



CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Winterbach

Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Inhaltsverzeichnis

- 1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
 - 1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2022
 - 1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022
 - 1.3 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022
- 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 2022 bis 31. Dezember 2022
 - 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
- Zinsänderungsrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Risiken durch Inflation
- 2.4.3 Ausblick
- 3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Sachanlagen	18.200.000,00	18.245.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.321.131,00	1.476.559,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	292.018,39	1.669.099,88
4. Forderungen		
a) Forderungen aus Bewirtschaftung	321.693,09	163.990,10
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	311.000,00	0,00



	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR
c) Andere Forderungen	15.550,00	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	7.066,01	8.725,32
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	96.189,00	107.503,00
	20.564.647,49	21.670.877,30

PASSIVA

	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR
1. Rückstellungen	101.007,00	80.763,28
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	10.760.468,78	13.868.796,20
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	127.833,51	214.374,25
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	220.543,77	200.742,71
5. Passive Rechnungsabgrenzung	7.759,59	9.504,16
6. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile		
Kommanditisten	10.571.417,00	8.456.063,00
b) Kapitalrücklage	464.100,00	345.800,00
c) Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung	-277.556,84	-77.128,84
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.428.037,46	-841.693,61
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	17.112,14	9.347.034,84
	20.564.647,49	7.296.696,70
		21.670.877,30

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.680.213,95	696.703,05
b) Sonstige betriebliche Erträge	14.938,95	3.577,53
Summe der Erträge	1.695.152,90	700.280,58
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-192.865,61	-214.311,14
b) Bewirtschaftungskosten	-704.108,68	-199.559,47
c) Verwaltungsvergütung	-215.596,34	-201.907,11
d) Verwahrstellenvergütung	-20.425,53	-20.416,62
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-37.386,84	-27.919,09
f) Sonstige Aufwendungen	-507.657,76	-622.511,00
Summe der Aufwendungen	-1.678.040,76	-1.286.624,43
3. Ordentlicher Nettoertrag	17.112,14	-586.343,85
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	17.112,14	-586.343,85
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-45.000,00	0,00
b) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-155.428,00	-77.128,84
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-200.428,00	-77.128,84
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-183.315,86	-663.472,69

1.3 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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. Die Gesellschaft ist eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB.

Die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH (ADREALIS KVG), München, ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) seit 7. Juli 2021 zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (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 I 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 Verkehrswerten lt. Verkehrswertgutachten zum 31. Dezember 2022 bewertet. Die Bewertungen sind durch einen externen Bewerter erfolgt. 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. Die Verkehrswertanpassungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Aufwendungen aus der Neubewertung, Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis zu erfassen.

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 werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt. Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet.

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.

Kredite und Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

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	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Kapitalanteile einschließlich Kapitalrücklage	11.492.600,00	8.953.300,00



Eigenkapital	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Entnahmen	-457.083,00	-151.437,00
Verlustvortrag	-1.505.166,30	-841.693,61
Ergebnis des Geschäftsjahres	-183.315,86	-663.472,69
Eigenkapital	9.347.034,84	7.296.696,70
Eigenkapitalquote		
Eigenkapital	9.347.034,84	7.296.696,70
Bilanzsumme	20.564.647,49	21.670.877,30
Eigenkapitalquote	45,45%	33,67%

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

Rückstellungen	31.12.22	31.12.21
	EUR	EUR
Rückstellungen für Steuerberatung	47.500,00	28.910,19
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	37.800,00	26.919,09
Andere Rückstellungen	15.707,00	10.707,00
Rückstellungen	101.007,00	66.536,28
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10.760.468,78	13.868.796,20
Verbindlichkeiten aus LuL	127.833,51	214.374,25
Sonstige Verbindlichkeiten	220.543,77	200.742,71
Rechnungsabgrenzungsposten	7.759,59	9.504,16
Verbindlichkeiten	11.116.605,65	14.293.417,32

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2022

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren	
			mehr als 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR
VJ:	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Kredite von Kreditinstituten	10.760.468,78	254.024,76	923.218,98	9.583.225,04
VJ:	13.868.796,20	3.165.392,91	890.045,10	9.813.358,19



VJ:	Gesamtbetrag EUR TEUR	bis zu 1 Jahr EUR TEUR	davon mit einer Restlaufzeit	
			von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren EUR TEUR	mehr als 5 Jahre EUR TEUR
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	127.833,51
VJ:	214.374,25	214.374,25	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	220.543,77	220.543,77	0,00	0,00
VJ:	200.742,71	200.742,71	0,00	0,00
Gesamt	11.108.846,06	602.402,04	923.218,98	9.583.225,04
VJ:	14.283.913,16	3.580.509,87	890.045,10	9.813.358,19

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 10.759.697,56.

Die Kredite von Kreditinstituten haben folgende Bedingungen:

	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
Objekt Bad Nenndorf					
Volksbank in Schaumburg eG					
- langfristige Finanzierung	2.719.450,00	1,2	2,0	1,0	10 Jahre

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 1.678.040,76 (Vorjahr EUR 1.286.624,43) beträgt 20,07% (Vorjahr 17,64%) bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert¹.

Es bestehen Pauschalvergütungen an die KVG i. H. v. EUR 195.464,42 (Vorjahr EUR 181.102,82). 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.

Die Sonstige Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Gebühren für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von EUR 305.927,50 sowie Verzugszinsen wegen einer verspäteten Kaufpreiszahlung in Höhe von EUR 143.984,29.

VI. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz. Die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH wird durch die Geschäftsführer Ernst Heinrich Rohwedder und Christian Weidinger vertreten. Die Komplementärin hat ein eingetragenes Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00.

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.

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.

¹ siehe Seite 16f, Vermögensübersicht

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 2022

	davon in Fremdwährung	Betrag	Summe	in % NAV
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Kühlungsborn, Rudolf-Breitscheid-Str. 15		13.400.000,00		
2. Bad Nenndorf, Hauptstr. 24		4.8300.000,00		
Summe Immobilien			18.200.000,00	194,71%
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		292.018,39		
Summe Liquiditätsanlagen			292.018,39	3,12%
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Anschaffungsnebenkosten		1.321.131,00		
2. Andere Vermögensgegenstände				
a) Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		321.693,09		
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		311.000,00		
c) Andere Sonstige Vermögensgegenstände		22.616,01		
d) Rechnungsabgrenzungsposten		96.189,00		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			2.072.629,10	22,17%
Summe Vermögensgegenstände			20.564.647,49	220,01%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		10.760.468,78		
davon besicherte Kredite		10.759.697,56		



	davon in Fremdwährung	Betrag	Summe	in % NAV
2. Grundstücksbewirtschaftung		127.833,51		
3. Anderen Gründen		220.543,77		
4. Rechnungsabgrenzungsposten		7.759,59		
Summe Verbindlichkeiten			11.116.605,65	118,93%
II. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		101.007,00		
Summe Rückstellungen			101.007,00	1,08%
Summe Schulden			11.217.612,65	120,01%
C. Fondsvermögen				
I. Nettoinventarwert (NAV)			9.347.034,84	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			7.296.696,70	
Ø Nettoinventarwert 2022			8.321.865,77	

Verwendungsrechnung (§ 24 Abs. 1 KARBV)

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	17.112,14
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-17.112,14
3. 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	7.296.696,70
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00



A. Komplementäre	EUR
2. Zwischenentnahmen	-305.646,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.539.300,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	17.112,14
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-200.428,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	9.347.034,84

Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen (Vermögensaufstellung)

Objekt	Kühlungsborn	Bad Nenndorf
Grundstücksgröße (qm)	14.287	6.421
Art und Lage	Wohn und Geschäftshaus, Rudolf-Breitscheid-Str., 18225 Kühlungsborn	Wohn und Geschäftshaus, Hauptstr. 24, 31542 Bad Nenndorf
Baujahr/Erwerbsjahr	2006 bis 2008/2021	2008/2021
Gebäudenutzfläche (qm)	10.826	2.626
Jahresnettosollmiete in EUR	953.152,32	332.797,32
Leerstandsquote in % der Jahresnetto-Sollmiete	1,91%	0,00%
Nutzungsausfallentgeltquote	3,63% der durchschnittlichen Monatsnettosollmiete	0%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	59	33
Finanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts	60,44%	55,21%
Historischer Kaufpreis in EUR	13.400.000,00	4.845.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	1.132.211,94	403.410,90
in % des historischen 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	114.631,00	40.797,00
Buchwert der ANK zum Stichtag in EUR	974.362,00	346.769,00
Restabschreibungsdauer der ANK in Monaten	102	102
Zeitwertänderungen	0,00	-45.000,00
Verkehrswert (Immobilie) in EUR	13.400.000,00	4.800.000,00
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 ADREALIS KVG durchschnittlich 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 ADREALIS KVG gliedern sich wie folgt:

ADREALIS KVG	Gesamt EUR	Führungskräfte EUR	Andere Risk-Taker EUR
Fixe Vergütung	912.806,16	454.279,13	0,00
Variable Vergütung	0,00	0,00	0,00
Gesamtvergütung	912.806,16	454.279,13	0,00

Diese Angaben betreffen 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 2022 hält die Fondsgesellschaft keine schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände.

Im Berichtszeitraum gab es keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement.

Unterrichtung über die Risikoprofile des Investmentvermögens

Die Prozesse der ADREALIS KVG sind 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.

Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten.

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes nach § 101 Abs. 35. 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.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 beträgt der Leverage - nachdem die Fondsgesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 217,37 %.

Leverage nach § 300 Abs. 3 KAGB zum 31. Dezember 2022

	in EUR	in %
Bereinigtes Brutto-Fondsvermögen	20.317.629,10	
Nettoinventarwert 31.12.2022	9.347.034,84	217,37%

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB darf die Gesellschaft Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Zum 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von EUR 10.759.697,56 aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 115,1 %.

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. Dezember 2020	3.136.120,39	8.208,66
31. Dezember 2021	7.296.696,70	8.477,14
31. Dezember 2022	9.347.034,84	8.475,35

Sonstige Angaben gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b i.V.m. 8 16 KARBV

Der Anteilswert für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlagen i. H. v. von EUR 11.028.500,00 beträgt

Anteilswert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.475,35
Anteile der Gesellschaft im Umlauf (inkl. Treuhandkommanditistin)	Stück 85

Der Anteilswert ist das Produkt aus Nettoinventarwert (EUR 9.347.034,84) multipliziert mit einer Mindest-Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 dividiert durch den Gesamtbetrag der Pflichteinlagen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) war im Berichtszeitraum und bis 14.8.2023 die ADREALIS KVG. Die KVG erhielt von der Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum Management-Vergütungen einschließlich Auslagen i. H. v. zusammen EUR 195.464,42.

VIII. Nachtragsbericht



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, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

Winterbach, 21. August 2023

Die Geschäftsführung der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ralf Ellerbrok

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Jörg Schielein

Heinz Centini

2. Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

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) hat im Gründungsjahr begonnen und wurde zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen.

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 Vermögensgegenständen 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 2022 insgesamt 85 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 11.028.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31. Dezember 2022 Verbindlichkeiten aus Immobilienfinanzierungen in Höhe von EUR 10.759.697,56 (Vorjahr: EUR 13.868.796,20).

KVG der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG war zwischen dem 7. Juli 2021 und dem 14. August 2023 die ADREALIS KVG. Seit dem 15. August 2023 hat die Rödl Verwahrstelle gemäß § 100 Abs. 1 KAGB die Funktionen der KVG übernommen, der ADREALIS wurde die Befugnis zur Verwaltung von Investmentvermögen entzogen.



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. 35. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 20 Abs. 1i. 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

Die Corona-Pandemie sowie der Ukraine-Krieg haben zu einem starken Anstieg der Inflationsraten geführt. Als Reaktion darauf haben die Notenbanken seit dem Frühjahr 2022 damit begonnen, die Zinsen deutlich zu erhöhen, was zu steigenden Finanzierungskosten geführt hat. Dies wirkte sich dämpfend auf die Nachfrage nach Immobilien aus, lediglich eigenkapitalstarke Investoren waren beim Erwerb von Immobilien im Vorteil. Insgesamt entwickelten sich die Immobilienmärkte jedoch sehr robust. Bei vielen Nutzungsarten waren steigende Spitzenmieten zu beobachten. Von den steigenden Inflationsraten haben insbesondere Bestandsportfolios profitiert.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war in den ersten Monaten des Jahres 2022 insgesamt noch aufwärtsgerichtet. Sie wurde durch Nachholeffekte gestützt, die mit dem Wegfall zahlreicher Corona-Schutzmaßnahmen einsetzten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 % höher als im Vorjahr. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine wie den extremen Energiepreiserhöhungen. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise beispielsweise für Nahrungsmittel sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

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.

In der Finanzdienstleistungsbranche dürfte der Regulierungsdruck weiter zunehmen. So gelten seit 10. März 2021 die wesentlichen Teile der europäischen ESG-Offenlegungsverordnung. Fondsanbieter müssen 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.

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Dezember 2022 sind die 2 Gründungsgesellschafter und 85 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 11.028.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Der Geschäftsverlauf vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 der Fondsgesellschaft war im Wesentlichen neben der fortlaufenden Platzierung des Eigenkapitals sowie von der Verwaltung der im Jahr 2021 erworbenen Immobilien geprägt.

Im Berichtszeitraum hat die Fondsgesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i. H. v. EUR 17.112,14 bzw. ein Ergebnis i.H.v. EUR -183.315,86 erzielt. Das Ergebnis wurde vor allem durch allgemeine Verwaltungsvergütungen, gezahlte Verzugszinsen wegen einer verspäteten Kaufpreiszahlung für das Objekt Kühlungsborn und Kosten der Eigenkapitalplatzierung belastet.

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2022 waren EUR 11.028.500,00 als Kommanditeinlage eingeworben, die bis auf einen Teilbetrag von EUR 311.000,00 eingezahlt sind.

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 292.018,39 (Vorjahr: EUR 1.669.099,88).



Gegenüber Kreditinstituten bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 10.759.697,56 (Vorjahr: EUR 13.868.796,20).

Es bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 127.833,51 (Vorjahr: EUR 214.374,25).

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 220.543,77 (Vorjahr: EUR 200.742,71), davon aus Steuern EUR 30.217,61 (Vorjahr: EUR 81.523,13).

Der Verschuldungsgrad der Fondsgesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 104,35% bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Nettoverschuldung	31.12.22
Rückstellungen	101.007,00
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10.760.468,78
Verbindlichkeiten aus LuL	127.833,51
Sonstige Verbindlichkeiten	220.543,77
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	7.759,59
Barmittel & Barmitteläquivalente	-292.018,39
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	-655.309,10
Nettoverschuldung	10.270.285,16

Vermögenslage

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Immobilien in Kühlungsborn und Bad Nenndorf. Die Verkehrswerte betragen zum Stichtag zusammen EUR 18.200.000,00. Zusätzlich wurden Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 1.321.131,00 zu Buchwerten aktiviert.

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen EUR 292.018,39.

Daneben bestehen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 655.309,10.

Zum 31. Dezember 2022 beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 9.347.034,84. Das Eigenkapital setzt sich aus den Kapitalanteilen i. H. v. EUR 11.028.500,00, der Kapitalrücklage von EUR 464.100,00, den kumulierten Entnahmen von EUR -457.083,00, dem Verlustvortragskonto i.H.v. EUR -1.505.166,30 sowie dem Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. EUR -183.315,86 zusammen.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 45,45%.

Eigenkapital	31.12.22	31.12.21
Kapitalanteile einschließlich Kapitalrücklage	11.492.600,00	8.953.300,00
Entnahmen	-457.083,00	-151.437,00
Verlustvortrag	-1.505.166,30	-841.693,61
Ergebnis des Geschäftsjahres	-183.315,86	-663.472,69
Eigenkapital	9.347.034,84	7.296.696,70
Eigenkapitalquote	31.12.22	31.12.21
Eigenkapital	9.347.034,84	7.296.696,70
Bilanzsumme	20.564.647,49	21.670.877,30
Eigenkapitalquote	45,45%	33,67%

Zum Ende des Berichtszeitraumes belaufen sich die Rückstellungen auf EUR 101.007,00 und die Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten betragen EUR 11.116.605,65.



Rückstellungen	31.12.22	31.12.21
Rückstellungen für Steuerberatung	47.500,00	28.910,19
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	37.800,00	40.919,09
Rückstellungen für nachkommende Rechnungen	15.707,00	10.707,00
Rückstellungen	101.007,00	80.536,28
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.22	31.12.21
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10.760.468,78	13.868.796,20
Verbindlichkeiten aus LuL	127.833,51	214.374,25
Sonstige Verbindlichkeiten	220.543,77	200.742,71
Rechnungsabgrenzungsposten	7.759,59	9.504,16
Verbindlichkeiten	11.116.605,65	14.293.417,32

2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

Der Geschäftserfolg der Gesellschaft hängt im Wesentlichen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Dies gilt sowohl für die Weltwirtschaft, aufgrund der hohen Exportabhängigkeit des Kernmarktes Deutschland, als auch für die spezifische Entwicklung der Binnenwirtschaft in den europäischen Märkten. Eine prosperierende Wirtschaftstätigkeit, basierend auf stabilen politischen Rahmenbedingungen und Handelsbeziehungen sowie funktionierenden internationalen Wertschöpfungsketten, ist dabei ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung der Bevölkerungseinkommen, des Konsumklimas sowie der Einzelhandelsumsätze und des Wohnungsmarktes.

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2 % für 2023. Die Regierung vergibt Entlastungspakete und will die Transformation voranbringen. Die Zahl der Beschäftigten liegt auf Rekordniveau und hat zuletzt weiter zugelegt. In diesem Jahr soll die Erwerbstätigkeit weiter auf etwa 45,7 Millionen steigen. Die Ausgangslage zum Jahresbeginn ist besser als erwartet: 2022 wuchs die Wirtschaftskraft um 1,9 Prozent, hatte das Statistische Bundesamt bereits am 13. Januar mitgeteilt. Für 2023 bestehen weiterhin große Unsicherheiten aufgrund des Kriegs in der Ukraine, der schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der hohen Energiepreise.

Die Geschäftsleitung geht ebenfalls davon aus, dass diese Prognose vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine mit großen Unsicherheiten behaftet ist.

2.3.2 Chancenbericht

Die Unsicherheiten für die Konjunktur und das Konsumklima haben sich durch den Krieg in der Ukraine erheblich erhöht. Allerdings ist die Gesellschaft durch die Auswahl der beiden Immobilien an unterschiedlichen Standorten und mit dem Anlageschwerpunkt in zwei zentrumsnahen Wohn- und Geschäftshäusern hinreichend diversifiziert. Der Überschuss aus der Verwaltung der Immobilien wird abzüglich der vorhandenen Verbindlichkeiten und der noch anfallenden Verwaltungskosten an die Gesellschafter ausgeschüttet.

2.3.3 Risikobericht

a) Allgemein

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ergeben sich für die Gesellschaft grundsätzlich Ertragschancen, aber auch Risiken. 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.

Diese Risiken sind durch das Risikomanagementsystem frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern. Minimalzielsetzung des Risikomanagements ist die jederzeitige Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Die Risikostrategie dient der Erreichung dieser Zielsetzung. Sie wird im Rahmen eines unternehmensübergreifenden Risikomanagementsystems umgesetzt. Auch die Liquiditätssituation wird analysiert. Zur Risikoabsicherung werden der Gesellschaft in den einzelnen Objektgesellschaften zumeist weitreichende Informationsrechte eingeräumt.

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 MWertverluste 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 2022 beträgt der Leverage i.S.d. § 300 Abs. 3 KAGB 217,37%.

Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau grundsätzlich ein relevanter Faktor. Bei steigenden Zinsen kann die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt eingeschränkt sein. Außerdem ergibt sich das Risiko höherer Zinsaufwände bei der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Zinsfixierungen, wenn die Immobilien längerfristig in der Gesellschaft gehalten werden.

c) Open Pool Konzept

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

2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügte die ADREALIS KVG über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht wurden. Die Steuerung erfolgte dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableiten.

In der Organisationsstruktur der KVG war 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 wurden 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.

Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten.

Folgende wesentliche Einzelrisiken wurden 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) erfolgte in einem vierteljährlichen Risk-Self-Assessment durch die Risikoverantwortlichen mit deren Einschätzung über Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines potenziellen Schadens. Die Liquiditäts-, Ertrags- und Kostenrisiken wurden im Risikomanagement quantitativ berechnet. Aus den Berichten des Risk-Self-Assessments und den quantitativen Berechnungen des Risikomanagements wurde ein Risiko-Quartalsbericht erstellt und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der KVG zur Verfügung gestellt.

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

Zur Überwachung der Liquidität der Gesellschaft wurde 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 wurde 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 oblag die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsführung der KVG. Darüber hinaus unterrichteten 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 oblag der Geschäftsführung und erfolgte im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wurde die Geschäftsführung durch den Risikomanager unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation, wurde vom Risikomanager quartalsweise ein Risikobericht erstellt.

Der Risikobericht deckte 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 wurden dem Aufsichtsrat der KVG mitgeteilt.



Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung waren 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, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, 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.

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 erfolgte 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.

2.4 Tätigkeitsbericht

2.4.1 Geschäftstätigkeit

Die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hatte am 4. November 2019 die Vertriebsgestattung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erhalten. Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg fungierte zunächst sowohl als Verwahrstelle wie auch als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Mit Genehmigung der BaFin vom 25. Juni 2021 wurde die Verwaltung der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen auf die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH übertragen werden. Seit dem 7. Juli 2021 war die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft bestellt. Mit Entzug der Geschäftserlaubnis am 14. August 2023 durch die BaFin ist die Verwaltung des Fonds gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB kraft Gesetzes auf die Verwahrstelle (Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg) übergegangen.

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 hat die Fondsgesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel entsprechend der unter 2.1 dargestellten Grundsätze investiert.

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Fondsgesellschaft durch unmittelbaren Objekterwerb 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 vorgenommen („Blind Pool“- Konzept).

Zum Berichtszeitpunkt waren insgesamt 85 Treugeber und die Treuhandkommanditistin mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 11.028.500,00 (Vorjahr EUR 8.607.500,00) an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt.

Das gezeichnete Kapital war zum 31. Dezember 2022 bis auf einen Teilbetrag von EUR 311.000,00 vollständig eingezahlt. Der ausstehende Betrag wurde Anfang 2023 eingezahlt.

Zum Berichtszeitpunkt verwaltet die Fondsgesellschaft ein Vermögen i. H. v. EUR 9.347.034,84 (Vorjahr: EUR 7.296.696,70).

Zum 31. Dezember 2022 beläuft sich der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 9.347.034,84 (Vorjahr: EUR 7.296.696,70).

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 steuer-



rechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der CAP Immobilienwerte I 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.

Ein aktuelles Gutachten über mögliche Altlasten auf den gesellschafts-eigenen Grundstücken liegt nicht vor, eine Kontamination kann daher 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 ADREALIS KVG 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.

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.

Risiken durch Inflation

Der Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise verstärkten den Preisauftrieb, der bereits während der Pandemie eingesetzt hatte. Anhaltende Lieferkettenstörungen als Folgeerscheinung international bestehender Corona-Schutzmaßnahmen ließen die Preise für Rohstoffe und Vorprodukte weiter ansteigen. Allerdings hatten laut einer Umfrage des ifo-Instituts die deutschen Unternehmen bis Oktober 2022 im Durchschnitt erst 34 % der gestiegenen Einkaufspreise an ihre Kunden weitergereicht. Zusätzlich wurde der Preisauftrieb durch die expansive Geld- und Finanzpolitik der Europäischen Zentralbank verstärkt.

Im Jahresverlauf ergaben sich damit Inflationsraten, die sogar die Hochinflationsphasen in den 1970er und frühen 1980er Jahren übertrafen. Die Teuerungsrate, gemessen am Verbraucherpreisindex (VPI), stieg im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9 %. Zum Jahresende 2022 hatte die Inflationsrate 8,6% betragen und fiel damit unter anderem aufgrund der von der Bundesregierung gewährten Dezember- Soforthilfe – der Kostenübernahme des Dezember - Abschlags für Gas und Fernwärme – niedriger aus als in den vorangegangenen Monaten.

Prognosen für das laufende Jahr 2023 sind nach wie vor mit großen Unsicherheiten behaftet. Die Bundesbank erwartet laut Monatsbericht Dezember 2022 ein Schrumpfen der Wirtschaftsleistung (reales BIP) um 0,7%.

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.

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, 21. August 2023

Die Geschäftsführung der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Ralf Ellerbrok

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 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind



von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 2022 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus 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 21. November 2023

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Engelshove)
Wirtschaftsprüfer

(Barndt)



Wirtschaftsprüfer

4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 21. August 2023

GF Treuhand GmbH

Unterschrift

**Rödl AIF Verwahrstelle GmbH
Steuerberatungsgesellschaft**

Unterschrift