



CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Winterbach (vormals: Schorndorf)

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Inhaltsverzeichnis

- 1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
 - 1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2021
 - 1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2021
 - 1.3 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021
 - I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
 - II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht
 - III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
 - IV. Angaben zur Bilanz
 - V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
 - VI. Sonstige Angaben
 - VII. Zusätzliche Angaben
 - VIII. Nachtragsbericht
- 2. Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021



2.1 Grundlagen der Fondsgesellschaft

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

2.2.2 Lage des Unternehmens

Finanzlage

Vermögenslage

2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

2.3.2 Chancenbericht

2.3.3 Risikobericht

a) Allgemein

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

2.4 Tätigkeitsbericht

2.4.1 Geschäftstätigkeit

2.4.2 Risiken

Risikoprofil

Marktrisiko

Bewertungsrisiko

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

Operationelle und sonstige Risiken

Liquiditätsrisiko

2.4.3 Ausblick

3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Jahresbericht für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 liegt nun vor Ihnen.

Die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde am 4. April 2019 (als GmbH & Co. KG) gegründet. In der Folge begannen die konzeptionelle Ausarbeitung und Erstellung des Verkaufsprospektes, welches im darauffolgenden Sommer zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde eingereicht wurde. Am 4. November 2019 erhielt die Fondsgesellschaft dann die behördliche Vertriebsgenehmigung als Publikumsfonds.



Seit dem Beginn der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2021 wurden insgesamt 8.607.500,00 EUR an Eigenkapital eingeworben.

Investitionen wurden von der Fondsgesellschaft durch den Abschluss eines ersten Objektkaufvertrags im Dezember 2020 getätigt, dessen Besitzübergang auf die Gesellschaft am 1. Juli 2021 erfolgt ist. Anfang Juni 2021 hat die Gesellschaft ein weiteres Objekt erworben, bei dem der Besitzübergang bereits am 30. Juni 2021 erfolgt ist.

Im Ausblick auf das Geschäftsjahr 2022 geht die Geschäftsführung aufgrund des bisherigen Verlaufes der Eigenkapitaleinwerbung, in denen bis Ende Juni 2022 weitere 1.042.000,00 EUR an Eigenkapital eingeworben wurden, von einer Fondsschließung im Sommer 2022 aus. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und dessen Folgen auf die Fondsgesellschaft können derzeit nicht vollumfänglich eingeschätzt werden.

Winterbach, 8. Juli 2022

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

GF Treuhand GmbH

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Sachanlagen	18.245.000,00	0,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.476.559,00	69.945,27
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	1.669.099,88	2.699.524,79
3. Forderungen		
a) Forderungen aus Bewirtschaftung	163.990,10	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	600.000,00
c) Andere Forderungen	0,00	30.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.725,32	13.933,54
5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	107.503,00	0,00
	21.670.877,30	3.413.463,60

PASSIVA

	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	80.763,28	173.455,08
2. Kredite		



	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR
a) von Kreditinstituten	13.868.796,20	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	214.374,25	103.888,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	200.742,71	0,00
5. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	9.504,16	0,00
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile Kommanditisten	7.614.369,39	3.612.328,97
b) Kapitalrücklage	345.800,00	182.775,00
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	663.472,69-	658.983,58-
	7.296.696,70	3.136.120,39
	21.670.877,30	3.413.463,60

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. KG Erwerb und Verwaltung eigenen Vermögens, Winterbach

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	696.703,05	0,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.577,53	1.820,12
Summe der Erträge	700.280,58	1.820,12
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	214.311,14-	5,40-
b) Bewirtschaftungskosten	199.559,47-	0,00
b) Verwaltungsvergütung	201.907,11-	211.526,50-
c) Verwahrstellenvergütung	20.416,62-	19.973,57-

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
	EUR	EUR
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	27.919,09-	12.747,29-
e) Sonstige Aufwendungen	622.511,00-	416.550,94-
Summe der Aufwendungen	1.286.624,43-	660.803,70-
3. Ordentlicher Nettoertrag	586.343,85-	658.983,58-
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	586.343,85-	658.983,58-
5. Zeitwertänderung		
a) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	77.128,84-	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	663.472,69-	658.983,58-

1.3 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 wurde entsprechend den Regelungen für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) nach den Vorschriften des KAGB und des Handelsgesetzbuches (HGB), soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt, sowie den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Hinsichtlich der Rechnungslegung der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG enthält § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB Vorgaben zur Anwendung von Vorschriften für den Jahresabschluss, den Lagebericht und einer den Vorgaben von § 264 Absatz 2 Satz 3 und § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung des gesetzlichen Vertreters der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB i. V m. § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a und § 288 Abs. 1 HGB in der Form gebrauch und erstellt keinen Anlagespiegel.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft wurde am 11. September 2019 geschlossen. Die Anlagebedingungen für die Investmentkommanditgesellschaft wurden am 6. September 2019 festgestellt.

Ab dem 1. Oktober 2020 bis zum 7. Juli 2021 war die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft (Rödl Verwahrstelle), Hamburg, gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB mit der Verwaltung der Gesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) betraut. Für diesen Übergangszeitraum übernahm die Rödl Verwahrstelle somit neben den Aufgaben der Verwahrstelle kraft Gesetzes auch die Aufgaben der KVG mit allen Rechten und Pflichten.

Mit Übertragungsbescheid der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) vom 25. Juni 2021 wurde die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (ADREALIS KVG), München, mit Wirkung ab 7. Juli 2021 zur neuen KVG bestimmt.

Als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB wurde die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Mit Bescheid vom 6. September 2019 wurde deren Beauftragung von der BaFin genehmigt. Die Rödl Verwahrstelle ist ein Treuhänder im Sinne des § 80 Abs. 3 KAGB.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Firmensitz laut Registergericht:	Winterbach
Registereintrag:	04.04.2019
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 735522

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Sachanlagevermögen wurden mit den Kaufpreisen bewertet. Die Ankaufsbewertungen sind durch einen externen Bewerter erfolgt, die Kaufpreise liegen unter dem vom Ankaufsbewerter ermittelten Verkehrswerten. Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens einen externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden jährlich bewertet.

Anschaffungsnebenkosten sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und unter eigenem Bilanzposten ausgewiesen, der nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen wird. Die Anschaffungsnebenkosten werden um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis zu erfassen.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Zinsen und Gebühren sind in alter Rechnung erfasst.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der ungewissen Verpflichtungen beträgt weniger als ein Jahr.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt.

IV. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Vermögensaufstellung dargestellt.

Die Bankguthaben sind täglich verfügbar.

Passiva

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre gemäß Gesellschaftsvertrag (ohne Neubewertungsrücklage):

Eigenkapital	31.12.21	31.12.20
Kapitalanteile einschließlich Kapitalrücklage	8.953.300,00	4.003.275,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	0,00	0,00
Entnahmen	-151.437,00	-25.461,00
Verlustvortrag	-841.693,61	-182.710,03
Ergebnis des Geschäftsjahres	-663.472,69	-658.983,58
Eigenkapital	7.296.696,70	3.136.120,39
Eigenkapitalquote	31.12.21	31.12.20
Eigenkapital	7.296.696,70	3.136.120,39
Bilanzsumme	21.670.877,30	3.413.463,60
Eigenkapitalquote	33,67%	91,88%

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses und Kosten der Buchführung.

Rückstellungen	31.12.21	31.12.20
Rückstellungen für Steuerberatung	28.910,19	22.486,00
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.919,09	13.000,00

	31.12.21	31.12.20
Rückstellungen		
Rückstellungen für nachkommende Rechnungen	10.707,00	137.969,08
Rückstellungen	66.536,28	173.455,08
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.21	31.12.20
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	13.868.796,20	0,00
Verbindlichkeiten aus LuL	214.374,25	103.888,13
Sonstige Verbindlichkeiten	200.742,71	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	9.504,16	0,00
Verbindlichkeiten	14.293.417,32	103.888,13

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

VJ:	Gesamtbetrag EUR TEUR	bis zu 1 Jahr EUR TEUR	davon mit einer Restlaufzeit	
			von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre
			EUR TEUR	EUR TEUR
Kredite von Kreditinstituten	13.868.796,20	3.165.392,91	890.045,10	9.813.358,19
VJ:	0,00	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214.374,25	214.374,25	0,00	0,00
VJ:	103.888,13	103.888,13	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	200.742,71	200.742,71	0,00	0,00
VJ:	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	14.283.913,16	3.580.509,87	890.045,10	9.813.358,19
VJ:	103.888,13	103.888,13	0,00	0,00

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 9.905.775,00.

Die Kredite von Kreditinstituten haben folgende Bedingungen:

Darlehensgeber	Darlehensbetrag (nominal) EUR	Zinssatz %	Tilgung zzgl. ersparter Zinsen %	Bearbeitungsgebühr/Disagio %	Zinsbindung
Objekt Kühlungsborn					
Volksbank in Schaumburg eG					
- langfristige Finanzierung	8.265.000,00	1,2	2,0	0,75	10 Jahre
- kurzfristige Finanzierung	1.635.000,00	variabel, anfänglich 2,25%	jeweils am Ende der Zinsbindung	1,0	3 Monate
	9.900.000,00				



Darlehensgeber	Darlehensbetrag (nominal) EUR	Zinssatz %	Tilgung zzgl. ersparter Zinsen %	Bearbeitungsgebühr/Disagio %	Zinsbindung
Objekt Bad Nenndorf					
Volksbank in Schaumburg eG					
- langfristige Finanzierung	2.719.450,00	1,2	2,0	1,0	10 Jahre
- kurzfristige Finanzierung	1.247.400,00	variabel, anfänglich 2,25%	jeweils am Ende der Zinsbindung	1,25	3 Monate
	3.966.850,00				

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erträge aus Sachwerten betreffen Mieteinnahmen und Einnahmen aus Mietnebenkosten der von der Gesellschaft erworbenen Objekte in Kühlungsborn und Bad Nenndorf.

Die Gesamtkostenquote der laufenden Kosten i. H. v. rund EUR 1.286.624,43 (Vorjahr EUR 660.803,70) beträgt 17,64% (Vorjahr 34,34%) bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert¹.

Es bestehen Pauschalvergütungen an die KVG i. H. v. EUR 181.102,82 (Vorjahr EUR 156.619,56). Diese Kosten wurden der Fondsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gab es im Berichtszeitraum keine zusätzlichen bzw. erfolgsabhängigen Vergütungen.

Es bestehen keine Rückvergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von der Gesellschaft an sie geleisteten Vergütung.

Es kann ein Ausgabeaufschlag für die Investmentfondsanteile von bis zu 5% der Nominalanlage erhoben werden. Rücknahmeaufschläge für Investmentfondsanteile werden nicht erhoben.

Bis zum Stichtag des Jahresberichts sind Transaktionskosten nach § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV für Objektprüfungs- und Bewertungskosten (Due Diligence) sowie für die Kaufvertragsbeurkundung in Höhe von EUR 1.553.687,84 zu Anschaffungskosten angefallen.

VI. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin war bis zum 15. Januar 2021 die CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Winterbach, vertreten durch die Geschäftsführer Jörg Schielein und Gerrit Volz, mit einem Stammkapital i. H. v. EUR 25.000,00. Sie war an der Fondsgesellschaft ohne Einlage beteiligt.

Mit Vertrag über die Sonderrechtsnachfolge vom 28. Dezember 2020 unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Gesellschafter und Treugeber, wurde die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, mit Gesellschafterbeschluss vom 15. Januar 2021 als neue Komplementärin bestellt. Die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH wird durch die Geschäftsführer Hendrik Böhrnsen und Ernst Heinrich Rohwedder vertreten. Die neue Komplementärin hat ein eingetragenes Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00. Die Eintragung ins Handelsregister der Gesellschaft ist am 5. März 2021 erfolgt.

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die GF Treuhand GmbH, Winterbach, vertreten durch die Geschäftsführer Jörg Schielein und Heinz Centini.

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt.

¹ siehe Seite 12f, Vermögensübersicht

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist alleinig zur Geschäftsführung befugt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

VII. Zusätzliche Angaben

Die Fondsgesellschaft ist ein extern verwaltetes geschlossenen Publikums-Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches und hat im Anhang des Jahresberichts (§ 158 Satz 1 i. V. m. § 135 Abs. 2 KAGB) ergänzende Angaben gemäß § 25 Abs. 3 bis 5 KARBV aufzunehmen.

Der Anhang ist um eine Vermögensübersicht (§ 20 i. V. m. § 7 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 KARBV) zu ergänzen:

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2021



	davon in Fremdwährung	Betrag EUR	Summe EUR	in % NAV EUR
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Kühlungsborn, Rudolf-Breitscheid-Str. 15		13.400.000,00		
2. Bad Nenndorf, Hauptstr. 24		4.845.000,00		
Summe Immobilien			18.245.000,00	250,04%
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		1.669.099,88		
Summe Liquiditätsanlagen			1.669.099,88	22,87%
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Anschaffungsnebenkosten		1.476.559,00		
2. Andere Vermögensgegenstände				
a) Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		163.990,10		
b) Andere Sonstige Vermögensgegenstände		8.725,32		
c) Rechnungsabgrenzungsposten		107.503,00		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			1.756.777,42	24,08%
Summe Vermögensgegenstände			21.670.877,30	297,00%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		13.868.796,20		
davon besicherte Kredite		13.868.796,20		
2. Grundstücksbewirtschaftung		214.374,25		
3. Anderen Gründen		200.742,71		
4. Rechnungsabgrenzungsposten		9.504,16		
Summe Verbindlichkeiten			14.293.417,32	195,89%
II. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		80.763,28		
Summe Rückstellungen			80.763,28	1,11%
Summe Schulden			14.374.180,60	197,00%
C. Fondsvermögen				
I. Nettoinventarwert (NAV)			7.296.696,70	100,00%

Verwendungsrechnung (§ 24 Abs. 1 KARBV)



Gewinnverwendungsrechnung	EUR
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-586.343,85
Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	586.343,85
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung (§ 24 Abs. 2 KARBV)

A. Komplementäre	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
B. Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	3.136.120,39
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-125.976,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	4.950.025,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-586.343,85
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-77.128,84
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	7.296.696,70

Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen (Vermögensaufstellung)

Objekt	Kühlungsborn	Bad Nenndorf
Grundstücksgröße (qm)	14.287	6.386
Art und Lage	Wohn und Geschäftshaus, Rudolf-Breitscheid-Str. 15, 18225 Kühlungsborn	Wohn und Geschäftshaus, Hauptstr. 24, 31542 Bad Nenndorf
Baujahr/Erwerbsjahr	2006 bis 2008/2021	2008/2021
Gebäudenutzfläche	10.826	2.626
Jahresnettosollmiete in EUR	940.386,18	319.462,06



Objekt	Kühlungsborn	Bad Nenndorf
Leerstandsquote	2,33%	0,00%
Nutzungsausfallentgeltquote	3,63% der durchschnittlichen Monatsnettosollmiete	0%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	59	33
Fremdfinanzierungsquote	73,92%	100%
Anschaffungskosten (Immobilie) in EUR	13.400.000,00	4.845.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	1.132.211,94	403.410,90
in % des Kaufpreises	8,45%	8,33%
davon:		
Gebühren und Steuern in EUR	851.215,46	287.398,40
sonstige Kosten in EUR	280.996,48	116.012,50
Abschreibungen auf ANK in EUR	43.218,94	15.844,90
Buchwert der ANK zum Stichtag in EUR	1.088.993,00	387.566,00
Restabschreibungsdauer der ANK in Monaten	114	114
Zeitwertänderungen	n/a	n/a
Verkehrswert (Immobilie) in EUR	14.200.000,00	4.900.000,00
Restnutzungsdauer der Immobilie gemäß Wertgutachten in Jahren	47	52
Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen	CAPEX-Maßnahmen in Höhe von EUR 350.000,00 geplant	CAPEX-Maßnahmen in Höhe von EUR 15.000,00 geplant
Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	keine	keine

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gemäß § 37 Abs. 1 KAGB legen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften für ihre Geschäftsleiter und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion bzw. mit gleicher Einkommensstufe wie Geschäftsleiter ein Vergütungssystem fest, das mit dem Risikomanagement- und Anreizsystem der Fondsgesellschaft vereinbar ist.

Die als Risikoträger identifizierten Personen und Personengruppen erhalten ausschließlich eine feste Vergütung. Variable Vergütungen werden an diese Personengruppen nicht gewährt.

Im Berichtszeitraum waren bei der Rödl Verwahrstelle in der Zeit vom 1. Januar bis 7. Juli 2021 insgesamt 10 Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Im Berichtszeitraum waren bei der ADREALIS KVG in der Zeit vom 7. Juli bis 31. Dezember 2021 insgesamt 8 Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Die im jeweiligen Tätigkeitszeitraum gezahlten Vergütungen an Mitarbeiter der Rödl Verwahrstelle bzw. der ADREALIS KVG gliedern sich wie folgt:

Rödl Verwahrstelle (1.1.-7.7.2021)	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
	EUR	EUR	EUR
Fixe Vergütung	113.655,00	0,00	0,00
Variable Vergütung	0,00	0,00	0,00
Gesamtvergütung	113.655,00	0,00	0,00



ADREALIS KVG (8.7.-31.12.2021)	Gesamt	Führungskräfte	Andere Risk-Taker
	EUR	EUR	EUR
Fixe Vergütung	342.843,35	223.481,12	0,00
Variable Vergütung	0,00	0,00	0,00
Gesamtvergütung	342.843,35	223.481,12	0,00

Diese Angaben betreffen die Rödl Verwahrstelle bzw. die ADREALIS KVG gesamt. Die angegebenen Beträge sind nicht die Kosten, die der Fonds zu tragen hat.

Es gab keine wesentlichen Änderungen der Vergütungssysteme im Berichtszeitraum.

Angaben gemäß § 300 KAGB

Liquiditätsmanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wurde.

Grundsätzlich sollten die monatlichen Erträge ausreichen, um die monatlichen Kosten zu tragen. Kosten sind Nebenkosten der jeweiligen Immobilien und Kosten des Fonds (z.B. Verwaltungsvergütung und Verwahrstellengebühr).

Die Liquiditätsvorschau gibt an, für wie viele Monate Liquidität für künftige Zahlungen (Auszahlungen, Kreditzinsen oder Instandhaltungskosten) zur Verfügung steht. Die Liquiditätsvorschau ergibt eine ausreichende Liquidität für einen Zeitraum von über sechs Monaten. Eine Warnung würde bei weniger als sechs Monaten erfolgen. Das Liquiditätsrisiko wird somit als sehr gering gesehen.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB i. V. m. Art. 108 und 109 AIFM-VO prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände:

Zum 31. Dezember 2021 hält die Fondsgesellschaft keine schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände.

Im Berichtszeitraum gab es keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement.

Unterrichtung über die Risikoprofile des Investmentvermögens

Für den Übergangszeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 31. Dezember 2021 übernahm die Rödl Verwahrstelle neben ihren eigentlichen Aufgaben kraft Gesetzes auch die Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten.

Die Rödl Verwahrstelle ist als Verwahrstelle gemäß § 80 Absatz 3 KAGB im gesetzlich vorgesehenen Regelfall mit anderen Aufgaben betraut als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie verfügt dementsprechend auch über eine andere Organisationsstruktur und hat zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben andere Prozesse etabliert als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie übernimmt die Aufgaben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nur in seltenen, im KAGB ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmefällen (wie dem hier vorliegenden) und auch dann nur in einem zeitlich begrenzten Übergangszeitraum bis zur Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin.

Dessen ungeachtet sind auch die Prozesse der Rödl Verwahrstelle darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden Prozesse sind schriftlich dokumentiert und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Auch die Übertragung einzelner Aufgaben an externe Dienstleister durch die Verwahrstelle unterliegt grundsätzlich den gleichen Anforderungen wie die Übertragung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und wird von der Verwahrstelle entsprechend überwacht.

Zusätzlich steht die Rödl Verwahrstelle in regelmäßigem Austausch mit der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ADREALIS KVG, München, deren Gestattung durch die BaFin am 25. Juni 2021 erfolgte. Bei wesentlichen Entscheidungen und Prüfprozessen stimmt sich die Verwahrstelle eng mit der designierten Kapitalverwaltungsgesellschaft ab.

Für die folgenden Bereiche hat die Verwahrstelle außerdem einen Beratungsvertrag mit der ADREALIS KVG geschlossen:

- Vorbereitung der Genehmigung zur Übertragung der Verwaltung des AIF auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen gem. § 110 Absatz 3 KAGB und den damit einhergehenden Veröffentlichungspflichten,
- Konzeption des AIF und
- Ankauf von Immobilien für den AIF.

Die Rödl Verwahrstelle unterliegt ebenso wie eine Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die BaFin und daneben außerdem der Aufsicht der Steuerberatungskammer. Bei den Geschäftsführern der Rödl Verwahrstelle handelt es sich um in Deutschland zugelassene Rechtsanwälte, Steuerberater und/oder Wirtschaftsprüfer.

Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten.

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Risikoprofil und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme:

Im Berichtszeitraum waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Fondsgesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

Für Informationen zu den einzelnen Risikoprofilen und dem Risikomanagementsystem wird auf den Risikobericht im Lagebericht verwiesen.

Angaben zum Leverage:

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Das Höchstmaß an Leverage ist als Kennziffer in Relation zum Nettoinventarwert des Investmentgesellschaftsvermögens zu ermitteln. Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto-Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln. Der maximale gesetzliche zulässige Leverage beträgt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals (vgl. § 263 Abs. 1 KAGB).

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beträgt der Leverage-nachdem die Fondsgesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 189,85 %.

Durch die fortschreitende Platzierung im Jahr 2022 wird die zur Ankaufsfinanzierung aufgenommene zusätzliche Fremdfinanzierung zurückgeführt und der Leverage wird sich wieder in den gesetzlich vorgegebenen Grenzen bewegen.

Leverage zum 31. Dezember 2021

	in EUR	in%
verzinsliches Fremdkapital	13.852.421,67	189,85%
Nettoinventarwert 31.12.2021	7.296.696,70	

Weitere zum Verständnis erforderliche Angaben bzgl. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Mehrere Anteilsklassen nach § 20 Abs. 1 i. V. m. § 15 KARBV liegen nicht vor.

Vergleichende Dreijahresübersicht (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB i. V. m. den §§ 25 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert
	EUR	EUR
31.12.2019	712.289,97	8.355,30
31.12.2020	3.136.120,39	8.208,66
31.12.2021	7.296.696,70	8.477,14

Sonstige Angaben gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b i.V.m. § 16 KARBV

Der Anteil für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlagen i. H. v. von EUR 8.607.500,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.477,14
Anteile der Gesellschaft im Umlauf (inkl. Treuhandkommanditistin)	Stück 90

Der Anteilswert ist das Produkt aus Nettoinventarwert (EUR 7.296.696,70) multipliziert mit einer Mindest-Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 dividiert durch den Gesamtbetrag der Pflichteinlagen.

Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) waren nach § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB bis 7. Juli 2021 die Rödl Verwahrstelle, Hamburg, und seitdem die ADREALIS KVG. Die beiden KVG erhielt von der Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum Management-Vergütungen einschließlich Auslagen i. H. v. zusammen EUR 181.102,82.

VIII. Nachtragsbericht

Bis zum 30. Juni 2022 konnten weitere Anlegergelder i. H. v. EUR 1.042.000,00 eingeworben werden.



Als weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, sind der Krieg zwischen Russland und der Ukraine, der am 24. Februar 2022 begonnen hat und die in dessen Folge angespannte Versorgungslage sowie stark erhöhten Preise an den Strom- und Gasmärkten zu nennen. Ferner sind die durch die COVID 19-Pandemie angespannten Lieferketten nach wie vor nicht auf dem Vorkrisenstand.

Es kann ferner zu Turbulenzen an den weltweiten Finanzmärkten kommen und sich dadurch die Konjunktur abschwächen. Die wirtschaftliche Situation der Mieter und dadurch auch der Gesellschaft können negativ beeinflusst werden. Dadurch können erhebliche Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen.

Winterbach, 8. Juli 2022

*Die Geschäftsführung der
ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH*

Ernst Rohwedder

Dr. Ulrich Kauffmann

Die Geschäftsführung der

GF Treuhand GmbH

Jörg Schielein

Heinz Centini

2. Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

2.1 Grundlagen der Fondsgesellschaft

Bei der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach, handelt es sich um einen in der Rechtsform der geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Publikumsfonds (Alternativer Investment Fonds, AIF), an dem sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen können.

Die Platzierungsphase (Einwerbung von Eigenkapital) wurde im Gründungsjahr begonnen und soll - nachdem die Geschäftsführung der Gesellschaft von der ihr im Gesellschaftsvertrag eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, die Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2022 zu verlängern - auch bis zu diesem Stichtag abgeschlossen sein.

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. September 2019 sowie den am 6. September 2019 genehmigten und mit Bescheid der BaFin vom 25. Juni 2021 geänderten Anlagebedingungen.

Gegenstand des Unternehmens ist demnach die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277, 285 bis 292 KAGB zum Nutzen der Anleger.

- Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartements), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind. Auf diese Anlagegrenze dürfen Investitionen angerechnet werden, in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben und deren satzungsmäßiger Zweck die genannten Kriterien erfüllt.
- Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben gehalten werden. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.
- Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll planmäßig über das Beteiligungskapital und über die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen. Die Fremdmittelaufnahme ist nur in EUR zulässig.



In der Investitionsphase fallen beim Erwerb von Vermögengegenständen Transaktionsgebühren und Erwerbsnebenkosten an. Während der Bewirtschaftungsphase erzielt die Fondsgesellschaft planmäßig Einnahmen aus den getätigten Investitionen. In der Bewirtschaftungsphase fallen des Weiteren jährliche Ausgaben für die Komplementärvergütung, die Fondsverwaltung, die Treuhandvergütung, die Steuerberatung und andere bezogene Dienstleistungen an. Daneben bedient die Fondsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31. Dezember 2021 insgesamt 66 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 8.607.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31. Dezember 2021 Verbindlichkeiten aus Immobilienfinanzierungen in Höhe von EUR 13.868.796,20 (Vorjahr: EUR 0,00).

KVG der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG waren vom 1. Oktober 2020 bis 7. Juli 2021 gem. § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB die Rödl Verwahrstelle sowie seitdem die ADREALIS KVG.

Einzelne auf die KVG übertragene Aufgaben aus den Bereichen Anlegerverwaltung sowie Fondsbuchhaltungsleistungen, Datenmanagementdienstleistungen, Reportingdienstleistungen inklusive der Erstellung der Jahresabschlüsse hat diese nach § 36 KAGB auf andere Gesellschaften weiterverlagert bzw. ausgelagert.

Die KVG haftet gegenüber der Fondsgesellschaft nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Sie übernimmt keine Haftung für den Erfolg der Kapitalanlage und haftet auch nicht für Schäden, die durch Verfügungen der Fondsgesellschaft ohne vorherige Abstimmung mit der KVG entstehen. Bei Schäden, die durch Auslagerungsunternehmen verursacht werden, beschränkt sich die Haftung der KVG auf die Herausgabe der Ersatzansprüche.

Die KVG hat bei der Ausübung der kollektiven Vermögensverwaltung stets die im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft festgelegten Anlagegrundsätze (in der jeweils gültigen Fassung) bzw. Anlagebedingungen zu beachten. Die KVG ist im Rahmen ihrer Tätigkeit an die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und die Anlagegrundsätze bzw. Anlagebedingungen gebunden und ohne vorherige Zustimmung der Fondsgesellschaft nicht berechtigt, diese zu ändern. Die KVG trifft im Übrigen alle Entscheidungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung nach eigenem Ermessen im Rahmen der geltenden Gesetze.

Die KVG erhält für ihre Leistungen eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 1,15% inkl. Umsatzsteuer bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, in den ersten 36 Monaten seit Fondsauflegung mindestens aber EUR 150.535,00.

Daneben wird eine erfolgsabhängige Vergütung gewährt, die sich auf 25% des nach vollständiger Rückführung des Eigenkapitals an die Anleger und einer an die Anleger ausgezahlten jährlichen Verzinsung des Eigenkapitals von 4% verbleibenden Gewinns der Fondsgesellschaft beläuft.

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV.

Die Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 KAGB sind im Anhang ausgewiesen.

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt war auch im Jahr 2021 weiterhin von der Pandemie geprägt. Was die Nachfrage und Preisentwicklung bei Immobilien anbelangt, muss nach Anlageklassen unterschieden werden. Digitalisierung, Homeoffice und Online-Shopping haben in der Pandemie einen Schub erfahren. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich der zukünftige Bedarf für Büro- und Einzelhandelsflächen abschwächt, der Stellenwert des Wohnens dagegen steigt. So weist die DZ Hyp in ihrem Marktbericht zum gewerblichen Immobilienmarkt der sieben größten Städte Deutschlands darauf hin, dass die Vermietung von Büros und Verkaufsflächen zunehmend schwieriger wird, die Nachfrage am Wohnungsmarkt dagegen ungebrochen ist. Experten rechnen auch 2022 mit steigenden Preisen für Wohnimmobilien, vor allem wegen der niedrigen Zinsen.

In der Finanzdienstleistungsbranche dürfte der Regulierungsdruck weiter zunehmen. So gelten ab 10. März 2021 die wesentlichen Teile der europäischen ESG-Offenlegungsverordnung. Fondsanbieter müssen dann transparent darlegen, wie nachhaltig ihre Produkte sind. Entsprechende Angaben sind spätestens nach einer Übergangsfrist auf der Website, in Zeichnungsunterlagen und den Jahresberichten vorzunehmen. Exakte technische Regulierungsstandards haben die europäischen Behörden noch nicht vorgelegt. Man kann aber sicherlich von einem erheblichen Aufwand ausgehen, und davon, dass der Asset Manager ebenso wie bei bisherigen Regulierungen die Kosten nur teilweise oder gar nicht an den Kunden weitergeben kann. Bei den liquiden Assets dürfte hierfür schon der anhaltende Boom bei kostengünstigen ETFs sorgen. Obwohl ETFs bzw. Indexfonds ohnehin deutlich günstiger als aktiv gemanagte Fonds sind, senken sie im Trend seit Jahren zusätzlich noch ihre Gebühren. Aber auch bei Immobilienfonds, die keine Konkurrenz in Form von ETFs haben, rechnet die Mehrheit der Asset Manager aufgrund höherer Kosten zunächst mit sinkenden Renditen. Ein Ende des Margendruckes im Fondsgeschäft ist vorerst nicht absehbar.

Durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine kann es zu Versorgungsengpässen in Europa in allen Lebensbereichen kommen. Besonders anfällig sind alle Sektoren, die unmittelbar oder mittelbar von der Energieversorgung abhängig sind. Die Auswirkungen können auch die Immobilienbranche sowohl im Bereich der Bestandsbewirtschaftung treffen, hier z.B. durch höhere Betriebskosten und vermehrte Mietausfälle, aber auch im Bereich der Bauwirtschaft, die mit Unwägbarkeiten bei den Herstellungskosten und Materialengpässen zu kämpfen hat.

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Dezember 2021 sind die 2 Gründungsgesellschafter und 66 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 8.607.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Der Geschäftsverlauf vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 der Fondsgesellschaft war im Wesentlichen neben der fortlaufenden Platzierung des Eigenkapitals insbesondere vom Erwerb zweier Immobilien geprägt, die seit Mitte 2021 im Eigentum der Gesellschaft stehen.

Im Berichtszeitraum hat die Fondsgesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i. H. v. EUR -586.343,85 bzw. ein Ergebnis i.H.v. EUR -663.472,69 erzielt. Das Ergebnis wurde vor allem durch allgemeine Verwaltungsvergütungen und Kosten der Eigenkapitalplatzierung belastet.

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2021 waren EUR 8.607.500,00 als Kommanditeinlage eingeworben, die vollständig eingezahlt sind.

Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 8.607.500,00 ist die Fondsgesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit noch unzureichenden Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 1.669.099,88 (Vorjahr: EUR 2.699.524,79).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 13.868.796,20,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Es bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 214.374,25,00 (Vorjahr: EUR 103.888,13).

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 1.066.298,31 (Vorjahr: EUR 0,00), davon aus Steuern EUR 1.064.155,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Der Verschuldungsgrad der Fondsgesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 246,18% bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Nettoverschuldung	31.12.21
Rückstellungen	80.763,28
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	13.868.796,20
Verbindlichkeiten aus LuL	214.374,25
sonstige Verbindlichkeiten	200.742,71
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	9.504,16
Barmittel & Barmitteläquivalente	-1.669.099,88
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	-172.715,42
Nettoverschuldung	12.532.365,30

Vermögenslage

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum den wirtschaftlichen Übergang für die Immobilien in Kühlungsborn und Bad Nenndorf vollzogen. Die Kaufpreise betragen zusammen EUR 18.245.000,00. Zusätzlich wurden Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 1.476.559,00 zu Buchwerten aktiviert.

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen EUR 1.669.099,88.

Daneben bestehen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 172.715,42.

Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 7.296.696,70. Das Eigenkapital setzt sich aus den Kapitalanteilen i. H. v. EUR 8.607.500,00 dem Verlustvortragskonto i.H.v. EUR -841.693,61, der Kapitalrücklage von EUR 345.800,00, den kumulierten Entnahmen von EUR -151.437,00 sowie dem Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. EUR -663.472,69 zusammen.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 33,67%.

Eigenkapital	31.12.21	31.12.20
Kapitalanteile einschließlich Kapitalrücklage	8.953.300,00	4.003.275,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	0,00	0,00
Entnahmen	-151.437,00	-25.461,00
Verlustvortrag	-841.693,61	-182.710,03



Eigenkapital	31.12.21	31.12.20
Ergebnis des Geschäftsjahres	-663.472,69	-658.983,58
Eigenkapital	7.296.696,70	3.136.120,39
Eigenkapitalquote	31.12.21	31.12.20
Eigenkapital	7.296.696,70	3.136.120,39
Bilanzsumme	21.670.877,30	3.413.463,60
Eigenkapitalquote	33,67%	91,88%

Zum Ende des Berichtszeitraumes belaufen sich die Rückstellungen auf EUR 80.763,28 und die Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten betragen EUR 14.293.417,32.

Rückstellungen	31.12.21	31.12.20
Rückstellungen für Steuerberatung	28.910,19	22.486,00
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	40.919,09	13.000,00
Rückstellungen für nachkommende Rechnungen	10.707,00	137.969,08
Rückstellungen	80.536,28	173.455,08
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.21	31.12.20
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	13.868.796,20	0,00
Verbindlichkeiten aus LuL	214.374,25	103.888,13
Sonstige Verbindlichkeiten	200.742,71	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	9.504,16	0,00
Verbindlichkeiten	14.293.417,32	103.888,13

2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

Dem von der Fondsgesellschaft verfolgten Konzept entsprechend ist die Geschäftstätigkeit in der Investitionsphase vom Aufbau des Anlageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Belastungen geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des sich dynamisch verändernden Zinsumfeldes für Immobilienfinanzierungen, prüft die Fondsgesellschaft fortlaufend die Möglichkeit von Immobilieninvestitionen. Zu diesem Zweck steht die Fondsgesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern sowie weiteren Anbietern alternativer Beteiligungsmöglichkeiten und Investments.

Sofern sich im noch kurzfristige Investitionschancen für die Fondsgesellschaft ergeben, ist aufgrund den damit einhergehenden Investitionsaufwendungen und Erwerbsnebenkosten mit erheblichen Abweichungen von der dargestellten Prognose bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Eigen- bzw. Fremdkapitalabrufs sowie des Fondsvermögens zu rechnen.

2.3.2 Chancenbericht

Um Investitionsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen, wird ein intensiver Kontakt zu Projektentwicklern, Bauunternehmen und Immobilienmaklern gehalten. Insbesondere werden bestehende Netzwerke intensiv auf die den Anlagezielen der Fondsgesellschaft entsprechende Beteiligungsmöglichkeiten hin überprüft. Mögliche Investitionsobjekte werden laufend überprüft, bewertet und idealerweise in Beteiligungen überführt.

Durch dieses Vorgehen gelingt es der Fondsgesellschaft fortlaufend, die eigene Position im Markt zu überprüfen, Veränderungen zu antizipieren und gegebenenfalls notwendige Handlungen abzuleiten.

2.3.3 Risikobericht

a) Allgemein

Systematisches und effizientes Risikomanagement ist für die Geschäftsführung der Gesellschaft eine dynamische, sich ständig weiter entwickelnde Aufgabe. Besonderes Augenmerk wird auf die Früherkennung von bestandsgefährdenden Risiken gelegt.



Wesentliche Risiken der Gesellschaft können aus dem Ausfall oder der Bonitätsveränderung der Beteiligungen resultieren. Um diese Risiken zu beurteilen, werden vor Eingang einer Investition u.a. quantitative Szenarien analysiert, um Informationen über potentielle Auswirkungen auf die Ergebnisse der Unternehmen zu erhalten. Nach Investitionsentscheidung werden vierteljährlich die Entwicklungen überprüft und Planabweichungen geklärt. Auch die Liquiditätssituation wird analysiert. Zur Risikoabsicherung werden der Gesellschaft in den einzelnen Objektgesellschaften zumeist weitreichende Informationsrechte eingeräumt.

Seit März 2020 wurde das gesamte Bundesgebiet von der weltweiten Corona Pandemie und den damit einhergehenden staatlichen Maßnahmen betroffen. Für die Fondsgesellschaft hatte das bis zum Aufstellungsstichtag für diesen Jahresbericht noch keine negativen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft gehabt. Es werden in Zukunft auch keine Risiken für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft mehr erwartet, da vom Gesetz- und Verordnungsgeber einschränkende Maßnahmen lediglich sehr restriktiv und in besonderen Gefahrenlagen veranlasst werden sollen.

Existenzbedrohende Entwicklungen liegen nicht vor.

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Verwaltungsgesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine diversifizierte Mieterstruktur an. Mit laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt im Ausland einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des AIF aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Die Gesellschaft hat zur Finanzierung der beiden Immobilienerwerbe Darlehen zur Vorfinanzierung des Eigenkapitals sowie zur langfristigen Objektfinanzierung aufgenommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beträgt der Leverage 189,85%. Durch die fortschreitende Platzierung im Jahr 2022 wird die zur Ankaufsförderung aufgenommene zusätzliche Fremdfinanzierung zurückgeführt und der Leverage wird sich wieder in den gesetzlich vorgegebenen Grenzen von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals (vgl. § 263 Abs. 1 KAGB) bewegen.

Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau zwar grundsätzlich ein Faktor, dieser wird jedoch momentan eher als nachrangig betrachtet, da lediglich eine drastische Änderung des Zinsniveaus als Risikofaktor angesehen wird. Hiervon wird derzeit nicht ausgegangen.

c) Open Pool Konzept

Durch den Erwerb zweier Immobilien in Kühlungsborn sowie Bad Nenndorf stehen die konkreten Anlageobjekte jetzt fest. Weitere Immobilieninvestitionen wird die Gesellschaft nicht vornehmen.

Die Gesellschaft wird die Ausgabe von Anteilen fortsetzen, um das notwendige Eigenkapital zur Gesamtfinanzierung der Investitionen einzuwerben.

2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt bzw. verfügten sowohl die ADREALIS wie auch die Rödl Verwahrstelle über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet.

In der Organisationsstruktur der KVG ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen und das Portfolio-Management bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken.

Dabei werden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern der KVG identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement können möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Auch die Prozesse der Rödl Verwahrstelle sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden Prozesse sind schriftlich zu dokumentieren und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten.

Folgende wesentliche Einzelrisiken werden durch die KVG vierteljährlich bewertet: Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, Reputationsrisiken, Adressenausfall-/Emittentenrisiken sowie Kontrahentenrisiken.



Die Überwachung der Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken und operationellen Risiken (mit Personal- und Rechtsrisiken) erfolgt in einem vierteljährlichen Risk-Self-Assessment durch die Risikoverantwortlichen mit deren Einschätzung über Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines potentiellen Schadens. Die Liquiditäts-, Ertrags- und Kostenrisiken werden im Risikomanagement quantitativ berechnet. Aus den Berichten des Risk-Self-Assessments und den quantitativen Berechnungen des Risikomanagements wird ein Risiko-Quartalsbericht erstellt und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der KVG zur Verfügung gestellt.

Durch die Abteilungen Auslagerungscontrolling und Compliance, werden Risiken bzgl. der Auslagerungsunternehmen minimiert. Hierbei werden bei den Auslagerungsunternehmen die Einhaltung der rechtlichen und vertraglichen Vorschriften überwacht und nachgehalten.

Zur Überwachung der Liquidität der Gesellschaft wird laufend ein Management der Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und deren Fristigkeit, sowohl im kurz- als auch im mittel- bis langfristigen Bereich durchgeführt und kontinuierlich die Eigenkapitalausstattung überwacht.

Darüber hinaus wird eine detaillierte Ertrags- und Liquiditätsplanung auf Jahressicht, sowie eine Mittelfristplanung für die nächsten Monate erstellt, aus denen die wesentlichen Risiken der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft frühzeitig erkannt und eventuelle Gegenmaßnahmen eingeleitet werden konnten.

Kontrollverfahren

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung obliegt die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Darüber hinaus unterrichten sich die Mitglieder der Geschäftsführung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Führung der Mitarbeiter sowie die Steuerung der Geschäftsentwicklung obliegt der Geschäftsführung und erfolgt im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wird die Geschäftsführung durch den Risikomanager unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation, wird vom Risikomanager, quartalsweise ein Risikobericht erstellt. Der Risikobericht deckt folgende Aspekte ab: aktueller Stand der in der Risikostrategie aufgeführten Risiken, Liquiditätsplanung sowie Offene-Posten-Liste. Der Bericht wurde der Geschäftsführung regelmäßig zur Verfügung gestellt. Die Risikoberichte wird dem Aufsichtsrat der KVG mitgeteilt.

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung sind schriftlich zu dokumentieren und im Risikomanagementhandbuch (RHB) festzuhalten. Das Risikomanagementhandbuch unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung.

Interne Revision

Die interne Revision ist neben dem internen Kontrollsystem (IKS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die Aufgaben der Revision wurden an die Mazars GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, ausgelagert.

Bei einer Kapitalverwaltungsgesellschaft ergibt sich die gesetzliche Verpflichtung zur Einrichtung einer internen Revision aus § 28 Absatz 1 Satz 2 Nr. 7 KAGB. Für Verwahrstellen bestehen keine entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Rödl Verwahrstelle hat daher keine interne Revision eingerichtet und ist dazu, anders als die Kapitalverwaltungsgesellschaft, auch nicht verpflichtet.

Ziele der Revision sind die Kontrolle der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere nach dem KAGB, der Schutz vor Vermögensverlusten materieller und immaterieller Art sowie der Sicherheit der IT-Systeme. Die Aufgaben waren im Handbuch zur Internen Revision niedergelegt.

Die Interne Revision wahrt die Grundsätze der Unabhängigkeit, der Funktionstrennung sowie der vollständigen Information. Die Prüfungsplanung, -methoden und -qualität sind kontinuierlich zu überprüfen und fortzuentwickeln. Prüffelder sind v.a. das Risikomanagement, die Compliance, die Geldwäscheverhinderung sowie die ausgelagerten Aktivitäten und Prozesse.

Nach Übermittlung des Berichtsentwurfs bzgl. des Jahresberichts wird eine Schlussbesprechung durchgeführt. Die Interne Revision hat ihre Tätigkeit in Arbeitspapieren zu dokumentieren. Die Revisionsberichte und Arbeitspapiere sind für mindestens sechs Jahre zu archivieren.

Die Überwachung der Auslagerungsunternehmen erfolgt durch das Auslagerungscontrolling der KVG.

Die enge und unmittelbare Einbindung der Geschäftsleitung in das laufende Geschäft und die Kontrollen sind direkter Bestandteil des internen Überwachungssystems.

Erfüllung der KVG-Aufgaben durch die Verwahrstelle

Für den Übergangszeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 7. Juli 2021 übernahm die Rödl Verwahrstelle neben den Aufgaben der Verwahrstelle kraft Gesetzes auch die Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten.

Die Rödl Verwahrstelle ist als Verwahrstelle gemäß § 80 Absatz 3 KAGB im gesetzlich vorgesehenen Regelfall mit anderen Aufgaben betraut als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie verfügt dementsprechend auch über eine andere Organisationsstruktur und hat zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben andere Prozesse etabliert als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie übernimmt die Aufgaben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nur in seltenen, im KAGB ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmefällen (wie dem hier vorliegenden) und auch dann nur in einem zeitlich begrenzten Übergangszeitraum bis zur Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin.

Dessen ungeachtet sind auch die Prozesse der Rödl Verwahrstelle darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden Prozesse sind schriftlich zu dokumentieren und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Auch die Übertragung einzelner Aufgaben an externe Dienstleister durch die Verwahrstelle unterliegt grundsätzlich den gleichen Anforderungen wie die Übertragung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und wird von der Verwahrstelle entsprechend überwacht.



Zusätzlich steht die Rödl Verwahrstelle in regelmäßigem Austausch mit der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ADREALIS KVG, München, deren Gestattung durch die BaFin am 25. Juni 2021 erfolgte. Bei wesentlichen Entscheidungen und Prüfprozessen stimmt sich die Verwahrstelle eng mit der designierten Kapitalverwaltungsgesellschaft ab.

Für die folgenden Bereiche hat die Verwahrstelle außerdem einen Beratungsvertrag mit der ADREALIS KVG geschlossen:

- Vorbereitung der Genehmigung zur Übertragung der Verwaltung des AIF auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen gem. § 110 Absatz 3 KAGB und den damit einhergehenden Veröffentlichungspflichten,
- Konzeption des AIF und
- Ankauf von Immobilien für den AIF.

Die Rödl Verwahrstelle unterliegt ebenso wie eine Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die BaFin und daneben außerdem der Aufsicht der Steuerberatungskammer. Bei den Geschäftsführern der Rödl Verwahrstelle handelt es sich um in Deutschland zugelassene Rechtsanwälte, Steuerberater und/oder Wirtschaftsprüfer.

2.4 Tätigkeitsbericht

2.4.1 Geschäftstätigkeit

Bei der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um einen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG initiierten Alternativen Investmentfonds (AIF) an der sich die Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen.

Zur Erreichung der Anlageziele plant die Fondsgesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel entsprechend der unter 2.1 dargestellten Grundsätze zu investieren.

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Fondsgesellschaft sowohl unmittelbar als auch mittelbar über den mehrheitlichen Erwerb von Kommanditanteilen an Immobilienobjektgesellschaften unter Einsatz von Fremdkapital durch.

Dem von der Fondsgesellschaft verfolgten Konzept entsprechend hat diese die Investitionen schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen („Blind Pool“-Konzept). Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2020 ein gemischt genutztes Objekt in Kühlungsborn zu einem Kaufpreis von EUR 13.400.000,00 erworben, dessen Besitzübergang im Juli 2021 erfolgt ist. Ein zweites Objekt hat die Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 2. Juni 2021 erworben. Die Eintragung der Eigentumsumschreibung dieses in Bad Nenndorf belegenen Objektes im Grundbuch erfolgte am 14. Oktober 2021.

Zum Berichtszeitpunkt waren insgesamt 90 Treugeber und die Treuhandkommanditistin mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 8.607.500,00 (Vorjahr EUR 3.820.500,00) an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG beteiligt.

Das gezeichnete Kapital war zum 31. Dezember 2021 vollständig eingezahlt.

Zum Berichtszeitpunkt verwaltet die Fondsgesellschaft ein Vermögen i. H. v. EUR 7.296.696,70 (Vorjahr: EUR 3.136.120,39).

Zum 31. Dezember 2021 beläuft sich der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 7.296.696,70 (Vorjahr: EUR 3.136.120,39).

2.4.2 Risiken

Risikoprofil

Bei einer Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall - vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten - kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist eine Rücknahme der ausgegebenen Kommanditanteile nicht vorgesehen. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht ermittelt.

Marktrisiko

Zur Analyse der Marktrisiken werden die Konditionen von Krediten zur Finanzierung von Immobilienkäufen durch regelmäßige Ermittlung über Zinsbindungsfristen und Darlehensausläufe ermittelt. Die Prolongationen der bestehenden Darlehen werden rechtzeitig abgeschlossen. Eine Veränderung der Konditionen, insbesondere der Darlehenszinsen nach Ablauf der Festschreibungszeiträume kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2020 ein gemischt genutztes Objekt in Kühlungsborn zu einem Kaufpreis von EUR 13.400.000,00 unter der aufschiebenden Bedingung einer unwiderruflichen Eigenkapitaleinwerbung in Höhe von EUR 4.990.000,00 erworben. Es handelt sich dabei um das Möven-Parkcenter Kühlungsborn. Die Frist dieser Bedingung war zum 30. Juni 2021 erfüllt.

Die Investition erfüllt sämtliche Kriterien der Anlagebedingungen und des Fondsprospektes. Die rechtliche Prüfung hat keine Einschränkungen ergeben. Der Kaufpreis in Höhe von 13,4 Mio. EUR liegt deutlich unterhalb des Wertgutachtens. Im Rahmen der technischen Due Diligence wurde die Erforderlichkeit von CAPEX Maßnahmen in Höhe von 310 TEUR festgestellt, die im Verhältnis zum Kaufpreis jedoch als angemessen anzusehen sind. Das Objekt befindet sich in guter Mikro- und Makrolage und verfügt bei hohem Vermietungsstand



über einen guten Mietermix. Insbesondere mit dem Hauptmieter EDEKA liegt ein langfristiger Mietvertrag vor. Die prognostizierte Ausschüttung liegt oberhalb von 4,5 % p.a. und es ist von einer guten Weiterveräußerbarkeit auszugehen, da das Erbbaurecht an dem Grundstück noch bis ins Jahr 2072 läuft.

Mit Kaufvertrag vom 2. Juni 2021 hat die Gesellschaft ein zweites, ebenfalls gemischt genutztes, Objekt in Bad Nenndorf erworben.

Auch bei dem zweiten Objekt erfüllt die Investition sämtliche Kriterien der Anlagebedingungen und des Fondsprospektes. Die rechtliche Prüfung hat keine Einschränkungen ergeben. Der Kaufpreis liegt 55.000,00 Euro unter dem attestierten Marktwert in Höhe von 4.900.000,00 Euro.

Da ein aktuelles Gutachten über mögliche Altlasten nicht vorliegt, kann eine Kontamination nicht ausgeschlossen werden. Anzeichen für ein erhöhtes Risiko einer Bodenverunreinigung bestehen allerdings nicht.

Bewertungsrisiko

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen.

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

Zur Analyse des Risikos erhöhter umlagefähiger und nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten werden jährliche Wirtschaftspläne erstellt. Abweichungen vom Plan werden analysiert, um damit steigenden Kostenentwicklungen der Mietverträge entgegenzuwirken.

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

Um den Einfluss einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung einer oder weniger Branchen auf die Performance des gesamten Portfolios möglichst gering zu halten, werden Mieterrisiken anhand von Bonitätsbeurteilungen der Mieter durchgeführt. Ferner wird der Bildung von Klumpenrisiken durch die Festlegung von Limits zur Erreichung einer hinreichend großen Streuung des Portfolios vorgebeugt.

Operationelle und sonstige Risiken

Als operationelle Risiken hat die Gesellschaft Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse eingestuft. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen.

Die Prozesse der Rödl Verwahrstelle sowie von deren Dienstleistern sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Das Outsourcing der Anlegerverwaltung, der Objektverwaltung und der Fondsbuchhaltung erfolgte nur an erfahrene Partner. Somit ist das Risiko als gering anzusehen.

Die anhaltende weltweite Pandemie mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona- Krise) hat zum Abschlussstichtag keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da bis zum Abschlussstichtag noch keine direkten negativen Auswirkungen der Corona-Krise zu verzeichnen waren. Diese werden in Zukunft auch nicht mehr erwartet, da die einschränkenden Schutzmaßnahmen (insbesondere Betriebsschließungen) vom Gesetz- und Verordnungsgeber aufgrund der Gesetzeslage nicht mehr angeordnet werden können.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken betreffen z.B. Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen. Die Gesellschaft hat Fremdfinanzierungen zur langfristigen Objektfinanzierung mit fester Zinsbindung bis in das Jahr 2031 aufgenommen.

Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau zwar grundsätzlich ein Faktor, dieser wird jedoch momentan eher als nachrangig betrachtet, da lediglich eine drastische Änderung des Zinsniveaus als Risikofaktor angesehen wird. Hiervon wird derzeit nicht ausgegangen.

Liquiditätsrisiko

Wesentliche Liquiditätsrisiken bestehen größtenteils bei fälligen Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung von Mietern. Zum Berichtsstichtag verfügt der Fonds über ein ausreichendes Liquiditätspolster, um unvorhergesehene Abflüsse zu kompensieren. Die Liquidität wird in Kassenbeständen bei einer Bank mit einer hohen Bonität und geringem Risiko angelegt.

Infolgedessen ist das Liquiditätsrisiko als gering anzusehen.

2.4.3 Ausblick

Mit dem Erwerb der Investitionsobjekte Kühlungsborn und Bad Nenndorf hat die Beteiligungsgesellschaft ihre Investitionstätigkeit abgeschlossen.

Neben den bereits im Rahmen der Evaluation der operationellen und sonstigen Risiken festgestellten Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg zwischen Russland und der Ukraine und der daraus entstandenen Energiekrise kann der Wert, der von der Gesellschaft erworbenen Immobilien wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen dieser Entwicklungen auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken, weil die gezahlten Kaufpreise die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse nicht berücksichtigen konnten. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen.



Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es durch die weiterhin bestehende Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigt und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Für die kommenden Geschäftsjahre erwartet die Fondsgesellschaft dennoch grundsätzlich zunehmend bessere Ergebnisse, die jedoch in Abhängigkeit von der Optimierung der Portfolio- und Finanzierungsstruktur in einzelnen Geschäftsjahren vorübergehend deutlich voneinander abweichen können. Über die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird die Geschäftsführung in regelmäßigen Berichten informieren.

Winterbach, 8. Juli 2022

Die Geschäftsführung der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH

Ernst Rohwedder

Dr. Ulrich Kauffmann

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Jörg Schielein

Heinz Centini

3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht



Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2021 geprüft.



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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Köln, den 23. September 2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Engelshove, Wirtschaftsprüfer

Barndt, Wirtschaftsprüfer

4. Entprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft 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, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft beschrieben sind.

Winterbach, den 8. Juli 2022

GF Treuhand GmbH

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH