



WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder



- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 im 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 dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im 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 unter anderem 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 Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2020 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.

München, den 18. Juni 2021

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer

Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020



1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft, Investmentgesellschaft oder Wealthcap Immo 40 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 8. Februar 2017 und Eintragung in das Handelsregister am 22. Februar 2017 unter der Firmierung „Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 40 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 4. September 2017 und Eintragung im Handelsregister am 18. Dezember 2017 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap Immo 40 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31. Dezember 2034 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 40 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 24. August 2017. Die Änderung der Anlagebedingungen, die auf einer Berichtigung der Angaben zum Ausgabepreis, -aufschlag und Initialkosten beruhte, wurde mit Schreiben vom 28. November 2017 genehmigt. Die Änderung wurde im Bundesanzeiger am 2. Januar 2018 veröffentlicht. Prospektaufgedatum war nach dem 28. November 2017, wodurch hier keine Änderungen veranlasst waren. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2017 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten und institutionellen Investoren in Höhe von bis zu 200 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF hatte im Januar 2018 begonnen und wurde vorzeitig im August 2018 mit einem Kommanditkapital von 70.965 Tsd. EUR beendet. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekte Südwest GmbH & Co. KG, München, an welcher sich die Gesellschaft mit Datum vom 2. Januar 2018 zu ca. 94,9 % beteiligt hat. Die Objektgesellschaft ist wiederum in mehrere Gewerbeimmobilien in Freiburg, Stuttgart, Karlsruhe sowie in Korntal-Münchingen investiert.

Die Wealthcap Objekte Südwest GmbH & Co. KG hatte folgende Bürogebäude erworben:

–mit Kaufvertrag vom 10./14. Oktober 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2016 wurde ein Grundstück mit einem Bürogebäude mit Freifläche in Karlsruhe mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.800 qm zu einem Kaufpreis von 17.365 Tsd. EUR erworben. Generalmieter ist die PTV Planung Transport Verkehr AG, Karlsruhe, mit einem Mietvertrag bis 31. Juli 2033 (Verlängerungsoption von dreimal 5 Jahren). Die Immobilie ist zum Abschlusstichtag zu 100 % vermietet.

–mit Kaufvertrag vom 31. Juli 2017 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. September 2017 wurde ein Grundstück mit einem Bürogebäude mit Freifläche ebenfalls in Karlsruhe mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.500 qm, zu einem Kaufpreis von 14.000 Tsd. EUR erworben. Generalmieter ist die PTV Planung Transport Verkehr AG, Karlsruhe, mit einem Mietvertrag bis 31. Juli 2033 (Verlängerungsoption von dreimal 5 Jahren). Die Immobilie ist zum Abschlusstichtag zu 100 % vermietet.

Da die oben beschriebenen Objekte in Karlsruhe baulich und funktional zusammenhängen werden diese im Weiteren als ein Objekt betrachtet.

–mit Kaufvertrag vom 10./14. Oktober 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2016 wurde ein Grundstück mit Bürogebäude und Freifläche in Freiburg mit einer vermietbaren Fläche von ca. 16.400 qm zu einem Kaufpreis von 50.835 Tsd. EUR erworben. Hauptmieter sind die Senovum GmbH, Freiburg, mit einer Fläche inkl. Sonderfläche Pflegeheim von ca. 4.000 qm und mit einem Mietvertrag bis zum 31. Oktober 2028 (Verlängerungsoption einmal 5 Jahre), die IC FIZZ Freiburg II GmbH & Co. KG, München, (untervermietet an Siemens) mit einer Fläche von ca. 2.700 qm und einem Mietvertrag bis 30. September 2021 sowie die United Planet GmbH, Freiburg, mit einer Fläche von ca. 2.000 qm und einem Mietvertrag bis zum 31. Januar 2023. Die Immobilie ist zum Abschlusstichtag zu 95 % vermietet.

–mit Kaufvertrag vom 10./14. Oktober 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2016 wurde ein Grundstück mit einem Bürogebäude und einer Freifläche in Korntal-Münchingen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.300 qm zu einem Kaufpreis von 16.050 Tsd. EUR erworben. Hauptmieter sind die Faro Europe GmbH & Co. KG, Korntal- Münchingen, mit ca. 5.900 qm Bürofläche, ca. 3.700 qm Produktionsfläche, ca. 250 qm Lagerfläche und einem Mietvertrag bis zum 31. Oktober 2030 (Sonderkündigungsrecht gegen Pönale zum 31. Oktober 2025) sowie die Lear Corporation GmbH mit ca. 900 qm Bürofläche zzgl. 80 qm Lagerfläche und einem Mietvertrag bis zum 31. Juli 2021. Weiterer Mieter im Objekt ist die Future Electronics Deutschland GmbH, Korntal-Münchingen, mit einer Bürofläche von 500 qm und einem Mietvertrag bis 31. Dezember 2027. Die Immobilie ist zum Abschlusstichtag zu 100 % vermietet.

–mit Kaufvertrag vom 10./14. Oktober 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2016 wurde ein Grundstück mit einem Bürogebäude und Freifläche in Stuttgart-Weilimdorf mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.300 qm zu einem Kaufpreis von 13.029 Tsd. EUR erworben. Hauptmieter sind die Informatica GmbH, Stuttgart, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.000 qm und einem Mietvertrag bis 31. Juli 2024, die CDM Smith Consult GmbH, Bochum, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1.400 qm und einem Mietvertrag bis 31. August 2026 sowie die Barmenia Krankenversicherung a.G., Wuppertal, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 550 qm und einem Mietvertrag bis zum 29. September 2023. Die Immobilie ist zum Abschlusstichtag zu 99 % vermietet.

Die Finanzierung der Beteiligung erfolgte bis zur vorzeitigen Beendigung der Platzierung im August 2018 durch ein Zwischenfinanzierungsdarlehen der Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), welches im Rahmen der Platzierungsgarantie begeben wurde. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen über anfängliche 64.265 Tsd. EUR wurde sukzessive durch die Einwerbung des Kommanditkapitals zurückgeführt. Die Zwischenfinanzierung wurde am 31. August 2018 durch das eingeworbene Kommanditkapital vollständig zurückgeführt.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlusstichtag beträgt 92.845 Tsd. EUR (Vorjahr 90.300 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 55.215 (Vorjahr: 55.215) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse A 1.309,23 EUR (Vorjahr: 1.273,37 EUR) bei 8.250 (Vorjahr: 8.250) umlaufenden Anteilen, für die Anteilklasse B 1.303,73 EUR (Vorjahr: 1.267,86 EUR) und bei 7.500 (Vorjahr: 7.500) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse C 1.306,73 EUR (Vorjahr: 1.270,87 EUR).

1.2 Ziele und Strategien



Gegenstand des AIF ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in die nach den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Anlageziel der Wealthcap Immo 40 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit Halten der Beteiligung an der Objektgesellschaft, die ihrerseits in entsprechende Immobilien investiert ist, ist die Anlagestrategie umgesetzt. Weitere Investitionen sind derzeit nicht geplant.

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind grundsätzlich Investitionen in weitere Objektgesellschaften möglich. Bei der Anlage in weitere Objektgesellschaften gelten ausschließlich folgende Anlagegrenzen für die von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien:

- Region: Deutschland
- Nutzungsart: der Gewerbeanteil der Immobilien beträgt mindestens 80 %
- Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10,0 Mio. EUR
- Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude/generalsanierte Altbauten

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus der Objektgesellschaft erwartet werden. Durch die vorgenannte Beteiligung an der Objektgesellschaft soll der AIF - entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an der Objektgesellschaft-jährliche Erträge i. H. v. anfänglich ca. 3,2 Mio. EUR generieren.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2029 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2034 beschließen. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligung und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

2. Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (WCK) mit Sitz in Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 24. August 2017 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i. S. d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von den Parteien aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hatte am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 40 KG wurde mit Datum vom 20. Dezember 2017 erteilt.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb des AIF gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Administration der Investmentgesellschaft, Aufnahme von Anlegern, Anlegerverwaltung und die Beauftragung einer Verwahrstelle.

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

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

Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellungsvertrag wurden die folgenden Gebühren mit der WCK vereinbart:

- für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 2,5 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2017 bis 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt
- eine laufende jährliche Treuhandvergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2017 bis 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR
- Vergütung während des Liquidationszeitraums von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr
- erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft, wenn die Anleger Auszahlungen i.H. ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem Geschäftsjahr 2018 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 4,0 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

Die WCK steuert und überwacht im operativen Betrieb die Dienstleister wie den Property Manager. Außerdem wird die Überwachung des Einganges der Mieterträge sowie die Anweisung der Auszahlungen an die Anleger durchgeführt.



Die WCK darf sich gemäß Bestellsungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich ist seit dem 1. April 2018 von der WCK an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden mit Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum gleichen Tage die IC Property Management GmbH, München, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

Mit der Verwahrstellenfunktion wurde die State Street Bank International GmbH, München (State Street), beauftragt. Die Aufgabenverteilung wurde zwischen der WCK und der State Street im Rahmen eines Verwahrstellenvertrags sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Die Gesellschaft ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 40 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Aktuelles Wirtschaftsumfeld

Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Als Folge des Teil-Lockdowns im November und der anschließenden Verschärfung und Verlängerung dürfte die Wirtschaftsleistung nach einer kräftigen Erholung im dritten Quartal 2020 von 8,5 % im Schlussquartal lediglich stagnieren. Trotz des Teil-Lockdowns hat die Industrieproduktion im November weiter zugenommen, ebenso wie die Auftragseingänge des verarbeitenden Gewerbes. Dies deutet darauf hin, dass die Industrie - anders als noch im Frühjahr - von den Maßnahmen bisher weniger stark betroffen ist. Die Umsätze im Einzelhandel ohne Kfz sind im November weiter gestiegen, die Entwicklung im Einzelnen verlief allerdings recht unterschiedlich. Während die Umsätze im Internet- und Versandhandel deutlich zunahm, litt der stationäre Handel insbesondere unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung. Die Frühindikatoren haben sich im Dezember eingetrübt, obwohl die Verschärfung des Lockdowns noch nicht maßgeblich mit eingeflossen ist. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotz des Teil-Lockdowns stabil. Die Erwerbstätigkeit ging im November nur leicht zurück und die um saisonale Einflüsse bereinigte Arbeitslosigkeit sank im Dezember erneut merklich. Die Anzeigen für Kurzarbeit im November und Dezember deuten indes auf einen Anstieg der Personen in Kurzarbeit hin.

Unsere makroökonomischen Prognosen:¹

| | Reales BIP (in % ggü. Vj.) | | |
|-----------------|-----------------------------------|------|------|
| | 2020 | 2021 | 2022 |
| Industrieländer | | | |
| USA | -3,8 | 1,8 | 3,5 |
| Euroraum (EWU) | -7,4 | 3,0 | 4,5 |
| Deutschland | -4,8* | 3,3* | 4,2* |
| Frankreich | -9,5 | 3,2 | 5,1 |
| Italien | -9,2 | 2,8 | 4,4 |
| Spanien | -11,9 | 3,3 | 6,7 |
| Österreich | -7,5 | 3,1 | 5,2 |
| Griechenland | -9,2 | 2,0 | 5,8 |
| Portugal | -8,5 | 2,3 | 4,2 |
| | Verbraucherpreise (in % ggü. Vj.) | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 |
| Industrieländer | | | |

| | Verbraucherpreise (in % ggü. Vj.) | | |
|-----------------|-----------------------------------|-------|------|
| | 2020 | 2021 | 2022 |
| USA | 1,2 | 1,9 | 2,1 |
| Euroraum (EWU) | 0,2 | 0,7 | 1,6 |
| Deutschland | 0,4 | 0,9 | 1,7 |
| Frankreich | 0,5 | 0,5 | 1,5 |
| Italien | -0,1 | 0,1 | 0,8 |
| Spanien | -0,3 | 0,5 | 1,6 |
| Österreich | 1,5 | 1,5 | 1,9 |
| Griechenland | -1,1 | 0,4 | 0,9 |
| Portugal | 0,0 | 0,5 | 0,9 |
| | Haushaltssaldo (in % des BIP) | | |
| | 2020 | 2021 | 2022 |
| Industrieländer | | | |
| USA | -17,0 | -10,0 | -6,0 |
| Euroraum (EWU) | -9,3 | -6,1 | -3,1 |
| Deutschland | -6,0 | -3,0 | -1,0 |
| Frankreich | -12,0 | -8,1 | -4,0 |
| Italien | -11,3 | -8,8 | -5,2 |
| Spanien | -12,0 | -9,5 | -5,5 |
| Österreich | -10,5 | -6,9 | -3,5 |
| Griechenland | -9,0 | -6,0 | -4,5 |
| Portugal | -8,0 | -5,9 | -4,2 |

Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

Die schon zum Ende des dritten Quartals ausgemachte rege Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt hat sich auch im letzten Quartal fortgesetzt. Mit einem gesamten Transaktionsvolumen in Höhe von rund 81,6 Mrd. Euro (inklusive Living) schließt das ‚Krisenjahr‘ 2020 nur um rund 11 % unter dem Vorjahreswert. Bemerkenswert ist, dass 2020 mit über 1.700 erfassten Einzel- und Portfoliotransaktionen mehr Abschlüsse generiert wurden als 2019.

Das durchschnittlich investierte Volumen ist damit mit rund 48 Mio. Euro pro Transaktion zwar nahezu konstant geblieben. Die Analyse zeigt aber auch, dass vor allem große Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich um 35 % in Bezug auf Anzahl und Volumen signifikant gesunken sind. Dies ist eher einem geringeren Angebot in diesem Größensegment geschuldet als einem mangelnden Käuferinteresse. Zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen ist der anhaltende Kapitaldruck nach wie vor die Triebfeder für Immobilien-Investments. Hinzu kommt, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöht haben und hieraus zusätzliche Nachfrage generiert wurde. Und vor allem Portfolios waren begehrt. Ca. 37,6 Mrd. Euro wurden in Paketkäufe oder Unternehmensübernahmen investiert und damit sogar 7 % mehr als noch 2019. Risiken werden derzeit eher gemieden - der Fokus richtet sich in Bezug auf die Segmente mehr und mehr auf krisenresistente Assets (Living, Logistik, Core-Offices, Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelgeschäften). Hinzu kommt ein erhöhtes Interesse an alternativen Nutzungsarten wie Datacenter oder Gesundheitsimmobilien. Diese sind und werden aber Nischen bleiben und sind nicht für alle Investoren eine Option. Mit ca. 25,2 Mrd. Euro (31 %) floss das Gros des investierten Kapitals in die Assetklasse Living mit dem größten Einzelabschluss des Jahres, die bereits im ersten Quartal vollzogene 90-prozentige Übernahme des Wohnungskonzerns Adler durch Ado.

Knapp hinter Living liegen die Büroimmobilien mit einem Anteil von 30 % (24,5 Mrd. Euro). Steigende Preise kennzeichnen auch nach wie vor Immobilien der stark nachgefragten Assetklasse Logistik. Hier wurden 2020 mehr als 8,7 Mrd. Euro investiert. Der Anteil dieser Assetklasse stieg damit auf rund 11 % und übertraf damit das Vorjahresvolumen um 2 Mrd. Euro. In Aggregation entfällt ein Transaktionsvolumen von knapp 40 Mrd. Euro auf die Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart). Das entspricht einem Anteil von 49 % am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen und einem Minus von 25 % gegenüber dem Vorjahresvolumen. Das relative Minus hat sich damit im letzten Quartal 2020 noch einmal vergrößert, was andererseits bedeutet, dass das Interesse für Produkte und Investitionen außerhalb der etablierten Hochburgen weiter zugenommen hat. Und das zeigt sich auch in den Zahlen: 41,7 Mrd. Euro wurden 2020 nicht in einer der Big 7 investiert, das entspricht einem Plus von 7 % gegenüber dem Vorjahr.



Auch in den letzten drei Monaten des Jahres hat sich bei den Renditen wenig verändert; es zeigen sich weiterhin nur vereinzelt Tendenzen zu steigenden Renditen. Dies betrifft vor allem die Sektoren und Bereiche, wo angesichts der Pandemie Mietausfälle drohen und in der Folge Wertkorrekturen zu erwarten sind.

¹ Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr. 214, 11. Januar 2021

Im Bürobereich liegt die gemittelte Spitzenrendite zum Jahresende bei 2,81 % und damit um 12 Basispunkte niedriger als Ende 2019. In allen Hochburgen außer Berlin gaben die Spitzenwerte in den vergangenen zwölf Monaten nochmals leicht nach und sind damit Spiegelbild der Investorennachfrage nach vollvermieteten Core-Immobilien.²

Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen stellten sich vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund alles andere als positiv dar. So ist es wenig verwunderlich, dass sich auch auf den deutschen Büromärkten eine deutliche Nachfrageschwäche ausgebreitet hat. Der Rückgang des Büroflächenumsatzes in den Big 7 beläuft sich auf über 33 % und schließt mit einem Gesamtvolumen von 2,67 Mio. qm. Umzugspläne werden zunächst aufgeschoben oder es wird eine Vertragsverlängerung in den bestehenden Flächen angestrebt. In der Konsequenz fehlen vor allem die großflächigen Vermietungen ab 10.000 qm. Hier zeigen sich die Zurückhaltung und Nachfrageschwäche besonders deutlich. 32 Abschlüsse mit insgesamt 656.000 qm in der Aggregation über alle Big 7 konnten 2020 in dieser Größenordnung verzeichnet werden, entsprechend einem Minus von 43 % gegenüber 2019 in Bezug auf die Anzahl der Deals. Umsatzrückgänge sind in allen sieben Immobilienhochburgen zu beobachten.

Die Büro-Leerstandsquote hat zum Jahresende im Schnitt 3,7 % (2019: 3,0 %) erreicht und bewegt sich damit noch immer noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Im Gegensatz zum Umsatz zeigen sich die Märkte in Bezug auf die Leerstandsentwicklung noch uneinheitlich, in der Aggregation aller Big 7 ist das Volumen freier Flächen im Jahresvergleich um 23 % angestiegen. Die Leerstandsquote variiert von 6,8 % in Düsseldorf bis 2,1 % in Stuttgart. Der Büromarkt ist aber weit von einer Angebotsschwemme entfernt, Leerstandsquoten im zweistelligen Bereich wie etwa 2010 wird es mittelfristig nicht geben. Untermietflächen sind in einer Krise immer ein Thema, so auch dieses Mal, lassen sich doch Einsparungen bei erfolgreicher Vermietung generieren. Aktuell werden in den Big 7 knapp 12 % (ca. 420.000 qm) des gesamten Leerstandes zur Untermiete angeboten. Im Vergleich dazu waren es in Krisenjahren wie 2009 nur 370.000 qm, 2002 aber fast 1,1 Mio. qm. 2020 haben die Bürofertigstellungen deutlich zugelegt, aber insgesamt nicht so stark wie erwartet. Bis Ende des Jahres wurden knapp 1,5 Mio. qm fertiggestellt, entsprechend einem Zuwachs von 29 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders schnell drehten sich die Baukräne 2020 in Berlin, wo knapp 490.000 qm neu auf den Markt kamen und sich das Volumen damit im Vergleich zu 2019 mehr als verdoppelte. Nach wie vor profitieren die neu auf den Markt gekommenen Flächen in allen Städten von den starken Vermietungsjahren. Das lässt sich an den Vorvermietungsquoten ablesen, denn zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren in Aggregation aller Big 7 nur noch 232.000 qm unvermietet bzw. 84 % zum Zeitpunkt der Fertigstellung belegt. Bereits im vergangenen Jahr hatten Projektentwickler aber auf die Marktlage reagiert bzw. reagieren müssen: zahlreiche Pläne sind zeitlich nach hinten verschoben worden.

² JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021

Die Spitzenmieten aller Big 7 Städte verzeichneten zum Ende des Jahres alle einen Anstieg im Vergleich zum Jahresende 2019. Beim Blick auf die Big 7 zeigen Stuttgart mit einem Plus von 4,1 % und Hamburg mit 6,9 % die stärksten Steigerungen im 12-Monatsvergleich. Und selbst in Berlin, wo sowohl Leerstand als auch Fertigstellungen zugelegt haben, zog die Spitzenmiete um 2,7 % an. Dies zeigt deutlich, dass trotz dieser Rahmenbedingungen und sinkender Nachfrage Mietwachstum möglich ist und es aufgrund des extrem niedrigen Angebots der Vorjahre eine Art Puffer gibt, der zumindest unmittelbare Mietpreisreaktionen auf Leerstandsanstiege abfedert und die Nominalmieten auf Kurs hält. Effektiv, d.h. nach Abzug von gewährten Incentives durch die Eigentümer, kann aber schon eine leichte Bewegung nach unten beobachtet werden. Viele Vermieter zeigten sich bereit, großzügigere Anreize als zuvor in Bezug auf mietfreie Zeiten oder Ausbauzuschüsse zu gewähren.³

Freiburg

Die kreisfreie Stadt Freiburg im Breisgau befindet sich im Bundesland Baden-Württemberg, erstreckt sich auf einer Fläche von 153 km² und wird mit einer Einwohnerzahl von ca. 230.241 Einwohnern als kleinere Großstadt klassifiziert.⁴ Die Stadt nimmt die Funktion eines Oberzentrums ein. Nach Angaben der statistischen Ämter des Bundes und der Länder hat die Bevölkerung in den vergangenen Jahren 2012-2017 um 5,3 % zugenommen. Bis zum Jahr 2025 wird nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes innerhalb der kreisfreien Stadt mit einem Bevölkerungszuwachs um 3,8 % gerechnet.⁵ Die Arbeitslosenquote innerhalb der kreisfreien Stadt Freiburg liegt bei 4,4 %. Dies entspricht einer leichten Erhöhung von absolut 0,7 % auf den Vorjahreswert von 3,7 % (Stand: 01/2021).⁶ Die immer noch niedrige Arbeitslosenzahl liegt primär am attraktiven Wirtschaftsstandort. Freiburg liegt im Dreiländereck Deutschland, Frankreich und Schweiz, in europäischer Zentrallage. Dank der leistungsfähigen Infrastruktur, der starken Innovationskraft und dem breiten Angebot an Forschungs- und Bildungseinrichtungen gehört Freiburg zu einer der dynamischsten Städte Deutschlands.⁷ Als Immobilienstandort ist Freiburg durch hohe Mieten und Kaufpreise gekennzeichnet. Der vergleichsweise kleine Freiburger Büromarkt ist durch ein weitgehend ruhiges Marktgeschehen gekennzeichnet. Neue Projekte werden meist eigennutzungs-orientiert entwickelt.⁸

³ JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021

⁴ Wirtschaftsförderung Region Freiburg, Wirtschaftsstandort Freiburg.

⁵ Baden-Württemberg Statistisches Landesamt, Bevölkerungsvorausrechnung im Kreisvergleich.

⁶ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosenquoten.

⁷ Wirtschaftsförderung Region Freiburg, Wirtschaftsstandort Freiburg.

Das knappe Flächenangebot am Büromarkt schlägt sich in einer hohen Spitzenmiete von 16,50 EUR/m² (Vorjahr: 15,50 EUR/m²) sowie Bruttoanfangsrenditen von 4,8 % (Vorjahr: 5%) nieder.⁹

Karlsruhe

Die über 17.000 ha große Stadt Karlsruhe verfügt über rund 310.000 Einwohner und gehört somit zu einer der größten Städte in Baden-Württemberg. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder.¹⁰ Als Wissenschaftsstandort kann Karlsruhe mit diversen Hochschulen glänzen, an denen rund 43.000 Studenten eingeschrieben sind. Als Wirtschaftsstandort



profitiert die Stadt von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5, A6 und A65, einen ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Neben der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Forschung sind in Karlsruhe schwerpunktmäßig Unternehmen aus der Computer- und IT-Branche, der chemischen Industrie und dem Maschinenbau ansässig.¹¹ Der Büromarkt ist in Bezug auf die Größe der Stadt mit rd. 2,5 Mio. m² groß. Dies ist Ausdruck der Bedeutung Karlsruhes als Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Wissenschaftsstandort. Die Bürobeschäftigtenzahl wuchs innerhalb der letzten zehn Jahre um rd. 17 %, während die Fläche sich nur um 8 % erweiterte. So liegt die Büro Leerstandsquote gegenwärtig bei sehr niedrigen rd. 3 %. Die Spitzenmiete nimmt seit Jahren zu und liegt derzeit im Bürosektor bei rund 15 EUR/m².¹²

Korntal-Münchingen

Korntal-Münchingen liegt in Baden-Württemberg und grenzt an die Landeshauptstadt Stuttgart - Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas sowie die exportstärkste Region Deutschlands. Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung und vorbildliche Lebensqualität sind die Stärken der Wirtschaftsregion. Korntal-Münchingen ist ein hervorragender Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Die verkehrsgünstige Lage im Schnittpunkt BAB 81 und B 10 unmittelbar an der Anschlussstelle Stuttgart-Zuffenhausen und die direkte Nachbarschaft zu Stuttgart weisen Korntal-Münchingen als regionalen Gewerbeschwerpunkt im Entwurf des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart aus. Die größtenteils mittelständischen Betriebe am Standort Korntal-Münchingen stellen derzeit rund 7.500 Arbeitsplätze über die Stahlbearbeitung, die Flugsicherungssystem- und Automobilzuliefer-Industrie, von Farben und Großhandel bis zum Werkzeugmaschinenbau.¹³ Von der Nähe zu Stuttgart, dem Wirtschaftsmotor der Region, profitiert auch der Immobilienstandort Korntal-Münchingen. In den angrenzenden Stadtteilen Stuttgart Weilimdorf und Stuttgart Zuffenhausen werden Büromieten zwischen 10,00 EUR/qm und 16,50 EUR/qm aufgerufen.¹⁴

⁸ DZ Hyp (2018), Immobilienmarkt Baden-Württemberg 2018.

⁹ Catella (2019), Investmentstandorte Deutschland 2019 Büro - Mieten und Renditen.

¹⁰ Stadt Karlsruhe (2020): Aktuelle Kennzahlen.

¹¹ Stadt Karlsruhe (2020), Wirtschaft & Wissenschaft.

¹² TD 100 CITIES SURVEY 2020 Stadt Karlsruhe.

¹³ Stadt Korntal-Münchingen, Wirtschaftsstandort.

Stuttgart

Im Herzen Europas gelegen ist Stuttgart mit seinen rund 609.000 Einwohner das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropolregionen und innovativsten High-Tech Standorte in Europa. Aktuelle Umfragen bescheinigen der Region beste Zukunftsperspektiven. Die Region ist Europas führender Hochtechnologiestandort und verfügt über eine erstklassige Forschungsinfrastruktur. Ihre besonderen Stärken hat sie im Fahrzeug- und Maschinenbau, in der Kreativwirtschaft und der IT-Branche mit dem Schwerpunkt industriebezogene Dienstleistungen.¹⁵ Der Büroflächenumsatz im Jahr 2020 blieb 47 % hinter dem Zehnjahresschnitt zurück und bilanzierte als das schwächste Ergebnis seit 2002. Insgesamt beherrscht große Unsicherheit den Markt. Oft wurde versucht, Umzüge aufzuschieben, etwa über das Instrument einer kurzfristigen Mietvertragsverlängerung. Die größte Vermietungstransaktion des Jahres wurde im schwächsten zweiten Quartal abgeschlossen: Mit der Bundesanstalt für Post und Telekommunikation mietet im Teilmarkt Cannstatt ein Vertreter der öffentlichen Hand 14.500 qm an. Auf Ganzjahressicht war die öffentliche Hand mit 27 % des Flächenumsatzes die zweitstärkste Branche nach den unternehmensbezogenen Dienstleistern mit 29 %. Dass sich der Leerstand seit Ende 2019 weiter abgebaut hat, liegt unter anderem darin begründet, dass 2020 das Fertigstellungsvolumen um 63 % zurückging, und sich dabei freie Flächen auf nicht einmal 7.000 qm summierten. Für 2021 hängt alles davon ab, wie rasch die Pandemie und deren wirtschaftlichen Auswirkungen zurückgedrängt werden können. Sollte es allerdings weiterhin bei der konjunkturellen Eintrübung bleiben, könnten Insolvenzen und Einsparmaßnahmen zu einem Leerstandsanstieg auf über 3 Prozent führen. Dennoch wird bei steigenden Leerständen 2021 mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete, derzeit 25,50 EUR/m², gerechnet, da viele Firmen unverändert nach Top-Flächen in Top-Lagen suchen, deren Verfügbarkeit stark limitiert ist und mindestens kurzfristig auch bleiben wird.¹⁶

¹⁴ JLL (2020), Office Markt Profile Stuttgart, Q4 2020, Januar 2021.

¹⁵ Stadt Stuttgart, Wirtschaftsstandort.

¹⁶ Jll Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf - insbesondere das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.769 Tsd. EUR - entspricht den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2020.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 92.845 Tsd. EUR (Vorjahr: 90.300 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 55.215 (Vorjahr: 55.215) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse A 1.309,23 EUR (Vorjahr: 1.273,37 EUR) bei 8.250 (Vorjahr: 8.250) umlaufenden Anteilen, für die Anteilklasse B 1.303,73 EUR (Vorjahr: 1.267,86 EUR) und bei 7.500 (Vorjahr: 7.500) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse C 1.306,73 EUR (Vorjahr: 1.270,87 EUR).

| | Anteilklasse A | Anteilklasse B | Anteilklasse C |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019 | 70.308.985,52 | 10.459.858,67 | 9.531.497,56 |
| Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020 | 72.289.247,78 | 10.755.741,37 | 9.800.481,84 |
| Veränderung | 1.980.262,26 | 295.882,70 | 268.984,28 |

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.769 Tsd. EUR zurückzuführen sowie das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 970 Tsd. EUR. Hierin spiegeln sich bei der Bewertung der Objekte insbesondere die positiven Markteffekte im Hinblick auf gewerbliche Immobilien sowie die Angebotsknappheit im baden-württembergischen Gewerbeimmobilienmarkt wider.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 5.739 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.235 Tsd. EUR) setzt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 4.769 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.763 Tsd. EUR) sowie dem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 970 Tsd. EUR (Vorjahr 6.473 EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.769 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.763 Tsd. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 5.044 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.980 Tsd. EUR). Diesen stehen insbesondere sonstige Aufwendungen in Höhe von 110 Tsd. EUR (Vorjahr: 85 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütungen in Höhe von 99 Tsd. EUR (Vorjahr: 73 Tsd. EUR), Verwahrstellen-vergütung in Höhe von 45 Tsd. EUR (Vorjahr: 39 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 22 Tsd. EUR (Vorjahr: 21 Tsd. EUR) gegenüber.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2020 Tsd. EUR | Vorjahr Tsd. EUR |
|-----------------------|------------------|---------------------|
| Treuhandvergütung | 97 | 73 |
| Komplementärvergütung | 8 | 7 |
| Versicherung | 3 | 3 |
| Übrige | 2 | 2 |
| | 110 | 85 |

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 970 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.473 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung zum Abschlussstichtag.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,92 % (Vorjahr: 99,93 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,08 % (Vorjahr: 0,07 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 70.965 Tsd. EUR (Vorjahr: 70.965 Tsd. EUR). Diese setzen sich zum Bilanzstichtag aus den Einlagen der Verwaltungsgesellschaft WCK (10 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten von 70.955 Tsd. EUR zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhand-kommanditisten von 2.614 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.614 Tsd. EUR). Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital in voller Höhe eingeworben und eingezahlt.

Die Wealthcap Immobilien 40 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Zum 31. Dezember 2020 stellen sich die Kapitalstruktur sowie die bestehenden Fremdfinanzierungen in der Objektgesellschaft auf Basis der für die Objektgesellschaft einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

| | Objekte Südwest KG | |
|---------------------|--------------------|--------|
| | Tsd. EUR | % |
| Fremdkapital | 60.061 | 49,79 |
| davon Darlehen: | | |
| - UniCredit Bank AG | 47.974 | 39,77 |
| Eigenkapital | 60.577 | 50,21 |
| | 120.639 | 100,00 |

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Investitionen getätigt.

Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 stets geordnet. Die Gesellschaft sowie die Objektgesellschaft sind sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft freie Liquidität in Höhe von 711 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 92.920 Tsd. EUR (Vorjahr: 90.360 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligung in Höhe von 84.511 Tsd. EUR (Vorjahr: 83.541 Tsd. EUR), Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 7.698 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.225 EUR) und das Bankguthaben in Höhe von 711 Tsd. EUR (Vorjahr: 594 Tsd. EUR).

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital 92.845 Tsd. EUR (Vorjahr: 90.300 Tsd. EUR) insbesondere Rückstellungen 62 Tsd. EUR (Vorjahr: 57 Tsd. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus einbehaltenen Ausschüttungen 12 Tsd. EUR (Vorjahr: 2 Tsd. EUR).

Auf Ebene der Objektgesellschaft stellt sich die Vermögenslage auf Basis der für die Objektgesellschaft einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

| | Objekte Südwest KG | |
|--|---------------------------|---------------|
| | Tsd. EUR | % |
| Aktiva | | |
| Sachanlagen | 108.487 | 89,93 |
| Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände | 7.161 | 5,94 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 3.828 | 3,17 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 54 | 0,05 |
| Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten | 1.108 | 0,91 |
| | 120.639 | 100,00 |
| Passiva | | |
| Eigenkapital | 60.577 | 50,21 |
| Fremdkapital | 60.061 | 49,79 |
| | 120.639 | 100,00 |

Die Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaft wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien bestimmt. Die nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile der Kommanditisten sind konzeptionsbedingt durch Anlaufkosten verursacht, welche von den Gründungskommanditisten der Gesellschaft getragen werden. Die Passivseite wird insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten. Weitere relevante Steuerungsgrößen der Objektgesellschaft sind der Loan-to-value, das Debt-service-coverage-ratio sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad.

Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4. Risiko- und Liquiditätsmanagement



4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

Der AIF ist in das Risikomanagement der WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

Der Risikomanagementprozess der WCK dient dem Schutz der Interessen der Anleger und erstreckt sich von der Anbindung bis zur Desinvestition von Vermögensgegenständen über den gesamten Produktlebenszyklus eines AIF. Im Fokus stehen dabei die wesentlichen Risiken, die in einem engmaschigen Verfahren identifiziert, laufend bewertet, gesteuert und kontrolliert werden.

Mit einem ausführlichen Regel- und Ad-hoc-Berichtswesen wird sichergestellt, dass die Entscheidungsträger und Risikokontrollgremien jederzeit über die aktuelle Risikosituation informiert sind.

Der Risikomanagementprozess sieht vor, dass das Risikomanagement bereits zu einem frühen Zeitpunkt während der Anbindungsphase und ggf. vor Konzeptionierung eines AIF eingebunden wird. Die Risiken von abweichenden Prognoseverläufen werden hier bereits durch Sensitivitätsanalysen geprüft; dabei werden Veränderungen der wesentlichen wirtschaftlichen Parameter vorgenommen und deren Auswirkungen auf die Zahlungsströme überprüft.

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warnlevel-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Loan-to-value und die Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der Objektgesellschaft sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

Drohende und tatsächliche Limitverletzungen der definierten Risikolimits lösen einen Eskalationsprozess bzw. Maßnahmen zur Risikominderung aus. Ein übergeordnetes, mit Produktverantwortlichen, Risikomanagern und Geschäftsführern besetztes Risiko-Komitee wird regelmäßig über die Risikosituation informiert und entscheidet ggf. über die Einsetzung einer bereichsübergreifenden Task-Force zur Erarbeitung und Durchführung von risikominimierenden Maßnahmen.

Zusätzlich werden in der Bestandsphase eines AIF über ein zentrales Risikoinformations-Tool laufend risikorelevante Daten gesammelt und ausgewertet. Die Einmeldung erfolgt in der Regel über die risikoverantwortlichen Fondsmanager. Einmal jährlich erfolgt eine Risikoinventur. Die Ergebnisse werden im Rahmen eines Strategiejahresgesprächs offengelegt und, falls erforderlich, entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Eine eigene Risikotragfähigkeitsrechnung für den AIF erfolgt nicht, da die Gesellschaft ausschließlich über ihre Objektgesellschaft Immobilien besitzt, und keine Änderung der Risikostrategie vorgesehen ist. Die Steuerung der Risikodeckungsmasse erfolgt über die Liquiditätsplanung.

Die für den AIF wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter der Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG berichtet.

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Hauptmieter. Durch die wirtschaftlichen Folgen des Pandemiegeschehens (siehe Wirtschaftsbericht) dürfte sich das allgemeine Adressenausfallrisiko erhöht haben. Einzelne Mieter, die vom Lockdown besonders betroffen sind, haben temporäre Liquiditätsengpässe. Dies spiegelt sich in vereinzelt Anfragen zu Stundungen und/oder Minderungen der Mieten wieder. Ein Ausfall von Mietern mit bedeutendem Einfluss auf den Geschäftserfolg wird derzeit jedoch als gering angesehen. Zum einen erfolgt die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen besteht durch verschiedene Mieter über verschiedene Branchen hinweg eine ausreichende Risikostreuung. Weiterhin wird das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung angemessen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der abgeschlossenen Verträge grundsätzlich nur bei einem Ausfall eines wesentlichen Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Die hieraus entstehenden Liquiditätsrisiken können die Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der Objektgesellschaft nach sich ziehen. Der Ausfall der Objektgesellschaft kann auch zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des AIF führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben kann.

Umstände und Risiken, welche zu einer Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaft und/ oder des AIF führen können, werden frühzeitig durch das von der Verwaltungsgesellschaft implementierte Liquiditätsmanagement identifiziert und den Risiken entgegengewirkt. Temporäre Leerstände sowie ggf. erforderliche liquiditätswirksame Maßnahmen an den Objekten werden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität der Mieter erfolgt auch regelmäßig die Überprüfung der Verwertbarkeit der über die Objektgesellschaft bzw. mittelbar gehaltenen Objekte.

Zudem erfolgt ein laufender Abgleich der Planungsrechnung mit den Ist-Werten.

4.1.3 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 40 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt dabei bereits bei der Konzeption der Gesellschaft durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien erfolgt planmäßig neben dem vom AIF eingezahlten Eigenkapital durch langfristige Darlehensverträge mit festen Laufzeiten über die überwiegende Fondslaufzeit sowie fest vereinbarten Zinssätzen. Zinsänderungsrisiken sollen damit weitgehend minimiert werden.

Währungsrisiken bestehen nicht.



Immobilienmarktrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft. Immobilienmarktrisiken werden derzeit erst bei Ausfall eines wesentlichen Mieters schlagend, da in diesem Fall eine alternative Verwertung der Immobilie in Frage kommen würde. Dieses Risiko wurde daher primär über die Adressenausfallrisiken betrachtet. Zusätzlich ist der AIF voll investiert und derzeit sind keine Verkäufe geplant bzw. erforderlich. Darüber hinaus zeigt die aktuelle Entwicklung, dass die Objekte in gefragteren Investitionsstandorten gelegen sind.

Es besteht ein Restwertrisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko ausreichend berücksichtigt. Aktuell gibt es keine Hinweise auf eine Risikoerhöhung.

4.1.4 Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Bestellungsvertrags mit der WCK als externe Verwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die WCK ausgelagert. Sollte die WCK ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Bei den Objektgesellschaften waren sämtliche Aufgaben auf die WCK ausgelagert, so dass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden. Operationelle Risiken sind für die WCK im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Im Geschäftsjahr 2020 sind keine für die Gesellschaft relevanten Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise dafür vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Aufgrund des Coronavirus wurden weltweit Wachstumsprognosen gesenkt. Die Wealthcap- Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business-Continuity-Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Die Auswirkungen des Coronavirus auf den Geschäftsverlauf des AIF sind derzeit nicht bestandsgefährdend. Die (weiteren) Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter Wealthcap KVG analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2020 ging die Miete von nicht wesentlichen Mietern verspätet ein. Aktuell weist die Fondsgesellschaft keine Corona-bedingten offenen Forderungen auf. Es ist nicht auszuschließen, dass eine weitere Verbreitung des Virus den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft weiter beeinflussen könnte.

Dadurch ergeben sich für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft derzeit nicht konkret abschätzbare Risiken.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

4.2 Liquiditätsmanagement

Die WCK hat schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen.

Gegenstand des Liquiditätsmanagements sind die Planung, Analyse, Anlage und Steuerung der Liquidität des AIF zur Einhaltung der Liquiditätsgrenzen, die die WCK in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern. Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst dabei auch die Durchschau auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaft.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der vorhandenen Liquidität mit den Zahlungsverpflichtungen des AIF. Hierbei werden insbesondere die von dem AIF zu tragenden Kosten und Gebühren, weitere feststehende Zahlungen (etwa Zinszahlungen und Tilgungsleistungen) sowie die Ausschüttungsplanung des AIF berücksichtigt.

Die WCK verwendet ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem. Der Abgleich der aktuellen Liquiditätssituation des AIF mit den Liquiditätsgrenzen, deren Einhaltung z.B. für die weitere Entwicklung des AIF unter verschiedenen Annahmen erforderlich ist, erfolgt auf Basis von Liquiditätskennziffern, wie Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad. Regelmäßig werden Stresstests durchgeführt, um die Liquiditätsrisiken des AIF unter unterschiedlichen Annahmen zu simulieren und daraus ggf. Ableitungen für die Verwaltung des AIF vornehmen zu können.

5. Vergütungen

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 24. August 2017 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2020 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

| | |
|---|--|
| Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 gezahlten Mitarbeitervergütung | Gesamtsumme entspr. JA 2020 der KVG (Löhne + Gehälter) EUR 22.420.688 (ohne Soziale Abgaben) |
| davon feste Vergütung | 19.025.653 € |



| | |
|--|---|
| davon variable Vergütung | 3.395.035 € |
| Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2020 | 242 HC ¹⁷ / 222,01 FTE ¹⁸ |
| Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest | EUR 0,00 |
| Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat | 7.146.127 € |
| davon Führungskräfte | 3.483.515 € |
| davon andere Mitarbeiter | 3.662.612 € |

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2020 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

Die Verwaltungsgesellschaft hat für Mitarbeiter, die gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 KAGB als Risikoträger bzw. für Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen eine Vergütungspolitik festgelegt, die einem soliden und wirksamen Risikomanagement entspricht, um den potenziell schädlichen Auswirkungen schlecht gestalteter Vergütungsstrukturen auf ein solides Risikomanagement und auf die Risikobereitschaft von Einzelpersonen entgegenzuwirken. Die Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft steht in Einklang mit der Geschäftsstrategie, den Zielen, Werten und Interessen der Verwaltungsgesellschaft und der von ihr verwalteten Investment-gesellschaften sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

¹⁷ HC: Headcount; Mitarbeiterzahl

¹⁸ FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Verwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der Verwaltungsgesellschaft oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirkt, von den Regelungen zum Vergütungssystem betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.
- Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.
- Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsrat vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

Entscheidungen über die Höhe von Vergütungen werden von der Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft getroffen. Sollte die Geschäftsführung selbst betroffen sein, werden diese Entscheidungen durch den Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft getroffen.

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

Der Vergütungsausschuss besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der KVG. Der Aufsichtsrat bedient sich der internen Beratung durch die Leitung der KVG und der Leitung HR der KVG. Die Leitung HR der KVG nimmt i.d.R. als Gast an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Die Teilnehmer des Vergütungsausschusses treffen sich zweimal jährlich. Sitzungen und Beschlüsse können auch im Umlaufverfahren durchgeführt werden. Der Vergütungsausschuss überwacht die Ausgestaltung der Anreiz- und Vergütungssysteme gemäß den gesetzlichen Vorgaben der ESMA Leitlinien und berichtet an den Aufsichtsrat über notwendige Anpassungen sowie ob es mit den nationalen und internationalen Vorschriften, Grundsätzen und Standards vereinbar ist.

Einzelheiten zur Vergütungspolitik werden von der Gesellschaft jährlich in Form eines Vergütungsberichtes auf der Internetseite bzw. auf Anfrage als Papierversion zur Verfügung gestellt.

6. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.



Angaben gemäß Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung

Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben gemäß § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

Der maximale Umfang der Hebelfinanzierung (Leverage) wurde nicht geändert.

München, den 10. Juni 2021

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien 40 Komplementär GmbH
gez. Dr. Kordula Oppermann
gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 10. Juni 2021

Die geschäftsführende Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
gez. Dr. Rainer Krütten
gez. Achim von der Lahr
gez. Sven Markus Schmitt

Bilanz zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

| | 31.12.2020 | Anteil am Fondsvermögen | Vorjahr | |
|--|------------|-------------------------|---------|---------------|
| | EUR | EUR in % | EUR | |
| A. Aktiva | | | | |
| 1. Beteiligungen | | 84.510.776,58 | 91,02 | 83.541.042,57 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente | | | | |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben | | 710.665,01 | 0,77 | 593.695,35 |
| 3. Forderungen | | | | |
| a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften | | 7.698.071,90 | 8,29 | 6.224.833,40 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | | 7,50 | 0,00 | 0,00 |
| | | 92.919.520,99 | | 90.359.571,32 |
| B. Passiva | | | | |
| 1. Rückstellungen | | 61.600,00 | 0,07 | 57.100,00 |



| | | | |
|--|---------------|--------|---------------|
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 0,00 | 33,32 |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern | 12.450,00 | 0,01 | 2.096,25 |
| 4. Eigenkapital | | | |
| a) Komplementärin | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| b) Kommanditisten | | | |
| ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital | 65.903.219,54 | 70,98 | 69.096.644,54 |
| bb) Kapitalrücklagen | 2.614.432,50 | 2,82 | 2.614.432,50 |
| bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 20.856.518,58 | 22,46 | 19.886.784,57 |
| bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag | -1.297.519,86 | -1,40 | -6.060.058,29 |
| be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 4.768.820,23 | 5,14 | 4.762.538,43 |
| | 92.845.470,99 | 100,00 | 90.300.341,75 |
| | 92.919.520,99 | | 90.359.571,32 |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

| | 2020 | | Vorjahr |
|--|--------------|--------------|---------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Erträge | | | |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge | 5.044.039,54 | | 4.979.949,59 |
| Summe Erträge | | 5.044.039,54 | 4.979.949,59 |
| 2. Aufwendungen | | | |
| a) Verwaltungsvergütung | 98.517,82 | | 72.500,00 |
| b) Verwahrstellenvergütung | 44.753,61 | | 39.000,00 |
| c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | 21.601,95 | | 21.232,34 |
| d) Sonstige Aufwendungen | 110.345,93 | | 84.678,82 |
| Summe der Aufwendungen | | 275.219,31 | 217.411,16 |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | 4.768.820,23 | 4.762.538,43 |
| 4. Zeitwertänderungen | | | |
| a) Erträge aus der Neubewertung | 969.734,01 | | 6.472.840,17 |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres | | 969.734,01 | 6.472.840,17 |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 5.738.554,24 | 11.235.378,60 |

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personengesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend § 135 KAGB i.V.m. den §§ 21 und 22 der KARBV gegliedert.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 106806 eingetragen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung ist gemäß §28 KARBV i.V.m.§ 168 Abs. 3 KAGB zum anteiligen Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Zur Ermittlung des NAV der Beteiligung wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus den Objekten wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2030 zugrunde. Gemäß der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (WCK) werden die Zahlungsströme mit einem risikoadäquaten Diskontierungszinssatz bewertet.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Sonstige Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekte Südwest GmbH & Co. KG, München (Objekte Südwest KG) in Höhe von rd. 94,89 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligung zum 31. Dezember 2020 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

| | Objekte Südwest KG |
|--|--|
| Firma, Rechtsform und Sitz | Wealthcap Objekte Südwest GmbH & Co. KG, München |
| Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR | 33.542 |
| Höhe der Beteiligung in % | 94,89 |
| Zeitpunkt des Erwerbs | 2.Januar 2018 |
| Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR | 84.511 |

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG, München.

Die Forderungen bestehen gegen die Objektgesellschaft aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (7.698 Tsd. EUR; Vorjahr: 6.225 Tsd. EUR). Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei der Objektgesellschaft entsprechend als Verbindlichkeit passiviert und in den Bewertungen zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 92.845.470,99 EUR (Vorjahr: 90.300.341,75 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München).

Die im Eigenkapital unter der Position b) ba) ausgewiesenen Kapitalanteile der Kommanditisten setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

| | 31.12.2020 | Vorjahr |
|----------------|-------------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Kapitalanteile | 70.965.000,00 | 70.965.000,00 |
| Entnahmen | -5.061.780,46 | -1.868.355,46 |
| | 65.903.219,54 | 69.096.644,54 |

Die im Geschäftsjahr 2020 getätigten Entnahmen für das Geschäftsjahr 2019 betreffen in voller Höhe Kapitalrückzahlungen.

Die Rückstellungen in Höhe von 62 Tsd. EUR (Vorjahr: 57 Tsd. EUR) beinhalten neben der Verwahrstellenvergütung in Höhe von 43 Tsd. EUR die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2020 (17 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum Abschlussstichtag in Höhe von 12 Tsd. EUR (Vorjahr: 2 Tsd. EUR) betreffen einbehaltene Ausschüttungen an die Anleger.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Angaben je Anteilklasse gemäß § 15 KARBV i.V.m. § 22 KARBV werden in Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

Die Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten im Wesentlichen die Erträge aus der Objektgesellschaft Objekte Südwest KG.

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2020 in Höhe von 99 Tsd. EUR (Vorjahr: 72,5 Tsd. EUR) beträgt 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres aber mindestens 72,5 Tsd. EUR brutto.

Die Verwahrstellenvergütung von 45 Tsd. EUR (Vorjahr: 39 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

| | 2020 | Vorjahr |
|--|-----------------|-----------------|
| | Tsd. EUR | Tsd. EUR |
| Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2020 bzw. 2019 | 17 | 16 |
| Nachberechnung für Prüfung des Vorjahres | 3 | 3 |
| Veröffentlichungskosten 2020 bzw. 2019 | 2 | 2 |
| | 22 | 21 |

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2020 | Vorjahr |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | Tsd. EUR | Tsd. EUR |
| Treuhandvergütung | 97 | 73 |
| Komplementärvergütung | 8 | 7 |

| | 2020 | Vorjahr |
|--------------|----------|----------|
| | Tsd. EUR | Tsd. EUR |
| Versicherung | 3 | 3 |
| Übrige | 2 | 2 |
| | 110 | 85 |

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 970 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.473 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung an der Objekte Südwest KG zum Abschlussstichtag.

5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und die Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 4 zum Anhang dargestellt.

5.2 Darstellung der Kapitalkonten gemäß Regelung im Gesellschaftsvertrag nach § 25 Abs. 4 KARBV

Das Eigenkapital der Kommanditisten gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen (§ 25 Abs. 4 KARBV) stellt sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

| Kommanditisten | 31.12.2020 | Vorjahr |
|---|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Kapitalkonto I (Einlagen) | 70.965.000,00 | 70.965.000,00 |
| Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag) | 2.614.432,50 | 2.614.432,50 |
| Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen) | -5.061.780,46 | -1.868.355,46 |
| Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste) | 3.471.300,37 | -1.297.519,86 |
| Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste) | 20.856.518,58 | 19.886.784,57 |
| | 92.845.470,99 | 90.300.341,75 |

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt EUR 709.650,00.

Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

5.3 Vergleichende Übersicht sowie umlaufende Anteile und Anteilswert gemäß § 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB

Die Anteile haben nicht die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es wurden verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet.

Die Anteile werden mit unterschiedlichen Mindestzeichnungssummen ausgestaltet, die zu unterschiedlichen Ausgabeaufschlägen führen. Die Höhe des Ausgabeaufschlags richtet sich nach der übernommenen Zeichnungssumme wie folgt:

- Einlage in Höhe von 10.000,00 EUR und mehr bis zu 5 % (Anteilklasse A)
- Einlage in Höhe von 200.000,00 EUR und mehr bis zu 2,5 % (Anteilklasse B)
- Einlage in Höhe von 1.000.000,00 EUR und mehr bis zu 1 % (Anteilklasse C).

Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteilklasse wird gemäß § 96 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 4 Satz 1 KAGB i.V.m. § 15 Abs. 2 KARBV ermittelt.

| | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|---------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Anteilklasse A | 72.289.247,78 | 70.308.985,52 |
| Fondsvermögen | | |

| | | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|--------------------|---------------|---------------|
| | | EUR | EUR |
| Anteilklasse A | Wert je Anteil | 1.309,23 | 1.273,37 |
| Anteilklasse A | Umlaufende Anteile | 55.215 | 55.215 |
| Anteilklasse B | Fondsvermögen | 10.755.741,37 | 10.459.858,67 |
| Anteilklasse B | Wert je Anteil | 1.303,73 | 1.267,86 |
| Anteilklasse B | Umlaufende Anteile | 8.250 | 8.250 |
| Anteilklasse C | Fondsvermögen | 9.800.481,84 | 9.531.497,56 |
| Anteilklasse C | Wert je Anteil | 1.306,73 | 1.270,87 |
| Anteilklasse C | Umlaufende Anteile | 7.500 | 7.500 |

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 70.965.000,00 EUR (davon Kommanditkapital: 70.965.000,00 EUR).

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte i.S.d. Artikel 3 Nr. 11 bzw. Nr. 18 der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, d.h. Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamtrendite-Swaps, abgeschlossen.

6.1 Vermögensaufstellung gemäß § 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 3 zum Anhang beigefügt.

6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

6.2.1 Angaben zur Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2020 rund 0,30 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (275 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2020 0,00 % da keine Initialkosten im Geschäftsjahr 2020 angefallen sind. Das durchschnittliche Fondsvermögen (91.572.906,37 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2019 (90.300.341,75 EUR) und per 31. Dezember 2020 (92.845.470,99 EUR) ermittelt.

6.2.2 Angaben zu den vereinbarten Pauschalgebühren gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sowie weitere vereinbarte Gebühren

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 nicht erhalten.

Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. Juni des Folgejahres fällig. Die Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, bereits vor dem 30. Juni anteilige Abschlagszahlungen zu verlangen.

Folgende Vergütungen an die WCK, die Verwahrstelle oder an Dritte wurden vertraglich vereinbart:

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 7 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2020 beträgt die Komplementärvergütung 8 Tsd. EUR.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0476 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 35.700,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2020 wurde hierfür eine Rückstellung in Höhe von 43 Tsd. EUR gebildet.

Die jährlichen laufenden Kosten, welche der Gesellschaft entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:



- Die WCK erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,1 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2020 beträgt die Verwaltungsvergütung 99 Tsd. EUR.
- Die WCK erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR (inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Treuhandvergütung i.H.v. 97 Tsd. EUR angefallen.
- In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung bis zu 0,1 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag bestellt.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261,271 KAGB;
- bankübliche Depotbankgebühren, Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Kosten für Directors-and-Officers-Versicherung sowie Errors-and Omissions-Versicherung;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft können u.a. Kosten nach Maßgabe des vorstehenden lit. a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei der Objektgesellschaft aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Gesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

c) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

- Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Beteiligungen an der Objektgesellschaft oder der Immobilien in der Objektgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) erhalten.
- Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.
- Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit anderen Transaktionen, d.h. insbesondere dem Erwerb, der Instandhaltung, dem Umbau, der Belastung und der Vermietung und Verpachtung von Vermögensgegenständen, von Dritten beanspruchte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.



- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2018 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

6.2.3 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 KAGB

Die KVG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen erhalten. Des Weiteren hat die WCK keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die WCK geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der WCK selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die KVG eine wesentliche mittelbare/unmittelbare Beteiligung eingegangen ist, für die gehaltenen Anteile berechnet worden.

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag in Höhe von

- 10.000,00 EUR und mehr maximal 14,0 %
- 200.000,00 EUR und mehr maximal 11,8 %
- 1.000.000,00 EUR und mehr maximal 10,5 %

des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt je nach Anteilsklasse bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2020 sind aufgrund der abgeschlossenen Platzierung keine Ausgabeaufschläge angefallen.

Der Anleger hat kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe der Anteile. Daher wird ein Rücknahmepreis nicht fortlaufend berechnet und ein Rücknahmeabschlag nicht erhoben.

6.3 Vergütungsangaben gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Die Vergütungsangaben (Mitarbeitervergütungen der KVG) werden im Lagebericht in Abschnitt 5 „Vergütungen“ dargestellt.

6.4 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 2020 werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft

Mit der Anlage in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden.

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 80 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaft ist begrenzt; eine Risikodiversifikation ist durch die Streuung auf mindestens drei Immobilien mit verschiedenen Mietern gegeben.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- höhere Ertragsersparungen und die Sicherheit der Anlage stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander;
- Inkaufnahme von Erfolgsschwankungen und möglichen Verlusten, jedoch keine Ertragsmaximierung zum Preis erhöhter Verlustgefahren.

Folgende wesentlichen Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis der Anleger beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass die Anleger einen Totalverlust ihres eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleiden.



Durch den Beitritt zum AIF geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die signifikante Risiken beinhaltet. Die aus der Beteiligung erzielbaren Erlöse und Rückflüsse sind von vielen unvorhersehbaren und durch den AIF und die Verwaltungsgesellschaft nicht beeinflussbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und tatsächlichen Bereich abhängig. Anleger sollten in der Lage sein, einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals wirtschaftlich zu tragen.

Wertentwicklung

Es besteht das Risiko, dass die angenommenen Kaufpreiskriterien bzw. Verkaufspreise der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien nicht erzielt werden können. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden können. Eine geringere Wertentwicklung der Immobilien als angenommen, würde zu einem geringeren Verkaufserlös führen, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Allgemeine Immobilienrisiken

Die Erträge der Objektgesellschaft und damit die des AIF können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs und einer damit verbundenen, reduzierten Mieternachfrage und damit geringeren Mieteinnahmen, infolge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation einer Mieterin, welche ihre fälligen Mietzahlungen und sonstigen Verpflichtungen nicht mehr begleichen kann, aufgrund einer negativen Mietentwicklung, infolge von Leerstand, z.B. wegen lang andauernden Instandhaltungsmaßnahmen oder wegen fehlender Anschlussvermietung sowie aufgrund von fehlender Durchsetzbarkeit vertraglich vereinbarter Indexklauseln oder einer hohen Inflationsrate. Darüber hinaus können die Immobilien an Attraktivität verlieren, so dass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind. Auch können die Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen teurer werden als geplant bzw. können mehr Baumängel an den Immobilien vorhanden sein, als dies erkennbar war. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilien mit Altlasten belastet sind. Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn er geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört. Das gleiche Risiko besteht auf Ebene der Objektgesellschaft.

Einsatz von Fremdkapital

Auf Ebene der Objektgesellschaft sind Fremdmittel zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen worden. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommenen Kredite ist die Liquidität der Immobiliengesellschaft gebunden. Dies kann sich auch negativ auf die Rückflüsse und damit die Liquiditätssituation des AIF auswirken und bis zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen (Totalverlustrisiko).

Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der erfolgten Anbindung der Objektgesellschaft wurden alle relevanten Risikoarten im Rahmen vorgegebener Prozesse intensiv geprüft und bewertet. Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades bzw. der Anlagebedingungen. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und dem Erfordernis einer Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft kann ein Verkauf jedoch ggf. auch gar nicht oder nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.

6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WCK verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WCK durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der WCK eingerichteten Risikosteuerungs- und -controllingprozesse berücksichtigen im Wesentlichen die Identifikation, Bewertung und Überwachung, Steuerung und Kommunikation/Reporting der Risiken und auch die Überwachung des Leverage. Stresstests werden als Teil der quantitativen Risikobewertung vorgenommen. Die Überwachung der Risiken eines AIF erfolgt mithilfe eines Limitsystems, welches am jeweiligen Risikoprofil des AIF ausgerichtet ist. Risikolimits wurden im Berichtsjahr nicht überschritten. Änderungen im Risikomanagementsystem im Vergleich zum Vorjahr der KVG haben sich nicht ergeben.

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverage gegeben.

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,69

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,74

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von 70.965 Tsd. EUR vollständig eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 92.846 Tsd. EUR (Vorjahr: 90.300 Tsd. EUR).

Die WCK hat keine das Investmentvermögen betreffenden Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.



6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 40 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Johannes Seidl,
- Dr. Kordula Oppermann (seit 1. Oktober 2020),
- Alfred Gangkofner (bis 30. September 2020) und
- Michael Stüber (bis 30. September 2020).

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, ist mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt.

Deren Geschäftsführer sind:

- Dr. Rainer Krütten,
- Sven Markus Schmitt,
- Achim von der Lahr (seit 1. Oktober 2020)
- und Gabriele Volz (bis 30. September 2020).

München, den 10. Juni 2021

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien 40 Komplementär GmbH
gez. Dr. Kordula Oppermann
gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 10. Juni 2021

Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
gez. Dr. Rainer Krütten
gez. Achim von der Lahr
gez. Sven Markus Schmitt