

Jahresbericht

Jahresabschluss, Lagebericht und
Bestätigungsvermerk

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

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

**Bilanz der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co.
geschlossene Investment-KG, Hamburg,
zum 31. Dezember 2023**

| Aktiva | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2022 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| | EUR | EUR |
| Investmentanlagevermögen | | |
| 1. Beteiligungen | 56.356.323,09 | 61.202.964,15 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben | 949.929,68 | 2.324.380,15 |
| 3. Forderungen Forderungen an Beteiligungsgesellschaften | 381.309,56 | 1.286.054,59 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 7.163,52 | 34.389,98 |
| 5. Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten | 7.845,21 | 7.696,89 |
| 6. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten | 43.492,89 | 43.460,95 |
| | 57.746.063,95 | 64.898.946,71 |

| Passiva | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2022 |
|---|------------------------|------------------------|
| | EUR | EUR |
| 1. Rückstellungen | 37.650,00 | 81.350,00 |
| 2. Kredite von Kreditinstituten | 26.300.000,00 | 26.300.000,00 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 4.462,50 | 4.890,68 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | | |
| a) gegenüber Gesellschaftern | 270.557,36 | 672.513,28 |
| b) Andere | 0,00 | 1.600,00 |
| | 270.557,36 | 674.113,28 |
| 5. Eigenkapital | | |
| a) Kapitalanteile des persönlich haftenden Gesellschafters | 0,00 | 0,00 |
| b) Kapitalanteile der Kommanditisten | | |
| Kapitalkonto I | 43.370.303,05 | 43.370.303,05 |
| Kapitalkonto II | -2.729.239,68 | -2.399.931,70 |
| Kapitalkonto III | -6.814.129,65 | -5.284.699,77 |
| Kapitalkonto IV | 1.752.950,00 | 1.752.950,00 |
| Kapitalkonto VI | -12.371.000,00 | -12.371.000,00 |
| | 23.208.883,72 | 25.067.621,58 |
| c) Durch Entnahmen entstandenes negatives Kapital der Kommanditisten | 7.845,21 | 7.696,89 |
| d) Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten | 43.492,89 | 43.460,95 |
| e) Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung | 7.873.172,27 | 12.719.813,33 |
| | 31.133.394,09 | 37.838.592,75 |
| | 57.746.063,95 | 64.898.946,71 |

**Gewinn- und Verlustrechnung der
FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln 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 |
| Investmenttätigkeit | | |
| 1. Erträge | | |
| Sonstige betriebliche Erträge | 168.319,40 | 1.257.472,50 |
| Summe der Erträge | 168.319,40 | 1.257.472,50 |
| 2. Aufwendungen | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | 284.430,00 | 284.430,00 |
| b) Verwaltungsvergütung | 152.473,02 | 192.049,04 |
| c) Verwahrstellenergütung | 17.850,00 | 18.568,41 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 28.645,24 | 34.873,54 |
| e) Sonstige Aufwendungen | 14.229,12 | 18.155,84 |
| Summe der Aufwendungen | 497.627,38 | 548.076,83 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | -329.307,98 | 709.395,67 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -329.307,98 | 709.395,67 |
| 5. Zeitwertänderung | | |
| Aufwendungen aus der Neubewertung | 4.846.641,06 | 3.614.275,63 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | 4.846.641,06 | 3.614.275,63 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | -5.175.949,04 | -2.904.879,96 |

**FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co.
geschlossene Investment-KG, Hamburg
Anhang für das Geschäftsjahr 2023**

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Verkehrswert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

C. Angaben zur Bilanz

Beteiligungen

Die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG hält eine Kommanditbeteiligung in Höhe von T€ 35.644 (94,8 %) (Vorjahr: T€ 35.644; 94,8 %) an der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, Hamburg, die zum 31.12.2023 ein Eigenkapital in Höhe von T€ 23.307 (Vorjahr: T€ 24.261) aufweist. Die FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 174 (Vorjahr: T€ 1.303) erzielt. Im Geschäftsjahr 2023 liegen keine Auszahlungen für Investitionen in die Beteiligung an der FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG vor (Vorjahr: keine).

Die **Forderungen** beinhalten Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaft in Höhe von T€ 381 (Vorjahr: T€ 1.286) aus Gewinnentnahmeansprüchen.

Die **sonstige Vermögensgegenstände** beinhalten Forderungen gegen Gesellschafter aus Überzahlungen in Höhe von T€ 7 (Vorjahr: T€ 34).

Die Restlaufzeiten der **Verbindlichkeiten** stellen sich wie folgt dar: Restlaufzeit von bis zu einem Jahr: T€ 275 (Vorjahr: T€ 679); Restlaufzeit von über fünf Jahren: T€ 26.300 (Vorjahr: T€ 26.300).

In den Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 12 enthalten (Vorjahr: T€ 0).

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

Eigenkapital

Zum 31.12.2023 liegen Kommanditbeteiligungen in Höhe von T€ 43.370 (Vorjahr: T€ 43.370) vor. Eine € 1.000,00 Beteiligung hat einen Wert in Höhe von € 716,67 (Vorjahr: € 871,27) und entspricht somit 71,67 % (Vorjahr: 87,12 %) der Kommanditbeteiligung.

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

| | Anteilsklasse 1 | Anteilsklasse 2 | Gesamt |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| | € | € | € |
| umlaufende Anteile 31.12.2022 | 12.371.000,00 | 39.194.569,00 | 51.565.569,00 |
| umlaufende Anteile 31.12.2023 | 12.371.000,00 | 39.194.569,00 | 51.565.569,00 |
| Nettoinventarwert 31.12.2022 | 9.424.560,90 | 28.362.874,01 | 37.787.434,91 |
| Nettoinventarwert 31.12.2023 | 7.815.950,61 | 23.266.105,38 | 31.082.055,99 |

Die **Verwendungsrechnung** ergibt sich wie folgt:

| | Anteilsklasse 1 € | Anteilsklasse 2 € | Summe € |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|
| | <hr/> | | |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -79.003,67 | -250.304,31 | -329.307,98 |
| 2. Belastung auf Kapitalkonten | 79.003,67 | 250.304,31 | 329.307,98 |
| 3. Bilanzgewinn | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | <hr/> | | |

Die gemäß Gesellschaftsvertrag im Kapitalkonto Va zu erfassenden nicht realisierten Ergebnisse aus der Neubewertung zum 1. Januar 2021 (T€ 15.161) sowie die im Kapitalkonto Vb zu erfassenden Verluste aus der Neubewertung zum 31. Dezember 2023 (T€ -7.288; Vorjahr: T€ -2.441) 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 € |
|--|--|--|-----------------------------|
| Kapitalkonto I | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 43.370.303,05 | 43.370.303,05 |
| - Kapitalerhöhung | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Stand 31.12.2023 | <u>0,00</u> | <u>43.370.303,05</u> | <u>43.370.303,05</u> |
| Kapitalkonto II | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | -2.399.931,70 | -2.399.931,70 |
| - realisiertes Ergebnis 2023 | 0,00 | -329.307,98 | -329.307,98 |
| - Stand 31.12.2023 | <u>0,00</u> | <u>-2.729.239,68</u> | <u>-2.729.239,68</u> |
| Kapitalkonto III | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | -5.284.699,77 | -5.284.699,77 |
| - Entnahmen | 0,00 | -1.529.429,88 | -1.529.429,88 |
| - Stand 31.12.2023 | <u>0,00</u> | <u>-6.814.129,65</u> | <u>-6.814.129,65</u> |
| Kapitalkonto IV | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 1.752.950,00 | 1.752.950,00 |
| - Kapitalerhöhung | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Stand 31.12.2023 | <u>0,00</u> | <u>1.752.950,00</u> | <u>1.752.950,00</u> |
| Summe Kapitalanteile der Kommanditisten | <u>0,00</u> | <u>35.579.883,72</u> | <u>35.579.883,72</u> |
| Kapitalkonto Va (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung) | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | 15.161.098,90 | 15.161.098,90 |
| - Erträge aus Neubewertung | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Stand 31.12.2023 | <u>0,00</u> | <u>15.161.098,90</u> | <u>15.161.098,90</u> |
| Kapitalkonto Vb (Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung) | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | -2.441.285,57 | -2.441.285,57 |
| - Aufwendungen aus Neubewertung | 0,00 | -4.846.641,06 | -4.846.641,06 |
| - Stand 31.12.2023 | <u>0,00</u> | <u>-7.287.926,63</u> | <u>-7.287.926,63</u> |
| Kapitalkonto VI | | | |
| - Stand 01.01.2023 | 0,00 | -12.371.000,00 | -12.371.000,00 |
| - Sonderentnahmen | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| - Stand 31.12.2023 | <u>0,00</u> | <u>-12.371.000,00</u> | <u>-12.371.000,00</u> |
| Summe Eigenkapital | <u>0,00</u> | <u>31.082.055,99</u> | <u>31.082.055,99</u> |

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

| | Anteilsklasse 1 | Anteilsklasse 2 | Summe |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres | 9.424.560,90 | 28.362.874,01 | 37.787.434,91 |
| 1. Zwischenentnahmen | -366.857,96 | -1.162.571,92 | -1.529.429,88 |
| 2. realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung | -79.003,67 | -250.304,31 | -329.307,98 |
| 3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -1.162.748,67 | -3.683.892,39 | -4.846.641,06 |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres | 7.815.950,61 | 23.266.105,38 | 31.082.055,99 |

Es bestehen gegenüber der FHH Objekt Köln-Neusser-Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG nicht passivierte Verpflichtungen aus ausstehenden, nicht eingeforderten Einlagen in Höhe von € 8.521.060,57.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | Anteilsklasse 1 | Anteilsklasse 2 | Summe |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Investmenttätigkeit | | | |
| 1. Erträge | | | |
| a) Erträge aus Sachwerten | | | |
| Sonstige betriebliche Erträge | 40.381,20 | 127.938,20 | 168.319,40 |
| Summe der Erträge | 40.381,20 | 127.938,20 | 168.319,40 |
| 2. Aufwendungen | | | |
| a) Zinsen aus Kreditaufnahmen | 68.237,08 | 216.192,92 | 284.430,00 |
| b) Verwaltungsvergütung | 36.579,52 | 115.893,50 | 152.473,02 |
| c) Verwahrstellenvergütung | 4.282,36 | 13.567,64 | 17.850,00 |
| d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 6.872,23 | 21.773,01 | 28.645,24 |
| e) So. Aufwendungen | 3.413,68 | 10.815,44 | 14.229,12 |
| Summe der Aufwendungen | 119.384,87 | 378.242,51 | 497.627,38 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag | -79.003,67 | -250.304,31 | -329.307,98 |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | -79.003,67 | -250.304,31 | -329.307,98 |
| 5. Zeitwertänderung | | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Aufwendungen aus der Neubewertung | 1.162.748,67 | 3.683.892,39 | 4.846.641,06 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses | -1.162.748,67 | -3.683.892,39 | -4.846.641,06 |
| 6. Ergebnis des Geschäftsjahres | -1.241.752,34 | -3.934.196,70 | -5.175.949,04 |

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,45 % (Vorjahr: 1,45 %).

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

| Art der Vergütung | Gesellschaft | Betrag | Anteil am Netto-inventarwert zum 31.12.2023 | Anteil am durchschnittlichen Netto-inventarwert |
|---------------------------------|--|----------------------------|---|---|
| | | T€ (Vorjahr: T€) | % (Vorjahr: %) | % (Vorjahr: %) |
| Fremdverwaltung | Paribus Kapitalverwaltungs-gesellschaft mbH | 121 ¹⁾ (138) | 0,39 (0,37) | 0,35 (0,35) |
| Treuhandvergütung | Paribus Trust GmbH FHT Fondhaus Treuhand GmbH | 24 ¹⁾ (47) | 0,08 (0,12) | 0,07 (0,12) |
| Verwahrstellenvergütung | CACEIS Bank S.A. | 18 ¹⁾ (19) | 0,06 (0,05) | 0,05 (0,05) |
| Haftungsvergütung | FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt) | 4 ¹⁾ (3) | 0,01 (0,01) | 0,01 (0,01) |
| Geschäftsführungs- vergütung | Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH | 4 ¹⁾ (3) | 0,01 (0,01) | 0,01 (0,01) |
| | | 171 (210) | 0,55 (0,56) | 0,49 (0,53) |

1) Pauschalvergütung

Die **sonstigen Erträge** beinhalten Erträge aus Beteiligungen (T€ 165; Vorjahr: T€ 1.235), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 2, Vorjahr: T€ 0) sowie periodenfremde Erträge aus der Erstattung von Verwaltungsvergütungen für das Vorjahr (T€ 2; Vorjahr T€ 22).

Die **Verwaltungsvergütung** beinhaltet periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 17).

Die **sonstigen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 1; Vorjahr: T€ 9), Aufwendungen für die Erstellung der Geschäftsberichte (T€ 9; Vorjahr: T€ 7) sowie Aufwendungen für Rechtsberatung (T€ 3; Vorjahr: T€ 1).

E. Vermögensaufstellung

Die Vermögensaufstellung nach § 271 KAGB ist dem Anhang als Anlage beige-fügt.

F. Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

| | 2021 | 2022 | 2023 | Wertver- änderung 2022-2023 | Wertveränderung der letzten drei Geschäftsjahre |
|--|--------|--------|--------|-----------------------------------|---|
| Wert des Eigenkapitals in T€ | 40.903 | 37.787 | 31.082 | -6.705 | -9.821 |
| Wert der Beteiligung bezogen auf das Kommanditkapital | 106% | 115% | 140% | 25% Pkte. | 34% Pkte. |
| Wert einer T€ 100 Beteiligung in T€ | 106 | 115 | 140 | 25 | 34 |

Angaben zur Immobilie

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

| | |
|--|---|
| Immobilie | Neusser Straße 450, 50733 Köln |
| Grundstücksgröße | 7.773 m ² |
| Art und Lage | Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Tiefgarage in zentraler Lage in Köln-Nippes |
| Baujahr/ Erwerbsjahr | 1999/ 2010 |
| Gebäudenutzfläche | 14.280 m ² (Obergeschoß) 665 m ² (Untergeschoß) |
| Leerstandsquote | 0 % |
| Nutzungsentgeltausfallquote | 0 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 0 % |
| Restlaufzeiten der Nutzungsverträge | Vollvermietung ab 02.11.1999; Festlaufzeit bis zum 30.11.2029 |
| Verkehrswert bzw. Kaufpreis | Verkehrswert: € 57.200.000,00 Kaufpreis: € 35.275.000,00 |
| Nebenkosten bei Anschaffung | € 260.000,00 |
| Wesentliche Ergebnisse des erstellten Wertgutachtens | Es handelt sich um ein modernes Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Gebäude befindet sich in einem baualtersgerechten guten und ordentlichen Grundzustand. |
| Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen | Aufgrund des Gebäudealters wurden in den Jahren 2021 bis zum 1. Quartal 2024 kurz- und mittelfristige Instandsetzungsmaßnahmen in dem Bereich der Brandschutzertüchtigung in Höhe von € 3 Mio. durchgeführt. Ursprünglich in 2021 geplante Kosten fielen vornehmlich im Geschäftsjahr 2023 an. Weitere Kosten werden zur Umsetzung weiterer Maßnahmen in Folgejahren noch anfallen. |

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 7 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

**Entwicklung der Finanzanlagen der
FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene
Investment-KG, Hamburg,
im Geschäftsjahr 2023**

Anschaffungs-/Herstellungskosten

| | Stand am 1.1.2023 | Zugänge | Abgänge | Stand am 31.12.2023 |
|----------------------|----------------------|---------|---------|------------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Beteiligungen | | | | |
| Beteiligungen | 48.483.150,82 | 0,00 | 0,00 | 48.483.150,82 |
| | 48.483.150,82 | 0,00 | 0,00 | 48.483.150,82 |

Ergebnisse aus der Verkehrswertberechnung**Buchwerte**

| Stand am 1.1.2023 | Zugänge | Abgänge | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2023 | Stand am 31.12.2022 |
|------------------------------|----------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 12.719.813,33 | 0,00 | 4.846.641,06 | 7.873.172,27 | 56.356.323,09 | 61.202.964,15 |
| <u>12.719.813,33</u> | <u>0,00</u> | <u>4.846.641,06</u> | <u>7.873.172,27</u> | <u>56.356.323,09</u> | <u>61.202.964,15</u> |

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

Vermögensaufstellung zum 31.12.2023 nach § 271 KAGB

| Vermögensposten | Art | Nennbetrag | Kurs | Kurswert = | Anteil des |
|--|------------------------|----------------------|-------|----------------------|---------------|
| | | oder Zahl | | Buchwert | Vermögens- |
| | | € | | € | postens |
| | | Vorjahr: € | | Vorjahr: € | Vorjahr: % |
| Beteiligungen | Kommanditbeteiligungen | 48.483.150,82 | n/a | 56.356.323,09 | 181,30 |
| | | 48.483.150,82 | (n/a) | 61.202.964,15 | 161,97 |
| Barmittel und Barmitteläquivalente | Girokontenguthaben | 949.929,68 | n/a | 949.929,68 | 3,06 |
| | | 2.324.380,15 | (n/a) | 2.324.380,15 | 6,15 |
| Forderungen | Forderungen | 381.309,56 | n/a | 381.309,56 | 1,23 |
| | | 1.286.054,59 | (n/a) | 1.286.054,59 | 3,40 |
| Sonstige Vermögens- gegenstände | Forderungen | 7.163,52 | n/a | 7.163,52 | 0,02 |
| | | 34.389,98 | (n/a) | 34.389,98 | 0,09 |
| Rückstellungen | Rückstellungen | -37.650,00 | n/a | -37.650,00 | -0,12 |
| | | -81.350,00 | (n/a) | -81.350,00 | -0,22 |
| Kredite | Verbindlichkeiten | -26.300.000,00 | n/a | -26.300.000,00 | -84,61 |
| | | -26.300.000,00 | (n/a) | -26.300.000,00 | -69,60 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Verbindlichkeiten | -4.462,50 | n/a | -4.462,50 | -0,01 |
| | | -4.890,68 | (n/a) | -4.890,68 | -0,01 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | Verbindlichkeiten | -270.557,36 | n/a | -270.557,36 | -0,87 |
| | | -674.113,28 | (n/a) | -674.113,28 | -1,78 |
| | | <u>23.208.883,72</u> | | <u>31.082.055,99</u> | <u>100,00</u> |
| | | <u>25.067.621,58</u> | | <u>37.787.434,91</u> | <u>100,00</u> |

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der
FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG
(haftungsbeschränkt) & Co.
geschlossene Investment-KG, Hamburg**

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG (kurz: Investmentgesellschaft oder Publikums-AIF) ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein seit 2021 durch die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (kurz: Paribus KVG), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für Investoren, welche die Voraussetzungen der in den § 262 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 19 Nr. 33 a) lit. bb) bis ee) Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) genannten Punkte erfüllen. Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an Privatanleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 31 KAGB. Jedoch steht das Beteiligungsangebot auch professionellen und semiprofessionellen Anlegern im Sinne des § 1 Absatz 19 Nr. 32 und 33 KAGB offen.

Die Investmentgesellschaft wurde bereits am 23. September 2009 als Kommanditgesellschaft unter der Firma FHH Immobiliengesellschaft Alpha mbH & Co. KG gegründet und am 1. Dezember 2009 erstmalig im Handelsregister des Amtsgerichtes Hamburg eingetragen. Die Investmentgesellschaft hat im Jahr 2010 als damalige Fondsgesellschaft eines geschlossenen Immobilienfonds Anlegerkapital eingeworben. Diese Anleger hatten im Rahmen eines Umwandlungskonzeptes im Jahr 2020 die Möglichkeit, zum Ende der ursprünglich vorgesehenen Laufzeit des Altfonds per 31. Dezember 2020 aus der Investmentgesellschaft auszuschneiden und ein Abfindungsguthaben zu erhalten oder in der Investmentgesellschaft zu verbleiben und eine Sonderentnahme zu erhalten.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 17. Juni 2020 wurde das Umwandlungskonzept – das im Ergebnis die Überführung der Investmentgesellschaft in den Anwendungsbereich des KAGB vorsah – und eine Umfirmierung in die jetzige Firma beschlossen. Im Umfang des Kapitals i.H.v. TEUR 15.229, das von der Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht hatte, erfolgte eine Kapitalherabsetzung zum 31. Dezember 2020. Kapital i.H.v. insgesamt TEUR 12.371 verblieb in der Investmentgesellschaft.

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

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

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

Das Zeichnungskapital der Anteilsklasse 2 betrug nach Schließung der Investmentgesellschaft im Dezember 2021 insgesamt TEUR 30.999. Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft beträgt damit insgesamt TEUR 43.370.

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

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

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

| | Anteilsklasse 1 | Anteilsklasse 2 | Gesamt AIF |
|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Anteile per 31.12.2022 | 12.371.000 | 39.194.569 | 51.565.569 |
| Anteile per 31.12.2023 | 12.371.000 | 39.194.569 | 51.565.569 |
| NAV per 31.12.2022 | EUR 9.424.561 | EUR 28.362.874 | EUR 37.787.435 |
| NAV per 31.12.2023 | EUR 7.815.951 | EUR 23.266.105 | EUR 31.082.056 |

Die Summe der Nettoinventarwerte beider Anteilsklassen beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 31.082 (Vorjahr: TEUR 37.787). Der Nettoinventarwert je Anteil beträgt für die Anteilsklasse 1 rd. 0,632 EUR/Anteil (Vorjahr: rd. 0,762 EUR/Anteil) und für die Anteilsklasse 2 rd. 0,594 EUR/Anteil (Vorjahr: rd. 0,724 EUR/Anteil).

Der Nettoinventarwert der gesamten Investmentgesellschaft zum Abschlussstichtag i.H.v. TEUR 31.082 (entspricht rd. 71,7% aller Pflichteinlagen; Vorjahr: 87,1%) hat sich damit seit dem 1. Januar 2021 ausgehend von TEUR 9.784 um 317,7% erhöht. Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 beträgt 63,2% der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 1 (Vorjahr: 76,2%). Der Nettoinventarwert der Anteilsklasse 2 beträgt 75,1% der Pflichteinlagen der Anteilsklasse 2 (Vorjahr: 91,5%).

1.2. Ziele

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

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

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

Für den Publikums-AIF wurde ein Verkaufsprospekt erstellt. In diesem ist eine Prognoserechnung enthalten, auf deren Basis ab 2022 bis 2033 in jedem Jahr – mit Ausnahme des Jahres 2029 - ausschüttungsfähige Liquiditätsüberschüsse zwischen 3,75% und 4,00% erwartet werden. Die für die Auszahlungen geplanten prozentualen Liquiditätsüberschüsse beziehen sich dabei hinsichtlich der Anteilsklasse 1 auf den zum 1. Januar 2021 eingebrachten Nettoinventarwert dieser Anteilsklasse i.H.v. rd. 79,1% des Nominalkapitals der Anteilklasse 1 von TEUR 12.371, somit TEUR 9.784. Hinsichtlich der Anteilsklasse 2 beziehen sie sich auf das Zeichnungskapital dieser Anteilsklasse i.H.v. TEUR 30.999. Für das Berichtsjahr 2023 war eine Auszahlung von 3,75% vorgesehen. Für die Jahre 2025 und 2026 sind für die Anteilsklasse 1 erhöhte Auszahlungen von jeweils 4,75% vorgesehen.

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 erfolgten keine wesentlichen Änderungen gegenüber den im Verkaufsprospekt vom 11. März 2021 inkl. der Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag gemachten Aussagen.

1.3. 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 im Jahr 2023 die laufende Fremdverwaltung der Investmentgesellschaft gemäß den Vertragsinhalten des zwischen ihr und der Investmentgesellschaft mit Datum vom 4. Januar 2021 geschlossenen Fremdverwaltungsvertrages verantwortet. Dies beinhaltet insbesondere die Portfolioverwaltung (Assetmanagement, Fondsmanagement) einschließlich des Liquiditätsmanagements, das Risikomanagement, die Bewertung sowie die Durchführung administrativer Tätigkeiten bzw. allgemeiner Verwaltungsleistungen. Die Prognoserechnungen der Investment- und der Objektgesellschaft wurden durch die Paribus KVG auch im Jahr 2023 intern aktualisiert und fortgeschrieben.

Das nominelle Eigenkapital der Investmentgesellschaft (Summe aller Pflichteinlagen auf den Kapitalkonten I) beträgt zum 31. Dezember 2023 insgesamt TEUR 43.370 (Davon Anteilsklasse 1: TEUR 12.371, Anteilsklasse 2: TEUR 30.999).

Im Berichtsjahr wurden weitere TEUR 411 Sonderentnahmen ausgezahlt.

Auf Ebene der Objektgesellschaft waren in den Jahren 2021 bis 2023 umfangreiche Maßnahmen zur Modernisierung der Gebäudetechnik geplant und in Höhe von insgesamt TEUR 2.492 budgetiert, ein Großteil davon schon im Jahr 2021. Die wesentliche Kostenposition betraf dabei prospektierte Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung in Höhe von TEUR 1.400. Die Maßnahmen wurden erst ab Oktober 2022 durchgeführt bzw. begonnen, somit kam es vornehmlich im Berichtsjahr zu höheren Zahlungsabflüssen und damit erwartungsgemäß zu einem geringeren Jahresüberschuss. Zusätzlich hat sich während der Brandschutzertüchtigung herausgestellt, dass die bis dahin geplanten Maßnahmen nicht für eine vollständige Ertüchtigung der Schleusenbereiche ausreichen. Die ursprüngliche Kostenschätzung aus dem Jahr 2021 wurde aufgrund von nötigen Erweiterungen der zu ertüchtigenden Flächen, gestiegenen Preisen für Baumaterialien und -stoffe und benötigten Mengen überschritten. Die für die Schleusenbereiche beauftragten Ertüchtigungsmaßnahmen wurden Ende des Berichtsjahres abgeschlossen und wurden im 1. Quartal 2024 final abgenommen. Insgesamt sind

für die Maßnahmen zur Ertüchtigung des Brandschutzes in den Schleusenbereichen Kosten in Höhe von TEUR 3.000 angefallen. Die Kosten konnten zwar aus der Liquidität der Objektgesellschaft gezahlt werden, es wurde aber die Fähigkeit beeinträchtigt, laufende Auszahlungen leisten zu können. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft und die KVG haben daher entschieden, für das Geschäftsjahr 2023 nur 2% statt der prospektierten 3,75% auszuzahlen.

Im Zuge der Baumaßnahmen wurde weiterer Ertüchtigungsbedarf der Fondsimmoblie identifiziert. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen bedarf nach Einschätzung der Berater einer Einbeziehung der zukünftigen Nutzungskonzepte des Mieters bzw. der Fondsimmoblie. Zudem muss bei der weiteren Maßnahmenfestlegung berücksichtigt werden, in welchen Bereichen nachträgliche Veränderungen an dem Objekt nach Übergabe an den Mieter erfolgt sind. In Anbetracht des zeitlichen Vorlaufs für derartige Maßnahmen wird sich die Geschäftsführung der Objektgesellschaft hierzu mit dem Mieter abstimmen, um auch die längerfristigen Planungen des Mieters über die aktuelle Mietvertragslaufzeit (November 2029) hinaus, berücksichtigen zu können.

Den Zahlungsverpflichtungen bzgl. Miete und Nebenkosten ist der Mieter im Berichtsjahr vollumfänglich nachgekommen.

Die für das Geschäftsjahr 2023 reduzierten Auszahlungen i.H.v. 2% wurden an die Anleger plangemäß im Februar 2024 geleistet. Bei der Investmentgesellschaft erfolgte im Juni 2023 eine ordentliche Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2023 sowie zur Feststellung des geprüften Jahresabschlusses 2022 (Protokoll vom 14. Juli 2023).

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. Das verarbeitende Gewerbe sank.

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 / Kommissionen 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. Februar 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 Investmentumsätze 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 waren die Aufwendungen i.H.v. TEUR 498 (Vorjahr: TEUR 548) höher als die Erträge i.H.v. TEUR 168 (Vorjahr: TEUR 1.257). Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 168 (Vorjahr TEUR 1.257), davon Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr TEUR 1.235). Zinsen aus Kreditaufnahme fielen i.H.v. TEUR 284 an (Vorjahr TEUR 284). Die Verwaltungsvergütungen betragen TEUR 152 (Vorjahr TEUR 192). Die sonstigen Aufwendungen betragen TEUR 14 (Vorjahr TEUR 18). 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 -329 (Vorjahr TEUR 709). Das nicht realisierte Ergebnis aufgrund von Aufwendungen aus der Neubewertung betrug TEUR -4.847 (Vorjahr: TEUR -3.614). Das Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2023 aus realisiertem und nicht realisiertem Ergebnis belief sich damit auf TEUR -5.176 (Vorjahr TEUR -2.905). Dies entspricht rd. -11,9% des nominalen Eigenkapitals von TEUR 43.370 (Vorjahr: rd. - 6,7%).

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

Die Investmentgesellschaft ist nicht operativ tätig und soll entsprechend dem Konzept Erträge aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft erzielen. Im Berichtsjahr hat die Investmentgesellschaft auf Basis eines positiven Ergebnisses der Objektgesellschaft i.H.v. TEUR 174 (Vorjahr: Ergebnis i.H.v. TEUR 1.303) Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr TEUR 1.235) erzielen können.

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

Im Geschäftsjahr wurden folgende Vergütungen aufgewendet:

| Art der Vergütung | Gesellschaft | Betrag in TEUR | Anteil am Nettoinventarwert zum 31.12.2023 in % | Anteil am durchschnittlichen Netto- inventarwert in % |
|---------------------------------|--|-------------------|--|--|
| Fremdverwaltung | Paribus KVG | 121 | 0,39 | 0,35 |
| Treuhandvergütung | Paribus Trust GmbH / FHT Treuhand GmbH | 24 | 0,08 | 0,07 |
| Geschäftsführungs- vergütung | Paribus Geschäftsführung für FHH-Fonds GmbH | 4 | 0,01 | 0,01 |
| Haftungsvergütung | FHH Immobilien 7 Be- zirksrathaus Köln Beteili- gungs-UG (haftungsbe- schränkt) | 4 | 0,01 | 0,01 |
| Verwahrstellen-Vergü- tung | CACEIS Bank S.A. | 18 | 0,06 | 0,05 |
| | | 171 | 0,55 | 0,49 |

Die Quote der Vergütungen bezogen auf den gesamten Nettoinventarwert zum Bilanzstichtag lag bei 0,55 % (Vorjahr 0,56 %).

Das nicht realisierte Ergebnis beträgt TEUR -4.847 (Vorjahr TEUR -3.614).

2.3.2. Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Investmentgesellschaft finanziert sich aus Eigenkapital (Summe aller Kapitalkonten ohne Berücksichtigung der Neubewertungsgewinne: TEUR 23.209; Vorjahr: TEUR 25.068) und über Fremdkapital insbesondere durch Kredite von Kreditinstituten i.H.v. TEUR 26.300 (Vorjahr: TEUR 26.300). Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen i.H.v. TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 5) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. TEUR 271 (Vorjahr: TEUR 674).

Die Investmentgesellschaft hatte 2021 ein bestehendes durch ein neues langfristiges Darlehen ersetzt. Mit der M.M.Warburg & CO Hypothekenbank AG (seit 23. Juni 2023 verschmolzen auf die Münchener Hypothekenbank) wurde ein Grundschulddarlehen i.H.v. TEUR 26.300 mit Laufzeit bis 30. November 2029 geschlossen. Das Darlehen ist am 30. November 2029 in einer Summe zurückzuzahlen, laufende Tilgungen sind nicht zu leisten. Ein Festzinssatz wurde ebenfalls bis 30. November 2029 vereinbart.

Die Investmentgesellschaft hat für die Fremdfinanzierung marktübliche Sicherheiten vereinbart. Dazu gehören insbesondere die Verpfändungen der Mieteinnahmen und die Eintragung einer Buchgrundschuld zugunsten der finanzierenden Bank. Zudem besteht eine Ansparverpflichtung i.H.v. insgesamt TEUR 7.000 in den Jahren 2027 und 2028, sollte der bestehende Mietvertrag nicht zu zufriedenstellenden Konditionen verlängert werden.

Die Eigenkapitalquote der Investmentgesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag rd. 54% (Vorjahr: rd. 58%) des Gesamtkapitals. Die Summe aller Pflichteinlagen beider Anteilsklassen beträgt TEUR 43.370. Das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilsklasse 1 beträgt TEUR 9.784 (Nettoinventarwert der AK 1 zum 1. Januar 2021) und das ausschüttungsberechtigte Kapital der Anteilsklasse 2 TEUR 30.999.

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

Investitionen

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

Liquidität

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

Die Liquiditätslage der Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2023 wesentlich beeinflusst durch von der Objektgesellschaft erhaltene Dividenden in Höhe von TEUR 1.069, durch Auszahlungen an die Gesellschafter des Publikums-AIF in Höhe von TEUR 1.943 sowie durch einen negativen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR -216. Insgesamt hat sich der Finanzmittelfonds im Geschäftsjahr um TEUR 1.374 verringert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR -216 und resultiert neben dem Jahresfehlbetrag von TEUR -329 im Wesentlichen aus Veränderungen der Rückstellungen (TEUR -44), den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR -164, dem Zinsaufwand (TEUR 284) und aus den Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva (TEUR 9).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit i.H.v. TEUR 1.069 basiert auf der Dividende i.H.v. TEUR 1.069 (durch Gewinne abgedeckte Einzahlungen von der Objektgesellschaft an die Investmentgesellschaft).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -2.227. Er ergibt sich aus den gezahlten Zinsen i.H.v. TEUR -284 sowie den Auszahlungen an Gesellschafter. Die Auszahlungen an Gesellschafter i.H.v. TEUR -1.943 setzen sich zusammen aus Auszahlungen des Geschäftsjahres 2023 (TEUR 1.529) und aus Auszahlungen aus der anteiligen Tilgung von Verbindlichkeiten aus Sonderentnahmen in Höhe von TEUR 411.

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

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

2.3.3. Vermögenslage

Das Vermögen der Investmentgesellschaft setzt sich zum Bilanzstichtag aus Beteiligungen (der Beteiligung an der Objektgesellschaft) in Höhe von TEUR 56.356 (Vorjahr TEUR 61.203), Barmitteln und Barmitteläquivalenten in Höhe von TEUR 950 (Vorjahr TEUR 2.324) sowie Forderungen gegen die Objektgesellschaft in Höhe von TEUR 381 (Vorjahr TEUR 1.286) und sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr TEUR 34) zusammen.

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

2.3.4. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

2.3.5. Finanzielle und Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren Level II VO

Die Investmentgesellschaft hat im Berichtsjahr 2023 eine Auszahlung für 2022 in Höhe von 3,75% (Aktienklasse 1: auf den eingebrachten Nettoinventarwert; Aktienklasse 2: auf das Zeichnungskapital) geleistet. Für das Geschäftsjahr 2023 war planmäßig gemäß Verkaufsprospekt eine Auszahlung i.H.v. 3,75% vorgesehen. Eine reduzierte Auszahlung in Höhe von 2,0% ist im Februar 2024 erfolgt. Die Auszahlung wurde aus Liquiditätsentnahmen aus der Objektgesellschaft und somit mittelbar aus Liquiditätsüberschüssen aus der Vermietung der Immobilie geleistet.

Die Summe der erhaltenen Liquiditätsauszahlungen und Dividenden aus der Objektgesellschaft lag im Berichtszeitraum bei TEUR 1.069 (Vorjahr: TEUR 1.069). Dies entspricht rd. 3,0% der Pflichteinlage der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft i.H.v. TEUR 35.644 (Vorjahr: rd. 3,0%).

Die Zahl der Kommanditisten (einschl. Gründungskommanditisten) beträgt zum Bilanzstichtag 701. Der durchschnittliche Beteiligungsbetrag pro Kommanditist lag somit bei TEUR 62.

3. Übrige Angaben

3.1. Angaben gem. KARBV

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

Rechtsform: GmbH & Co. KG

Summe der Pflichteinlagen (Kapitalkonto 1): 43.370.303 Euro

Anzahl der Gesellschafter: 701 (inkl. geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandgesellschaft)

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

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

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

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

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

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

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

Die laufende Vergütung der Paribus KVG für die Verwaltung des Publikums-AIF beträgt bis zu 0,50% der Bemessungsgrundlage (durchschnittlicher Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr). Für das Jahr 2023 betrug die Vergütung TEUR 121.

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 Beschwerdema-

nagement. Die Anlegerverwaltung der Altgesellschafter (Anteilsklasse 1) wird durch die FHT Fondshaus Treuhand GmbH (nachfolgend „Treuhandkommanditistin I“), die Anlegerverwaltung der Neugesellschafter (Anteilsklasse 2) wird durch die Paribus Trust GmbH übernommen.

Die Treuhandkommanditistinnen I und II erhalten von der Investmentgesellschaft für die Verwaltung der Beteiligungen der Anleger als Entgelte eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,07% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der jeweiligen Anteilsklasse. Für das Jahr 2023 betragen die Vergütungen insgesamt TEUR 24.

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 4.

Die FHH Immobilien 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG in ihrer Funktion als persönlich haftende Gesellschafterin der Investmentgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft als Entgelt für die Übernahme der persönlichen Haftung der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Für das Jahr 2023 betrug die Vergütung rd. TEUR 4.

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

3.2. Angaben gem. § 300 KAGB

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen (hinsichtlich des Liquiditätsmanagements) gelten, beträgt Null. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement wurden im Geschäftsjahr nicht getroffen.

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

Die Höhe der Kreditaufnahme gemäß der Angabe nach §§ 269 Abs. 1, 165 Abs. 2 Nr. 5 KAGB für Rechnung der Investmentgesellschaft betrug zum 31.12.2023 rd. 72,4% des aggregierten eingebrachten Kapitals der Investmentgesellschaft (31.12.2022: 72,4%).

Der Umfang des Leverage gem. der Angabe nach § 300 Abs. 2 KAGB beträgt bei Berechnung nach der AIF-Netto-Methode 2,68 und bei Berechnung nach der AIF-Brutto-Methode (Commitment-Methode) 2,71.

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 Compliancebeauftragten 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 7 Bezirksrathaus Köln Beteiligungs-UG (haftungsbeschränkt) (Komplementärin)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG, Hamburg** – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln 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 FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln 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 FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln 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 FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln 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 7 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