

---

# WealthCap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

##### 1 Grundlagen der Gesellschaft

###### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 38 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 11. März 2013 und Eintragung in das Handelsregister am 13. März 2013 unter der Firma „Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 30. April 2014 und Eintragung im Handelsregister am 8. Mai 2014 erhielt der AIF die aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap Immo 38 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für hauptsächlich private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 38 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 12. Dezember 2014. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2014 erteilte die BaFin die Vertriebslaubnis für die Anteile der Wealthcap Immo 38 KG.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von Investoren in Höhe von insgesamt 81,1 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF hat im Februar 2015 begonnen und wurde mit Erreichen des geplanten Platzierungsvolumens im Mai 2016 beendet. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung von Beteiligungen an Objektgesellschaften, welche wiederum in Gewerbeimmobilien investiert sind.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF jeweils eine Beteiligung in Höhe von 94,8 % an den drei Objektgesellschaften Objekt Riem KG, Objekt Hufelandstraße KG und Objekt Hackerbrücke KG, welche jeweils in den Jahren 2013 und 2014 Gewerbeimmobilien in München erworben haben.

Die Objekt Riem KG hatte mit Kaufvertrag vom 3./4. Juli 2013 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2013 eine Büroimmobilie in München mit einer vermietbaren Fläche von 20.549 qm zu einem Kaufpreis von 53.663 Tsd. EUR erworben. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 92,0 % vermietet. Bedeutende Mieter im Objekt sind die die ARAG Krankenversicherungs-AG, München, mit einer Mietfläche von 10.767 qm. Das Mietverhältnis endet - mit einer Ausnahme über eine Teilfläche von rd. 438 qm - zum 30. Juni 2024. Außerdem besteht ein Vertrag mit der Schaltbau GmbH, München, mit einer Mietfläche von 3.654 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. Juni 2024. Ein weiterer Mietvertrag besteht gegenüber der Infor GmbH, Friedrichsthal, mit einer ursprünglichen Mietfläche von 2.483 qm und einer ursprünglichen Festlaufzeit bis zum 30. November 2017. Dieser wurde mit Nachtrag vom 13. März 2017 für Mietflächen von 1.588 qm bis zum 30. November 2018 verlängert; danach erfolgte eine weitere Verlängerung bis 30. November 2019. Mit Nachtrag Nr. 3 hat der Mieter eine Fläche über 440 qm im 2. OG Bauteil 1 zum 31. Oktober 2019 zurückgegeben und gleichzeitig die Vertragslaufzeit über die verbleibenden Flächen von 1.148 qm bis zum 30. November 2024 verlängert. Mit dem Mieter Qualcomm CDMA Technologies besteht ein Vertragsverhältnis über 2.387 qm mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2023.

Die Objekt Hufelandstraße KG hatte mit Kaufvertrag vom 13. August 2013 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 5. September 2013 ein Grundstück mit zwei Bürogebäuden und einer Tiefgarage in München mit einer vermietbaren Fläche von 8.224 qm zu einem Kaufpreis von 20.500 Tsd. EUR erworben. Die Immobilien sind zum Abschlussstichtag voll vermietet. Mieter der Objekte sind die Bayerische Motoren Werke AG, München, mit einer Mietfläche von 4.607 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. September 2023 sowie die Valmet Automotive Engineering GmbH, München, mit einer Mietfläche von 3.617 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. September 2023. Der Mieter hatte den Mietvertrag nicht zum 30. September 2021 gekündigt, so dass sich das Mietverhältnis automatisch um 12 Monate verlängert hat.

Die Objekt Hackerbrücke KG hatte mit Kaufvertrag vom 6./7. Juni 2014 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2014 den zentralen Omnibusbahnhof in München mit weiteren Handels-, Gastronomie- und Büroflächen zu einem Kaufpreis von 59.100 Tsd. EUR erworben. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 91,50 % vermietet. Das Objekt verfügt über vermietbare Flächen von rd. 10.300 qm Bürofläche, 7.100 qm Handels- und Gastronomiefläche, rd. 5.900 qm Busbahnhofs- und PKW-Parkfläche sowie rd. 1.100 qm Lagerfläche.

Bedeutende Mieter ist die Apple Technology Services GmbH mit einer Mietfläche von 7.972 qm (Erweiterung der Fläche und Verlängerung der Mietvertragslaufzeit um 3 Jahre bis Dezember 2025 gemäß Nachtrag 4) und einer Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2025 und die Craft Veranstaltungen AG mit einer Mietfläche von 3.304 qm und einer Festlaufzeit bis zum 15. September 2034. Der Abstellplatz für Kraftomnibusse (Pachtfläche ca. 11.000 qm) wurde von der Landeshauptstadt München bis zum 9. September 2024 gepachtet. Das



Pachtverhältnis kann von der Pächterin zweimal jeweils um fünf Jahre verlängert werden. Die gepachtete Parkfläche wird von der Gesellschaft an das Bayerische Rote Kreuz bis August 2034 weiterverpachtet. Dieser Vertrag verlängert sich um jeweils fünf Jahre, sofern der Pachtvertrag nicht von einer der Vertragsparteien gekündigt wird. Die Pachtverhältnisse bestehen seit September 2009 und wurden im Rahmen des Objekterwerbs mitübernommen.

Zum Abschlussstichtag haben die Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften einen Anteil am Fondsvermögen gemäß KAGB von rund 99,16 %. Die liquiden Mittel von rund 0,11 % des Fondsvermögens gemäß KAGB bestehen aus einem Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München (kurz: UCB).

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 158.968 Tsd. EUR (Vorjahr: 151.501 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei zum Abschlussstichtag 81.090 umlaufenden Anteilen 1.960,39 EUR (Vorjahr: 1.868,31 EUR).

## 1.2 Ziele und Strategien

Die Anlagestrategie und -politik des AIF ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es zum Aufbau eines Portfolios von mindestens drei Beteiligungen an Objektgesellschaften zu verwenden. Die Objektgesellschaften dürfen nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien, die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben.

Anlageziel der Wealthcap Immo 38 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit Halten der Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften, die ihrerseits in entsprechende Immobilien investiert sind, 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, Bayern
- Nutzungsart: der Gewerbeanteil der Immobilien beträgt mindestens 80 %
- Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR.
- Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude/generalsanierte Altbauten mit Baujahr bzw. Generalsanierung nach dem Jahr 2000, bevorzugt energieeffiziente Gebäude („Green Building“).

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis in jedem Folgejahr ausschüttungsfähige Erträge aus den Objektgesellschaften erwartet werden. Durch die vorgeannten Beteiligungen an den Objektgesellschaften soll der AIF - entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an den Objektgesellschaften - durchschnittlich jährliche Erträge i.H.v. 4,0 Mio. EUR generieren. Im Berichtsjahr wurden Erträge aus den Beteiligungen von 3.337 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.038 Tsd. EUR) erwirtschaftet.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2025 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschließen. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

## Angaben gemäß Art. 7 EU-VO 2020/852 (TaxonomiVO) i.V.m. Art. 6 Abs. 3, 11 Abs. 2 EU-VO 2019/2088 (OffenlegungsVO)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## 2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 82031 Grünwald, Bavariafilmplatz 8, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 28. Februar 2014 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 der WCK aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 38 KG wurde mit Datum vom 12. Dezember 2014 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 und das Risikomanagement.

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:

- Eigenkapitalvermittlungsvergütung gemäß dem gesondert abgeschlossenen Eigenkapitalvermittlungsvertrag
- Projektaufbereitungsvergütung gemäß dem gesondert abgeschlossenen Projektaufbereitungsvertrag
- Verwaltungs- und Treuhandvergütung in Höhe von bis zu 0,14 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im vorangegangenen Geschäftsjahr - davon entfallen bis zu 0,12 % p.a. auf die Treuhandvergütung; für das Geschäftsjahr 2021 beträgt die Verwaltungs- und Treuhandvergütung 197,2 Tsd. EUR (Vorjahr: 169,3 Tsd. EUR inkl. USt). Vergütung während des Liquidationszeitraums in Höhe von maximal 115 Tsd. EUR (inkl. USt)
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises für die Veräußerung der nach den Anlagebedingungen zulässigen Vermögensgegenstände.

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

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. September 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 Wealthcap Immo 38 KG 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 38 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

Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gestiegen, nachdem es ein Jahr zuvor pandemiebedingt um 4,6 % zurückgegangen war. Die Lage in der Industrie hat sich in den letzten beiden Berichtsmonaten stabilisiert. Die Stimmung in den Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes hat sich erstmals seit sechs Monaten verbessert. Die Umsätze im Einzelhandel stiegen im November erneut und übertrafen ihr Vorkrisenniveau vom Februar 2020 merklich. Der Ausblick auf die kommenden Monate wird aber durch den Pandemieverlauf und eine hohe Inflationsrate belastet. Am Arbeitsmarkt setzte sich die Erholung weiter fort, angesichts der Omikron-Variante könnte die Dynamik im weiteren Verlauf aber nachlassen. Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Unternehmensinsolvenzen nochmals niedriger ausgefallen sein als im Vorjahr und damit ein neues Rekordtief erreicht haben.<sup>1</sup>

Unsere makroökonomischen Prognosen:<sup>2</sup>

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Industrialized countries									
US	5.5	3.5	2.7	4.7	4.7	2.0	-12.4	-5.5	-3.0
Euro Area	5.2	3.9	2.9	2.6	3.2	1.4	-6.8	-4.6	-2.2
Germany	2.7*	3.5*	3.7*	3.1	2.6	1.2	-6.0	-5.0	-0.3
France	6.7	4.0	2.6	1.6	1.9	1.0	-8.2	-5.0	-3.0
Italy	6.3	4.1	2.4	1.9	2.5	1.1	-8.0	-5.2	-3.8
Spain	4.5	4.7	3.7	2.9	2.8	1.3	-8.1	-4.9	-3.5

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Austria	5.0	4.5	3.0	2.8	3.3	1.5	-5.7	-2.1	-1.5
Greece	8.0	3,0	4,2	0,9	1,2	0,8	-9,7	-4,4	-2,2
Portugal	4.3	4.7	2.6	1.2	1,5	1.0	-4.8	-3.4	-2.8

#### Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2022“ vom 14.01.2022

<sup>2</sup> Vgl. UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr 257, 20.12.21

Das Transaktionsvolumen inklusive Living summierte sich 2021 auf insgesamt 111 Mrd. EUR - gleichbedeutend einem Plus von 36 Prozent gegenüber 2020. Allein im zweiten Halbjahr wurden Immobilien im Volumen von 77 Mrd. EUR gehandelt, die Quartale drei und vier trugen somit zu fast 70 Prozent des Jahresergebnisses bei. Über fast alle Assetklassen hinweg hat es Transaktionen jenseits der Milliarden-Euro-Grenze gegeben und auch hier finden sich sieben dieser zehn Deals in den Monaten Juli bis Dezember.

Bei der Betrachtung des Transaktionsvolumens nach Assetklassen wurde mit 52,2 Mrd. EUR und rund 47 Prozent am meisten in Wohnimmobilien, Pflegeheime oder Studentenwohnanlagen investiert. Es folgen Büroimmobilien mit einem Anteil von fast 25 Prozent (27,5 Mrd. EUR) und einem Plus gegenüber 2020 von immerhin zwölf Prozent. Im Schatten der beiden dominierenden Assetklassen haben sich Logistikimmobilien weiter dynamisch entwickelt. Mit insgesamt 10,2 Mrd. EUR (Anteil von 9,3 Prozent) floss so viel Kapital in Distributions-, Produktions- und Lagerhallen wie noch nie. In einzelhandelsgenutzte Immobilien flossen insgesamt nur 8,5 Mrd. EUR, was einem Anteil von acht Prozent am Gesamtvolumen entspricht.

Mit einem Volumen von 70,7 Mrd. EUR entfallen 64 Prozent des Transaktionsvolumens auf die Big 7. Das entspricht einem Wachstum von 75 Prozent gegenüber 2020. Seine Dominanz als nationale und internationale Investment-Destination hat Berlin deutlich ausgebaut.

Trotz der nach wie vor vorhandenen Risiken in Bezug auf die globale politische und wirtschaftliche Entwicklung, sinken die Renditen für die meisten Assetklassen auch zum Ende des Jahres 2021 weiter. Der größte Rückgang ist bei Fachmarktzentren mit einem Lebensmittellanker zu beobachten. Neben den lebensmittelspezifischen Immobilien gehörten Logistikimmobilien zu den Wertgewinnern des vergangenen Jahres. Insgesamt sanken die Renditen um 35 Basispunkte seit Ende 2020 auf aktuell 3,03 Prozent. Das teuerste Investmentprodukt im Markt ist aber nach wie vor die Top-Büroimmobilie. Die durchschnittliche Rendite sank auch hier im Jahresverlauf um 17 Basispunkte und liegt nun bei 2,64 Prozent über alle Big 7 hinweg.<sup>3</sup>

#### Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien

Ende Dezember summiert sich der Büroflächenumsatz in den Big 7 auf insgesamt 3,29 Mio. qm. Das sind gut 23 Prozent mehr als im Vorjahr und das prozentuale Plus hat sich gegenüber dem dritten Quartal fast verdoppelt. Das 2021er Ergebnis liegt damit nur um 13 Prozent unter dem Fünfjahresschnitt der Boomjahre 2016 bis 2020. Ein Blick wenige Jahre zurück verdeutlicht, dass die gegenwärtige Marktlage mit dem Niveau der Jahre 2013 und 2014 vergleichbar ist und somit weit entfernt von den Krisenszenarien der Jahre 2008 und 2009.

<sup>3</sup> JLL, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt stellt durch Fusionen Fabelrekord auf, 06.01.2022

Die gute Nachfrage hat dafür gesorgt, dass sich die über alle sieben Hochburgen gemittelte Leerstandsquote im vierten Quartal 2021 nicht weiter erhöht hat. Sie liegt nach wie vor bei 4,5 Prozent. Im Vergleich mit dem Vorjahr steht dennoch ein Anstieg von 23 Prozent bzw. um 80 Basispunkte bei der Quote. Eine durchschnittliche Leerstandsquote von fünf bis sechs Prozent sieht JLL als gesund, da dies Unternehmen wichtige Optionen bietet.

Im gesamten Jahr 2021 wurden in allen sieben Hochburgen zusammen knapp 1,6 Mio. qm neue Flächen fertiggestellt. Das sind knapp 10 Prozent mehr als 2020. Dass dieser Optimismus bei den Projektentwicklern begründet ist, zeigen die Anteile der bereits vor Fertigstellung vermieteten Flächen.

Etwas besser als erwartet schließt das Jahr mit einem Wachstum der Spitzenmieten um insgesamt 1,6 Prozent im Jahresvergleich. Dies basiert auf Mietanstiegen in allen Hochburgen außer in Düsseldorf und Stuttgart, hier blieben die Spitzenmieten konstant. An der Spitze liefern sich weiterhin Frankfurt und München mit 42,50 EUR und 42,00 EUR ein Kopf-an-Kopf-Rennen.<sup>4</sup>

#### München:

Auf dem Münchener Bürovermietungsmarkt wurde 2021 ein Flächenumsatz von 662.700 qm erreicht, ein Plus von 16 % gegenüber dem Vorjahr. Der Umsatz ist in jedem Quartal des Jahres gestiegen. Besonders Flächen von hochwertiger Qualität waren wieder stark gefragt: 67 % der Nachfrage entfielen auf dieses Qualitätssegment. Bei den Branchen entfiel der größte Anteil auf unternehmensbezogene Dienstleister (18 %), gefolgt von Industrie- und Handelsunternehmen (jeweils 17 %). Hinsichtlich Mietpreisklassen wurde das höchste Umsatzvolumen (24 %) in der Kategorie zwischen 20 bis unter 25 EUR/qm/Monat erzielt, das zweithöchste in der Kategorie 10 bis unter 15 EUR/qm/Monat. Flächen ab 30 EUR/qm/Monat repräsentierten im Jahr 2021 insgesamt 26 % der Flächennachfrage - gegenüber 2020 hat sich dieser Anteil damit verdoppelt. Die Teilmarktstatistik wird mit 136.000 qm vom Osten angeführt, dicht gefolgt von der Innenstadt mit 134.400 qm, mit Abstand folgt das Umland-Nord mit 70.200 qm. Die Leerstandsquote fiel im vierten Quartal auf 3,9 %, lag damit aber leicht über dem Jahresendwert von 2020 mit damals 3,5 %. Die Teilmärkte mit der höchsten Leerstandsquote sind mit 7,6 % Umland Nord und Umland Ost, der mit der niedrigsten - 0,8% - Neuperlach. Gegenüber dem Ende des Vorjahres stieg die gewichtete Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts um 1,10 Euro auf aktuell 23,60 EUR/qm/Monat. Die Spitzenmiete kletterte im Jahresverlauf um einen Euro auf nunmehr 42,00 EUR/qm/Monat und dürfte bis Ende 2022 43 EUR/qm/Monat erreichen.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> JLL, Pressemitteilung „In der Bürovermietung ist wieder die Zeit des Handelns angebrochen“, 06.01.2022

<sup>5</sup> JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2022

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf - insbesondere das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 2.955 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.707 Tsd. EUR) - entspricht den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2021. Der Verkehrswert der Beteiligungen beträgt zum Abschlussstichtag 157.638.092,92 EUR (Vorjahr: 149.614.407,08 EUR).

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 158.968.270,35 EUR (Vorjahr: 151.501.423,62 EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 81.090 umlaufenden Anteilen 1.960,39 EUR (Vorjahr: 1.868,31 EUR).

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	151.501.423,62
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	158.968.270,35
Veränderung	7.466.846,73

Es ergeben sich hauptsächlich positive Effekte aus der Neubewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften. Hier spiegeln sich bei der Bewertung der Objekte insbesondere die positiven Markteffekte im Hinblick auf gewerbliche Immobilien sowie die Angebotsknappheit im Münchner Gewerbeimmobilienmarkt wider. Der Wertanstieg beim Objekt der Hackerbrücke KG resultiert insbesondere aus einer Verbesserung der lagespezifischen Faktoren der Immobilie. Die Aufwertung ergibt sich aus der Entwicklung des nahegelegenen Stadtquartiers Arnulfpark und weiteren im nahen Umfeld vorgesehenen Projektentwicklungen.

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 11.521 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.084 Tsd. EUR) setzt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 2.955 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.707 Tsd. EUR) sowie dem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 8.567 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.377 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 von 2.955 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.707 Tsd. EUR) setzt sich zusammen aus den unter Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesenen Erträgen aus den Beteiligungen 3.337 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.038 Tsd. EUR), denen die Verwahrstellenvergütung (134 Tsd. EUR; Vorjahr: 113 Tsd. EUR), sonstige Aufwendungen (192 Tsd. EUR; Vorjahr: 166 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (27 Tsd. EUR; Vorjahr: 27 Tsd. EUR) sowie die Verwaltungsvergütung (29 Tsd. EUR; Vorjahr: 25 Tsd. EUR) gegenüberstehen. Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die Treuhandvergütung (169 Tsd. EUR; Vorjahr: 145 Tsd. EUR) sowie die Komplementärvergütung (17 Tsd. EUR; Vorjahr: 14 Tsd. EUR).

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 8.567 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.377 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Riem KG von 2.266 Tsd. EUR, der Objekt Hackerbrücke KG von 5.442 Tsd. EUR sowie der Objekt Hufeland KG von 859 Tsd. EUR.

#### 3.3.2 Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,81 % (Vorjahr: 99,84 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,19 % (Vorjahr: 0,16 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 81.090 Tsd. EUR (Vorjahr: 81.090 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der beiden Gründungsgesellschafter Wealthcap Real Estate Management GmbH, München, als Kommanditistin (9.300,00 EUR) und Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH, München, als Komplementärin (600,00 EUR) sowie einer Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK (100,00 EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten von 81.080 Tsd. EUR zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 4.054 Tsd. EUR.

Die Finanzierung der im Februar 2015 getätigten Investitionen des AIF in Form von Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften erfolgte vollständig mittels Eigenkapital in Höhe von 81.090 Tsd. EUR (ohne Agio).

Zum 31. Dezember 2021 stellen sich die Kapitalstruktur sowie die bestehenden Fremdfinanzierungen in den Objektgesellschaften auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

	Objekt Riem KG		Objekt Hufelandstr. KG		Objekt Hackerbrücke KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	21.542	42,52	9.124	43,71	27.836	45,49
davon Darlehen:						
-UniCredit Bank AG	20.991	41,44		0,00	23.990	39,20

	Objekt Riem KG		Objekt Hufelandstr. KG		Objekt Hackerbrücke KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
-DH-Hyp		0,00	7.821	37,47		0,00
Eigenkapital	29.118	57,48	11.748	56,29	33.358	54,51
	50.659	100	20.872	100	61.194	100

#### Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Investitionen getätigt.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2021 stets geordnet. Der AIF sowie die Objektgesellschaften sind sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF freie Liquidität in Höhe von 169 Tsd. EUR.

#### 3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 159.276 Tsd. EUR (Vorjahr: 151.747 Tsd. EUR). Wesentlicher Posten der Aktiva sind die Beteiligungen mit 99,16 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 98,59 %).

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 99,81 % (Vorjahr: 99,84 %) insbesondere Sonstige Verbindlichkeiten (0,10 %, Vorjahr: 0,06 %) und Rückstellungen (0,09 %, Vorjahr: 0,09 %)

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

	Objekt Riem KG		Objekt Hufelandstr. KG		Objekt Hackerbrücke KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
<b>Aktiva</b>						
Sachanlagen	46.881	92,54	18.009	86,28	52.217	85,33
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	2.354	4,65	725	3,47	6.411	10,48
Guthaben bei Kreditinstituten	1.361	2,69	2.137	10,24	2.566	4,19
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte	37	0,07	0	0,00	0	0,00
Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	26					
	50.659		20.872		61.194	
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	29.118	57,48	11.748	56,29	33.358	54,51
Fremdkapital	21.542	42,52	9.124	43,71	27.836	45,49
	50.659		20.872		61.194	

Die Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaften wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien bestimmt. Darüber hinaus bestehen auf der Aktivseite liquide Mittel. Die bei der Objekt Riem KG bestehenden, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten sind konzeptionsbedingt durch Anlaufkosten verursacht. Die Passivseite wird jeweils 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 Objektgesellschaften 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 das Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der Objektgesellschaften sowie die Liquiditätsgrade 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 Objektgesellschaften 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 Immo 38 KG berichtet.

#### **4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften 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 wider. Ein Ausfall von Mietern mit bedeutendem Einfluss auf den Geschäftserfolg wird derzeit jedoch als gering angesehen. Zum einen erfolgte 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 wurde das Mietausfallwagnis in der Objekt- und Fondsstrategie sowie in den Liquiditätsplanungen der Objektgesellschaften 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 jeweiligen Objektgesellschaften nach sich ziehen. Der Ausfall einer oder mehrerer Objektgesellschaften 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 Objektgesellschaften und/ oder des AIF führen können, werden frühzeitig durch das von der Verwaltungsgesellschaft implementierte Liquiditätsmanagement identifiziert und den Risiken entgegengewirkt. Neben temporären Leerständen sowie ggf. erforderlichen liquiditätswirksamen Maßnahmen an den Objekten wurden auch aktuelle Mietsstundungen angemessen in den Liquiditätsplanungsrechnungen der Objektgesellschaften 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 Objektgesellschaften bzw. mittelbar gehaltenen Objekte.

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



Einige Mieter im Objekt Hackerbrücke zahlen seit April 2020 nicht mehr die vollständigen Mieten. Der Mietzahlungsanspruch der Gesellschaft besteht weiterhin, auch im Falle einer Stundung. Mit einer Vielzahl von Mietern konnte im ersten Lockdown eine Einigung zur Schließung gefunden werden, beispielsweise durch eine vorzeitige Verlängerung der Mietverträge. Im 4. Quartal 2021 wurden für einige Branchen (z.B. Diskothek und/oder 2G) erneut behördliche Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie beschlossen und umgesetzt. Dies wird für einige Mieter des Objektes Hackerbrücke weitere negative Auswirkungen haben. Durch diese Einschränkungen können, die im letzten Jahr erfolgten Einigungen nun teilweise nicht mehr umgesetzt werden. Daraus resultierend muss das Objekt Hackerbrücke im Jahr 2022 von reduzierten Mieteinkünften ausgehen. Hieraus resultieren keine bestandsgefährdenden Risiken für die Objektgesellschaft, da sie aufgrund der restlichen Mietzahlungen und der vorhandenen Liquidität über ausreichende Mittel verfügt, um ihren kurzfristigen Verpflichtungen vollständig nachzukommen.

Aufgrund des zeitlich konzentrierten Auslaufs wesentlicher Mietverträge im Jahr 2023 und 2024 bei teilweise eingeschränkter Drittverwendungsmöglichkeit besteht ein erhöhtes Nachvermietungsrisiko. Um einem möglichem Liquiditätsrisiko bei Auszug mehrerer/aller Mieter vorzubeugen, wird die Liquiditätsreserve - u.a. durch vorübergehende Reduzierung der Ausschüttung - vorsorglich erhöht.

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

#### **4.1.3 Marktpreisrisiken**

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 38 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzliche Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgte dabei bereits bei der Konzeption der jeweiligen Gesellschaften durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristigen Finanzierungen der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien erfolgt planmäßig neben dem vom AIF eingezahlten Eigenkapital durch langfristige Darlehensverträge mit festen Laufzeiten über die gesamte bzw. überwiegende Fondslaufzeit sowie fest vereinbarten Zinssätzen. Zinsänderungsrisiken sind damit weitgehend minimiert.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Immobilienmarktrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften. 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 München weiterhin ein gefragter Investitionsstandort ist.

Es besteht ein Restwertisiko 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 wesentliche 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 sind 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 2021 sind keine relevanten wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte.

#### **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 deren 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. Derzeit sind Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf erkennbar, jedoch noch keine akuten Risiken für die Gesellschaft. Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine weitere Verbreitung des Virus den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft erheblich beeinflussen könnte.

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

Mögliche Auswirkungen aus der militärischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine werden derzeit von der Geschäftsführung analysiert; Auswirkungen können sich beispielsweise auf die Immobilienmärkte oder auch auf das Zinsniveau ergeben.

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 Durchsicht auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaften.





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 28. Februar 2014 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2021 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

### Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. HA 2021 der KVG (Löhne + Gehälter) EUR 21.934.249 (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.245.796 €
davon variable Vergütung	2.688.452 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2021	239 HC / 219,3 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	- €
Gesamtsumme der von der KVG im 1H 2021 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.208.198 €
davon Führungskräfte	4.078.838 €
davon andere Mitarbeiter	3.129.360 €

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2021 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 Investmentgesellschaften sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

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 Aufsichtsorgan 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 Human Resources (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 2021 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 30. Juni 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 30. Juni 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin*

*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Achim von der Lahr*

*gez. Sven Markus Schmitt*

**Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München**

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### A. Aktiva

	31.12.2021		Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR
<b>A. Aktiva</b>				
1. Beteiligungen		157.638.092,92	99,16	149.614.407,08
2. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		169.203,59	0,11	87.073,37
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		1.468.246,07	0,92	2.045.484,94
		159.275.542,58		151.746.965,39
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		146.400,00	0,09	130.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00	24.669,55
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		160.872,23	0,10	90.872,22
4. Eigenkapital				
a) Komplementärin				
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	420,00		0,00	450,00
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	645,71		0,00	582,33
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	38,92		0,00	11,49
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	21,86		0,00	27,43
		1.126,49	0,00	1.071,25
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	59.428.702,61		37,38	63.483.172,61
bb) Kapitalrücklagen	4.054.000,00		2,55	4.054.000,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	87.267.602,47		54,90	78.700.990,66
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	5.262.189,10		3,31	1.554.822,96
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.954.649,68		1,86	3.707.366,14
		158.967.143,86	100,00	151.500.352,37
		158.968.270,35	100,00	151.501.423,62
		159.275.542,58		151.746.965,39

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Erträge</b>			
Zinsen und ähnliche Erträge	3.336.607,54		4.037.538,14
Summe der Erträge		3.336.607,54	4.037.538,14
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Verwaltungsvergütung	28.631,14		24.669,55
b) Verwahrstellenvergütung	134.098,39		112.535,76
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	26.992,90		26.572,31
d) Sonstige Aufwendungen	192.213,57		166.366,95
Summe der Aufwendungen		381.936,00	330.144,57
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		2.954.671,54	3.707.393,57
<b>4. Zeitwertänderung</b>			
Erträge aus der Neubewertung	8.566.675,19		22.377.037,57
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		8.566.675,19	22.377.037,57
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		11.521.346,73	26.084.431,14

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München („Gesellschaft“ oder „AIF“), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personengesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 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 100435 eingetragen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum 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. Der Bewertung wurden die Vermögensaufstellungen der Beteiligungsgesellschaften i.S. des § 271 Abs. 3 KAGB zum Stichtag 31. Dezember 2021 zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen 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 2022 bis 31. Dezember 2031 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 Erfüllungsbetrags angesetzt und bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen gemäß § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### 3. Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an den drei Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Riem GmbH & Co. KG, München (Objekt Riem KG), der Wealthcap Objekt Hufelandstraße GmbH & Co. KG, München (Objekt Hufelandstraße KG), und der Wealthcap Objekt Hackerbrücke GmbH & Co. KG (Objekt Hackerbrücke KG) jeweils in Höhe von rd. 94,8 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2021 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	Objekt Riem KG	Objekt Hufelandstraße KG	Objekt Hackerbrücke KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Riem GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hufelandstraße GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hackerbrücke GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	29.081	11.748	33.358
Höhe der Beteiligung in %	94,8	94,8	94,8
Zeitpunkt des Erwerbs	27.03.2013	27.03.2013	02.02.2015
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	45.885	21.682	90.071

Die Forderungen bestehen gegen die drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (1.468 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.045 Tsd. EUR). Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den drei Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen zugrundeliegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

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

#### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 158.968.270,35 EUR (Vorjahr: 151.501.423,62 EUR) entfällt mit 1.126,49 EUR (Vorjahr: 1.071,25 EUR) auf den Komplementär (Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH, München) und mit 158.967.143,86 EUR (Vorjahr: 151.500.352,37 EUR) auf die Kommanditisten (Anleger, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (WCK), Grünwald, und Wealthcap Real Estate Management GmbH, München).

Die im Eigenkapital unter der Position a) aa) ausgewiesenen Kapitalanteile der Komplementärin setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	600,00	600,00
Entnahmen	-180,00	-150,00
	420,00	450,00

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalanteile	81.089.400,00	81.089.400,00
Entnahmen	-21.660.697,39	-17.606.227,39
	59.428.702,61	63.483.172,61

Die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Entnahmen in Höhe von 4.054.500,00 EUR betreffen in voller Höhe Kapitalrückzahlungen.

Die Rückstellungen (146 Tsd. EUR; Vorjahr: 130 Tsd. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Kosten der Verwahrstelle (120 Tsd. EUR; Vorjahr: 104 Tsd. EUR) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung (26 Tsd. EUR; Vorjahr: 26 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 161 Tsd. EUR (Vorjahr: 91 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus noch nicht geflossenen Ausschüttungen.

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

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen werden Erträge aus den Objektgesellschaften erfasst, die sich wie folgt zusammensetzen:

	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Objekt Riem KG	1.257	1.630
Objekt Hufelandstraße KG	389	544
Objekt Hackerbrücke KG	1.690	1.864
	3.336	4.038

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2021 beträgt 29 Tsd. EUR brutto.

Die Verwahrstellenvergütung von 134 Tsd. EUR (Vorjahr: 113 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2021	26	26
Gebühren eBanz	1	1
	27	27

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Treuhandvergütung	169	145
Komplementärvergütung	17	14
Übrige	6	7

	2021	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
	192	166

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 8.567 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.377 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Riem KG von 2.266 Tsd. EUR, der Objekt Hackerbrücke KG von 5.442 Tsd. EUR sowie der Objekt Hufelandstraße KG von 859 Tsd. EUR.

## 5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

### 5.1. Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 3 des Anhangs 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	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	81.089.400,00	81.089.400,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	4.054.000,00	4.054.000,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-21.660.697,39	-17.606.227,39
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	8.216.838,78	5.262.189,10
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	87.267.602,47	78.700.990,66
	158.967.143,86	151.500.352,37

Die Kapitalkonten der Komplementärin werden mangels gesellschaftsvertraglicher Vorgaben analog zu den Kommanditisten geführt und setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

Komplementärin	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	600,00	600,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-180,00	-150,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	60,78	38,92
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	645,71	582,33
	1.126,49	1.071,25

Die im Handelsregister auf die Anleger entfallenden Hafteinlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage beträgt 811 Tsd. EUR.

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Fondsvermögen (EUR)	158.968.270,35	151.501.423,62	129.471.492,48



	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Wert je Anteil (EUR)	1.960,39	1.868,31	1.596,64
Umlaufende Anteile (Stück)	81.090	81.090	81.090

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 81.090.000,00 EUR (davon Kommanditkapital: 81.089.400,00 EUR). Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß den §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

## 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 2 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 2021 rund 0,25 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (382 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (155.234.846,99 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (158.968.270,35 EUR) und per 31. Dezember 2020 (151.501.423,62 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt die laufende Vergütung für die Verwaltung durch die WCK 28.631,14 EUR. Darüber hinaus entfielen 168.583,75 EUR auf die Treuhandtätigkeit der WCK.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 nicht erhalten.

Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. Juni des Folgejahres zur Zahlung fällig.

Der künftige Liquidator der Gesellschaft erhält während des Liquidationszeitraumes maximal eine jährliche Vergütung von 115.000,00 EUR (inkl. Umsatzsteuer).

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,08 % (inkl. Umsatzsteuer) auf Basis des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 45.000,00 EUR jährlich. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde eine Vergütung in Höhe von 134 Tsd. EUR berechnet.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

a) Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Gesellschaft und werden nicht durch die bereits oben genannten Kosten, Gebühren und Vergütungen gedeckt und auch nicht auf diese angerechnet:

- Kosten für externe Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß den §§ 261, 271 KAGB
- Bankübliche Depotbankgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
- 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 Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden

•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

b) Aufwendungen, die bei den Objektgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Investmentgesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis der Anteile zu tragen. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von a) anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligungen in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

c) Transaktionsgebühr und Transaktionskosten:

•Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften oder der Immobilien in den Objektgesellschaften eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises erhalten.

•Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

•Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit einer Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

•Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit anderen Transaktionen, d.h. 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 von der Auflage des Investmentvermögens 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 Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete 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 zzgl. des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bis zu 14,4 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2021 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 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**

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 drei Bestandsimmobilien in München mit einer Streuung von Mietern mit überwiegend guten Bonitäten. Fertigstellungsrisiken, Fremdwährungsrisiken, Erstvermietungsrisiken bestehen nicht. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; eine Risikodiversifikation ist durch die vorgenannte Streuung auf drei Immobilien mit verschiedenen Mietern gegeben.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- höhere Ertrags Erwartungen 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 Kaufpreisfaktoren bzw. Verkaufspreise der von den Objektgesellschaften 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 Objektgesellschaften 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 Baumängeln 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 Objektgesellschaften.

#### Einsatz von Fremdkapital

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

#### Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der Risikobewertung wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Focus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden. Das Risikoprofil ist unverändert.

### 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 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: 1,35

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,39

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierenden Eigenkapital (81.090 Tsd. EUR) vollständig eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 158.968 Tsd. EUR.

**6.6. Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 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 und
- Dr. Christian Simanek (1. April 2021).

Mit der Geschäftsführung ist die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, beauftragt.

Deren Geschäftsführer sind:

- Dr. Rainer Krütten,
- Sven Markus Schmitt und
- Achim von der Lahr.

München, den 30. Juni 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH  
gez. Dr. Kordula Oppermann  
gez. Johannes Seidl  
gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 30. Juni 2022

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

Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV zum 31.12.2021 der Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München



Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Riem GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Hufelandstraße GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Hackerbrücke GmbH & Co. KG
Lage der Immobilie	Hollerithstraße 5-11, 81829 München	Hufelandstraße 13-15, 80939 München	Hackerbrücke 4-6 und Amulfstraße 17 + 21, 80335 München
Art der Immobilie	Bürogebäude	Bürogebäude	Logistikimmobilie mit gewerblicher Nutzung
Projekt -/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Fehlanzeige	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Beteiligung bzw. der Immobilien	27. März 2013 bzw. 1. August 2013	27. März 2013 bzw. 5. September 2013	2. Februar 2015 bzw. 1. August 2014
Bau-/Umbaujahr	2009	2001	2009
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	15.629	9.950	18.681
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	20.549	8.224	24.604
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Verkehrswert in EUR	65.800.000	29.000.000	113.300.000
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	2.548.011,22	800.043,65	2.204.616,05
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	8,0%	0%	8,5%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	8,0%	0,0%	8,5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	32%	27%	21%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	0,5 bis 5 Jahre	1,75 Jahre	1 bis 12,75 Jahre

**Vermögensaufstellung gemäß den §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31.12.2021**

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge <sup>1)</sup> in EUR				
A. Vermögensgegenstände						
I. Beteiligungen an Immobilien- gesellschaften					157.638.092,92	99,16
Mehrheitsbeteiligung Objekt Riem KG	0,00	542.989,36	27.610.075,74	45.885.299,10		28,86
Mehrheitsbeteiligung Objekt Hufelandstraße KG	0,00	0,00	11.136.041,00	21.681.883,32		13,64
Mehrheitsbeteiligung Objekt Hackerbrücke KG	0,00	0,00	31.623.728,00	90.070.910,50		56,66
II. Liquiditätsanlagen						
Bankguthaben					169.203,59	0,11
III. Sonstige Vermögensgegenstände						
					1.468.246,07	0,92

Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Zugänge in EUR	Abgänge <sup>1)</sup> in EUR				
Forderungen an Immobiliengesellschaften					
Summe Vermögensgegenstände				159.275.542,58	100,19
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen				-160.872,23	-0,10
II. Rückstellungen				-146.400,00	-0,09
Summe Schulden				-307.272,23	-0,19
C. Fondsvermögen				158.968.270,35	100,00
umlaufende Anteile (Stück)					81,090
Anteilwert (EUR)					1.960,39

Gegenstände, die mit Rechten Dritter belastet sind (Besicherungen gemäß § 101 Abs. 1 Nr. 1 Satz 7 KAGB):

Die Darlehen der Objekt Riem KG gegenüber der UniCredit Bank AG sind durch eine Buchgrundschuld in Höhe von 26.830.000,00 EUR sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Versicherungsverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus der Erstvermietungsgarantie, die Abtretung der Zahlungsansprüche aus Veräußerungen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Verkaufsverträgen und künftiger Rechte und Ansprüche gegen den Verkäufer gesichert.

Die Darlehen der Objekt Hufelandstraße KG gegenüber der Deutsche Genossenschafts-Hypotheken Bank AG sind durch eine Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von 10.250.000,00 EUR sowie eine zunächst stille Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen bzgl. des Beleihungsobjekts geschlossenen bzw. noch zu schließenden Mietverträgen gesichert.

Die Darlehen der Objekt Hackerbrücke KG gegenüber der UniCredit Bank AG sind durch eine Buchgrundschuld in Höhe von 27.000.000,00 EUR sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Versicherungsverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus der Erstvermietungsgarantie, die Abtretung der Zahlungsansprüche aus Veräußerungen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Verkaufsverträgen und künftigen Rechten und Ansprüchen gegen den Verkäufer gesichert.

<sup>1)</sup> Beim Abgang im Berichtsjahr handelt es sich um als Kapitalrückzahlung zu klassifizierende Entnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften.

#### Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

##### Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.954.671,54
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.954.671,54
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

##### Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten und der Komplementäre gem. § 24 Abs. 2 KARBV



<b>A. Komplementär</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		1.071,25
1. Entnahmen für das Vorjahr		-30,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		21,86
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		63,38
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		1.126,49
<b>B. Kommanditisten</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		151.500.352,37
1. Entnahmen für das Vorjahr		-4.054.470,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		2.954.649,68
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		8.566.611,81
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		158.967.143,86

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

Entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB (§ 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB)



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, den 30. Juni 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 30. Juni 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin*

*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Achim von der Lahr*

*gez. Sven Markus Schmitt*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile



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

## 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 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus



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

München, den 5. August 2022

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*  
*Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer*