und bei Berechnung nach der AIF-Brutto-Methode (Commitment-Methode) 3,15.

### 3.3. Sonstige Angaben

Die Gesamtsumme der von der Paribus KVG an ihre Mitarbeiter gezahlten Vergütungen beträgt TEUR 554 (Vorjahr TEUR 491). 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 2023 acht (Vorjahr acht). 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. 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 Compliance-Beauftragten und insbesondere die Interne Revision überprüft.

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

Hamburg, im Juni 2024

Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin)

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

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-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, Hamburg** – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Beachtung 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 Bestätigungsvermerks 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.

### *Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt - anderer Abschlussprüfer*

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg, für das vorherige, am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 31. Mai 2023 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Jahresabschluss und Lagebericht abgegeben hat.

### *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 Personenhandelsgesellschaften 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 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 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 Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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, Hamburg, zum 31. Dezember 2023 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. 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.

Hamburg, 20. Juni 2024

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer

gez. Thorsten Benthien  
Wirtschaftsprüfer

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter**  
**nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB i.V.m.**  
**§§ 158, 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Abschluss der Paribus Beschaffungsamt Bonn UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment KG ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Hamburg, den 20. Juni 2024

FHH Immobilien 8 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt)  
(Komplementärin)

gez.  
Martin Rolle

gez.  
Thomas Böcher

Paribus Geschäftsführung für FHH - Fonds GmbH  
(geschäftsführende Kommanditistin)

gez.  
Martin Rolle

gez.  
Thomas Böcher