



# WealthCap Immobilien Deutschland 39 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 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 39 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 22. April 2015 und Eintragung in das Handelsregister am 6. Mai 2015 unter der Firma "Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & o. KG" mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 10. Februar 2016 und Eintragung im Handelsregister am 16. Februar 2016 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap Immo 39 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 private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 39 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 30. März 2016. Die Änderung der Anlagebedingungen, die auf einer redaktionellen Anpassung beruhte, wurde mit Schreiben vom 15. Juni 2016 genehmigt. Prospektauflegedatum war nach dem 15. Juni 2016, wodurch hier keine Änderungen veranlasst waren. Mit Schreiben vom 23. September 2016 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Investoren in Höhe von bis zu 150 Mio. EUR (ohne Agio) gemäß dem Investitions- und Finanzierungsplan vor. Die Platzierung des AIF hatte im November 2016 begonnen und wurde im Dezember 2017 mit einem Platzierungsvolumen von insgesamt 140 Mio. EUR zzgl. Agio abgeschlossen. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Mit Datum 3. Januar 2017 hat die Gesellschaft jeweils ca. 94,8 % der drei Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG, München (Objekt Sendling KG), Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG, München (Objekt Frankfurt KG), und Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG, München (Objekt Stuttgart II KG), erworben, welche wiederum jeweils in eine Gewerbeimmobilie investiert sind.

Die Objekt Sendling KG hatte mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2015 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juni 2016 ein Grundstück mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage in München mit einer vermietbaren Fläche von ca. 31.310 qm zu einem endgültigen Kaufpreis von 101.483 Tsd. EUR erworben. Bedeutende Mieter im Objekt sind die TECHDATA GmbH & Co. OHG, München, mit einer Mietfläche von rund 15.930 qm und einer festen Mietvertragslaufzeit bis zum 30. Juni 2022, die Carl Zeiss Meditec AG, Jena, mit einer Mietfläche von rund 5.000 qm und einer Festlaufzeit bis 30. September 2025 und die Carl Zeiss Microscopy GmbH, Jena, mit einer Mietfläche von 4.886 qm und einer Festlaufzeit bis 30. September 2025. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu ca. 99 % vermietet. Mit dem Mieter TECHDATA GmbH & Co. OHG konnte im Januar 2022 ein Nachtrag zur Verlängerung des Mietverhältnisses für 10 Jahre, somit bis zum 30. Juni 2032, geschlossen werden. Die Mietfläche reduziert sich ab 01. Juli 2022 um rd. 2.700 qm auf rd. 13.200 qm.

Die Objekt Frankfurt KG hatte mit Kaufvertrag vom 19. November 2015 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Januar 2016 ein Bürogebäude mit Tiefgarage in Frankfurt mit einer vermietbaren Fläche von rund 30.400 qm zu einem Kaufpreis von 84.745 Tsd. EUR erworben. Durch die Kündigung eines Hauptmieters in 2017 und Twentieth Century Fox of Germany GmbH standen zum Abschlussstichtag ca. 16 % der vermietbaren Flächen leer. Ankermieter ist die Ogilvy & Mather Werbeagentur GmbH, Frankfurt, mit einer Mietfläche von rund 19.420 qm und einer Festlaufzeit bis 31. Dezember 2024. Weitere wesentliche Mieter sind die Telefonica Germany GmbH, Frankfurt mit einer Fläche von rd. 1.300 qm und einer Festlaufzeit bis 30. November 2023. Mit dem Mieter Ogilvy & Mather Werbeagentur GmbH konnte im Februar 2022 ein Nachtrag zur vorzeitigen Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2029 geschlossen werden. Der Mieter gibt hierfür vorzeitig eine Fläche von rd. 2.590 qm zum 31. Juli 2022 und eine Fläche von rd. 1.150 qm zum 31. Dezember 2023 an den Vermieter zurück.

Die Objekt Stuttgart II KG hatte mit Kaufvertrag vom 27. Juni 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31. Dezember 2016 ein Bürogebäude sowie Parkhaus in Stuttgart zu einem Kaufpreis von 44.600 Tsd. EUR erworben. Das Objekt verfügt über vermietbare Büroflächen von rund 12.440 qm. Bedeutende Mieter sind die Design Offices GmbH, Nürnberg, mit einer Mietfläche von rund 7.845 qm und einer Festlaufzeit bis 30. Juni 2027 bzw. 31. März 2034 und die zet:project. GmbH, Stuttgart, mit einer Mietfläche von rund 1.270 qm und einer festen Mietvertragslaufzeit bis 31. Oktober 2026 und einer Sonderkündigungsmöglichkeit zu Oktober 2021 über rd. 635 qm. Von diesem Sonderkündigungsrecht hat zet:projekt auch Gebrauch gemacht. Die Daimler AG, Stuttgart, mit einer Mietfläche von rund 3.360 qm und einer Festlaufzeit bis 31. August 2021, hatte das Mietverhältnis fristgerecht gekündigt und das Gebäude verlassen. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag aufgrund der Kündigungen in 2021 zu ca. 78 % vermietet.

Zum Abschlussstichtag haben die Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften einen Anteil am Fondsvermögen gemäß KAGB von rund 99,47 %. Die liquiden Mittel von rund 0,23 % des Fondsvermögens gemäß KAGB bestehen aus einem Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München (kurz: UCB).



Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 196.006 Tsd. EUR (Vorjahr: 179.912 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 110.698 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A 1.397,06 EUR, bei 10.092 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B 1.417,15 EUR bzw. bei 19.000 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse C 1.423,81 EUR.

## 1.2 Ziele und Strategien

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

Anlageziel der Wealthcap Immo 39 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
- Nutzungsart: der Gewerbeanteil der Immobilien beträgt mindestens 80 %
- Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10,0 Mio. EUR
- Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude/generalsanierte Altbauten

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus den Objektgesellschaften erwartet werden. Durch die vorgenannten Beteiligungen an den Objektgesellschaften soll der AIF entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an den Objektgesellschaften jährliche Erträge i.H.v. anfänglich ca. 6,2 Mio. EUR generieren. Im Berichtsjahr wurden Erträge aus den Beteiligungen von 5.218 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.862 Tsd. EUR) erwirtschaftet.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2028 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2033 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 (TaxonomieVO) i.V. mit 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 (WCK) mit Sitz in Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellsvertrag vom 30. März 2016 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von den Parteien aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hatte am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 39 KG wurde mit Datum vom 23. September 2016 erteilt.

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

Die Verwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr aufgrund ihrer Position als Geschäftsführungsorgan und Verwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen und unter Wahrung des Bestellsvertrages, 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 Bestellsvertrag wurden die folgenden Gebühren mit der WCK vereinbart:

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung,
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2016 bis 2018 jedoch mindestens 190 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt; für das Geschäftsjahr 2021 beträgt die Verwaltungsvergütung 264 Tsd. EUR (Vorjahr: 250 Tsd. EUR),

- eine laufende jährliche Treuhandvergütung in Höhe von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2016 bis 2018 jedoch mindestens 190 Tsd. EUR; für das Geschäftsjahr 2021 beträgt die Treuhandvergütung 264 Tsd. EUR (Vorjahr: 250 Tsd. EUR),
- Vergütung während des Liquidationszeitraums von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr,
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

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

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Wealthcap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, 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 wurde die IC Property Management GmbH, Frankfurt am Main, betraut.

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

Die Gesellschaft ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

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

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 39 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>

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung "Dei wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2022" vom 14.01.2022.

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

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Spain	4.5	4.7	3.7	2.9	2.8	1.3	-8.1	-4.9	-3.5
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

\* Nicht-WDA-Zahlen. Bereinigt um Arbeitstage: 2,7% (2021, 3,6% (2022) und 3,8% (2023).

### Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

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 Lebensmittelanker 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>

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

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

### 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 2016-2020. 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.

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. Anders formuliert standen suchenden Unternehmen in den Big 7 nur noch rund ein Viertel (ca. 410.000 qm) zur Verfügung, der Rest war bereits vor Ende der Bauphase belegt.

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 glatt verdoppelt. Die Teilmakrtstatistik 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: Office Market Profile, 4. Quartal 2020, erschienen in 1/2022

**Frankfurt**

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt beendete das Jahr 2021 mit dem stärksten Quartal seit 2017: Auf die letzten drei Monate entfielen mit 197.100 qm allein 42 % des gesamten 2021er Flächenumsatzes von 467.900 qm. Gleichwohl liegt das Gesamtergebnis 5 % unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre, wobei in diesen Vergleichszeitraum sowohl der höchste (2017) als auch der dritthöchste (2018) jemals in Frankfurt erreichte Flächenumsatz fällt - vor diesem Hintergrund nimmt sich das Minus von 5 % eher gering aus. Die unverändert starke Nachfrage nach hochqualitativen Flächen zeigt sich unter anderem darin, dass vier der zehn größten Deals auf Projektentwicklungen entfielen. Zahlreiche Bestandsobjekte, die die hohen Nutzeranforderungen nicht mehr erfüllen, werden in der nahen Zukunft saniert, oder sie werden in eine andere Nutzungsart überführt werden. Auch wenn 2022-2023 voraussichtlich knapp 200.000 qm an noch freien Flächen aus der Bau-Pipeline auf den Markt kommen werden - im stark nachgefragten CBD sind es jedoch nur 50.000 qm, so dass die Nachfrage nach neuen Flächen das Angebot deutlich übersteigt. Eine Folge ist, dass einige Firmen trotz Umzugswunsch erstmal im Bestand verlängern. Die Umsatzprognose für 2022 liegt daher mit 470.000 qm nur leicht über dem Ergebnis von 2021, dennoch etwas näher am 10-Jahresdurchschnitt von rund 490.000 qm. Eine andere Folge werden steigende Mieten sein - die Spitzenmiete könnte allein 2022 um rund 5 % zulegen.<sup>6</sup>

**Stuttgart**

Der Stuttgarter Bürovermietungsmarkt verabschiedete sich aus dem Jahr mit dem stärksten Quartal seit 2019: 61.000 qm wurden umgesetzt, und damit allein 42 % des Gesamtjahresergebnisses von 144.000 qm. Dieses Ergebnis liegt zwei Prozent über dem Vorjahresumsatz, aber jeweils rund 45 % unter dem 5- bzw. 10-Jahresmittel. Allerdings wurden viele kleine Anmietungen erzielt: Die Anzahl der Abschlüsse stieg von 164 auf 233 und erreicht damit in etwa wieder den Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Viele Firmen sind bei ihren Überlegungen, welches Arbeitsmodell sie künftig anbieten und wie viel Bürofläche mit welchen Spezifikationen sie dafür benötigen, noch nicht zu einem abschließenden Urteil gekommen. Zugleich hat Stuttgart mit nur 1,7 % eine Leerstandsquote, die kaum Optionen bietet. Von den im Gesamtjahr 2021 fertig gestellten Flächen (257.000 qm) waren zum Fertigstellungszeitpunkt gerade einmal 15.000 qm noch verfügbar. Da aus der Bau-Pipeline allmählich mehr freie Flächen auf den Markt kommen werden, können zumindest einige Gesuche bald auch umgesetzt werden; daher erwarten wir steigende Flächenumsätze bereits für das Jahr 2022. Die Spitzenmiete dürfte parallel dazu anziehen - zum einen aufgrund der auch weiterhin engen Angebotsseite bei gleichzeitig solider Nachfrage nach hochwertigen Flächen, zum anderen nicht zuletzt aufgrund der massiv steigenden Baukosten. Unternehmen werden schlichtweg mehr bezahlen müssen, um sich eine der wenigen hochwertigen Büroflächen in zentraler Lage sichern zu können.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> JLL: Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, Januar 2022.

<sup>7</sup> JLL: Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, Januar 2022.

**3.2 Geschäftsverlauf und Lage**

Der Geschäftsverlauf insbesondere das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.513 Tsd. EUR war unter dem Plan. Dies lässt sich vor allem auf niedrigere Beteiligungserträge aus den Objektgesellschaften als erwartet zurückführen.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 196.006 Tsd. EUR (Vorjahr: 179.912 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 110.698 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A 1.397,06 EUR, bei 10.092 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B 1.417,15 EUR bzw. bei 19.000 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse C 1.423,81 EUR.

	<b>Anteilklasse A</b>	<b>Anteilklasse B</b>	<b>Anteilklasse C</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	141.906.923,64	13.139.940,70	24.864.758,32
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	154.652.039,15	14.301.874,15	27.052.306,39
Veränderung	12.745.115,51	1.161.933,45	2.187.548,07

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.513 Tsd. EUR sowie das positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 17.173 Tsd. EUR zurückzuführen.

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 21.686 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.651 Tsd. EUR) setzt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 4.513 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.178 Tsd. EUR) sowie dem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 17.173 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.474 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.513 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.178 Tsd. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen aus den Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften in Höhe von 5.218 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.862 Tsd. EUR). Diesen stehen insbesondere sonstige Aufwendungen in Höhe von 313 Tsd. EUR (Vorjahr: 297 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 264 Tsd. EUR (Vorjahr: 249 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 114 Tsd. EUR (Vorjahr: 120 Tsd. EUR) sowie Abschlussund Veröffentlichungskosten in Höhe von 27 Tsd. EUR (Vorjahr: 27 Tsd. EUR) gegenüber.

Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 sind insbesondere durch die Treuhand- und Komplementärvergütung geprägt und setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	264	250
Komplementärvergütung	38	36
Druckkosten	6	6
Übrige	5	5
	313	297

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 17.173 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.474 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Frankfurt KG von 4.911 Tsd. EUR, der Objekt Sendling KG von 11.701 Tsd. EUR sowie der Objekt Stuttgart II KG von 561 Tsd. EUR.

### 3.3.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,81 % (Vorjahr: 99,85 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,19 % (Vorjahr: 0,15 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 139.790 Tsd. EUR (Vorjahr: 139.790 Tsd. EUR). Diese setzen sich zum Bilanzstichtag aus den Einlagen der Verwaltungsgesellschaft WCK (10 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten von 139.780 Tsd. EUR zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 5.288 Tsd. EUR aus den eingeforderten Agien. Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital in voller Höhe eingeworben und eingezahlt.

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 Frankfurt KG		Objekt Sendling KG		Objekt Stuttgart II KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	42.944	47,55	44.551	43,01	22.517	48,39
davon Darlehen:						
- Deutsche Pfandbriefbank AG	38.314	42,43	0,00	0,00	0,00	0,00
- UniCredit Bank AG	0,00	0,00	42.123	40,66	0,00	0,00
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	0,00	0,00	0,00	0,00	21.492	46,18
Eigenkapital	47.365	52,45	59.041	56,99	24.020	51,61
	90.309	100,00	103.592	100,00	46.537	100,00

#### Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Investitionen getätigt.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2021 stets geordnet. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält der AIF freie Liquidität in Höhe von 446 Tsd. EUR.

### 3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 196.388 Tsd. EUR (Vorjahr: 180.185 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligungen in Höhe von 194.970 Tsd. EUR (Vorjahr: 178.593 Tsd. EUR), Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 972 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.306 Tsd. EUR) und das Bankguthaben in Höhe von 446 Tsd. EUR (Vorjahr: 286 Tsd. EUR).



Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital (196.006 Tsd. EUR; Vorjahr: 179.912 Tsd. EUR) insbesondere Rückstellungen (176 Tsd. EUR; Vorjahr: 192 Tsd. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten (189 Tsd. EUR; Vorjahr: 82 Tsd. EUR).

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

	Objekt Frankfurt KG		Objekt Sendling KG		Objekt Stuttgart II KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
<b>Aktiva</b>						
Sachanlagen	80.906	89,59	96.159	92,82	42.983	92,36
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	8.226	9,11	4.812	4,65	2.433	5,23
Guthaben bei Kreditinstituten	270	0,30	1.653	1,60	960	2,06
Rechnungsabgrenzungsposten	507	0,56	195	0,19	0	0,00
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	400	0,44	773	0,75	160	0,34
	90.309	100,00	103.592	100,00	46.537	100,00
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	47.365	52,45	59.041	56,99	24.020	51,61
Fremdkapital	42.944	47,55	44.551	43,01	22.517	48,39
	90.309	100,00	103.592	100,00	46.537	100,00

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 den Objektgesellschaften bestehenden, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten sind konzeptionsbedingt durch Anlaufkosten verursacht, welche von den Gründungskommanditisten der Gesellschaften getragen werden. Die Passivseite wird jeweils insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

### 3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft liegt aufgrund von niedrigeren als prognostizierten Beteiligungserträgen unter 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 der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

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

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

Eine eigene Risikotragfähigkeitsrechnung für den AIF erfolgt nicht, da die Gesellschaft ausschließlich über ihre 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 Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment 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. Ein konkreter Ausfall von Mietern mit bedeutendem Einfluss auf den Geschäftserfolg wird derzeit jedoch als gering angesehen. Zum einen erfolgt die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen besteht durch verschiedene Mieter über verschiedene Branchen hinweg eine ausreichende Risikostreuung. Weiterhin wird das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung angemessen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der abgeschlossenen Verträge grundsätzlich nur bei einem Ausfall eines wesentlichen Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Die hieraus entstehenden Liquiditätsrisiken können die Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der 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. Temporäre Leerstände sowie ggf. erforderliche liquiditätswirksame Maßnahmen an den Objekten werden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

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

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

#### **4.1.3 Marktpreisrisiken**

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 39 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich 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 sollen damit weitgehend minimiert werden.

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 der Bericht zu den Vermietungsmärkten, dass die Objekte in resilienten Investitionsstandorten gelegen sind.

Es besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko 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 waren sämtliche Aufgaben auf die WCK ausgelagert, so dass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden. Operationelle Risiken sind für die WCK im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine für die Gesellschaft relevanten Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

#### 4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Die weltweiten Maßnahmen gegen die Folgen des Coronavirus tragen sichtbar zu einer Erholung der wirtschaftlichen Lage bei. Dennoch sind weitere Auswirkungen nicht auszuschließen. Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher fortlaufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind keine akuten Risiken für die Gesellschaft erkennbar.

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 Entwicklung der Pandemie mit der möglichen Ausweitung staatlicher Maßnahmen den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft beeinflussen könnten. 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 zur Aufstellung dieses Lageberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

#### 4.2 Liquiditätsmanagement

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

Gegenstand des Liquiditätsmanagements sind die Planung, Analyse, Anlage und Steuerung der Liquidität des AIF zur Einhaltung der Liquiditätsgrenzen, die die WCK in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern. Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst dabei auch die Durchschau auf die Liquiditätssituation der 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 30. März 2016 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2021 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

<b>Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b>	
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. Jahresabschluss 2021 der KVG (Löhne + Gehälter) 21.934.249 EUR (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.245.796 EUR
davon variable Vergütung	2.688.452 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2021	239 HC <sup>8</sup> / 219,3 FTE <sup>9</sup>
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.208.198 EUR
davon Führungskräfte	4.078.838 EUR
davon andere Mitarbeiter	3.129.360 EUR



Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2021 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

<sup>8</sup> HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.

<sup>9</sup> FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent.

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 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. Art. 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

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

München, den 19. Mai 2022

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**

**Wealthcap 39 Komplementär GmbH**
*gez. Johannes Seidl*
*gez. Dr. Kordula Oppermann*
*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 19. Mai 2022

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**
*gez. Dr. Rainer Krütten*
*gez. Sven Markus Schmitt*
*gez. Achim von der Lahr*
**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

	EUR	31.12.2021 EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Vorjahr EUR
<b>A. Aktiva</b>				
1. Beteiligungen		194.970.155,84	99,47	178.592.544,88
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		446.221,18	0,23	286.332,71
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		971.766,66	0,50	1.305.674,95
4. Sonstige Vermögensgegenstände		348,00	0,00	355,50
		196.388.491,68		180.184.908,04
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		175.600,00	0,09	191.535,37
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		17.248,66	0,01	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		189.423,33	0,10	81.750,01
4. Eigenkapital				

	EUR	31.12.2021 EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Vorjahr EUR
<b>A. Aktiva</b>				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	120.020.650,04		61,24	125.612.250,04
bb) Kapitalrücklagen	5.287.527,50		2,70	5.287.527,50
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	71.296.549,92		36,37	54.123.100,48
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-5.111.255,36		-2,61	-9.288.868,71
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.512.747,59		2,30	4.177.613,35
		196.006.219,69	100,00	179.911.622,66
		196.006.219,69	100,00	179.911.622,66
		196.388.491,68		180.184.908,04

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

	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.218.444,04		4.861.608,86
b) Sonstige betriebliche Erträge	12.718,55		8.840,55
<b>Summe Erträge</b>		5.231.162,59	4.870.449,41
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Verwaltungsvergütung	264.334,40		249.260,05
b) Verwahrstellenvergütung	114.000,00		120.246,89
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	26.694,85		26.600,00
d) Sonstige Aufwendungen	313.385,75		296.729,12
<b>Summe der Aufwendungen</b>		718.415,00	692.836,06
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		4.512.747,59	4.177.613,35
<b>4. Zeitwertänderungen</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung	17.173.449,44		6.473.807,54

	2021	Vorjahr
EUR	EUR	EUR
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	17.173.449,44	6.473.807,54
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	21.686.197,03	10.651.420,89

## Anhang für das Geschäftsjahr 2021

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 39 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 i. V. m. § 264a 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 Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 103757 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, Grünwald (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.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Rückzahlungsbetrag 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 Frankfurt GmbH & Co. KG, München (Objekt Frankfurt KG), der Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG, München (Objekt Sendling KG), und der Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG, München (Objekt Stuttgart II 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 Frankfurt KG	Objekt Sendling KG	Objekt Stuttgart II KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	47.364	59.041	24.020
Höhe der Beteiligung in %	94,8	94,8	94,8
Zeitpunkt des Erwerbs	03.01.2017	03.01.2017	03.01.2017
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	60.685	99.956	34.329

Die Forderungen bestehen gegen die drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (972 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.306 Tsd. EUR). Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den zwei betroffenen Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen zugrundeliegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben (446 Tsd. EUR; Vorjahr: 286 Tsd. EUR) betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG.

### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 196.006.219,69 EUR (Vorjahr: 179.911.622,66 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (WCK)).

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

	31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalanteile	139.790.000,00	139.790.000,00
Entnahmen	-19.769.349,96	-14.177.749,96
	120.020.650,04	125.612.250,04

Die im Geschäftsjahr 2021 getätigten Entnahmen betreffen in voller Höhe Kapitalrückzahlungen.

Die Rückstellungen (176 Tsd. EUR; Vorjahr: 192 Tsd. EUR) beinhalten vorwiegend die Verwahrstellengebühr für 2021 (114 Tsd. EUR; Vorjahr: 114 Tsd. EUR), Treuhandvergütung (16 Tsd. EUR, Vorjahr: 24 Tsd. EUR), Geschäftsbesorgungsvergütung (16 Tsd. EUR; Vorjahr: 19 Tsd. EUR) und die Kosten der Jahresabschlussprüfung (25 Tsd. EUR; Vorjahr: 25 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen eine Gebührenzahlung an die KVG (17 Tsd. EUR, Vorjahr: 0 EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum Abschlussstichtag in Höhe von 189 Tsd. EUR (Vorjahr: 82 Tsd. EUR) betreffen einbehaltene Ausschüttungen an die Anleger.

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

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

	2021 Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Objekt Frankfurt KG	1.043	1.617
Objekt Sendling KG	3.257	2.811
Objekt Stuttgart II KG	918	434

	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
	5.218	4.862

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2021 beträgt 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres, aber mindestens 190 Tsd. EUR (264 Tsd. EUR, Vorjahr: 249 Tsd. EUR) brutto.

Die Verwahrstellenvergütung von 114 Tsd. EUR (Vorjahr: 120 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	25	25
Veröffentlichungskosten 2021	2	2
	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	264	250
Komplementärvergütung	38	36
Druckkosten	6	6
Übrige	5	5
	313	297

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 17.173 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.474 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Sendling KG von 11.701 Tsd. EUR, der Objekt Stuttgart II KG von 561 Tsd. EUR sowie der Objekt Frankfurt KG von 4.911 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 der Anlage 4 zum Anhang dargestellt.

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

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

<b>Kommanditisten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Einlagen)	139.790.000,00	139.790.000,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	5.287.527,50	5.287.527,50
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-19.769.349,96	-14.177.749,96



<b>Kommanditisten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-598.507,77	-5.111.255,36
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	71.296.549,92	54.123.100,48
	196.006.219,69	179.911.622,66

Die auf die Anleger entfallenden Haftenlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (1.397.900,00 EUR) sind im Handelsregister eingetragen.

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

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

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

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

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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Anteilklasse A Fondsvermögen	154.652.039,15	141.906.923,64	137.900.113,05
Anteilklasse A Wert je Anteil	1.397,06	1.281,93	1.245,73
Anteilklasse A Umlaufende Anteile	110.698	110.698	110.698
Anteilklasse B Fondsvermögen	14.301.874,15	13.139.940,70	12.774.651,95
Anteilklasse B Wert je Anteil	1.417,15	1.302,02	1.265,82
Anteilklasse B Umlaufende Anteile	10.092	10.092	10.092
Anteilklasse C Fondsvermögen	27.052.306,39	24.864.758,32	24.177.036,77
Anteilklasse C Wert je Anteil	1.423,81	1.308,67	1.272,48
Anteilklasse C Umlaufende Anteile	19.000	19.000	19.000

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 139.790.000,00 EUR (davon Kommanditkapital: 139.790.000,00 EUR).

### 6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte i.S.d. Art. 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 als Anlage 1 zum Anhang beigefügt.

#### 6.2. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB





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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2021 rund 0,38 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (718 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Aufgrund des Wegfalls der Initialkosten im Geschäftsjahr 2019 beträgt die Initialkostenquote 0,00 %. Das durchschnittliche Fondsvermögen (187.958.921,18 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (196.006.219,69 EUR) und per 31. Dezember 2020 (179.911.622,66 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 264 Tsd. EUR (Vorjahr: 249 Tsd. EUR). Darüber hinaus entfielen 264 Tsd. EUR (Vorjahr: 250 Tsd. EUR) auf die Treuhandtätigkeit der WCK.

Daneben erhält die WCK im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptionsvergütung von 3 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Geschäftsjahr 2021 sind keine Vergütungen für die Konzeption mehr angefallen.

Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt neben dem Ausgabeaufschlag

- bei einem durch einen Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag von 10.000,00 EUR oder mehr 4,0 % des Zeichnungsbetrags bzw.
- bei einem durch einen Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag von 200.000,00 EUR oder mehr 4,5 % des Zeichnungsbetrags bzw.
- bei einem durch einen Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag von 1.000.000,00 EUR oder mehr 5,0 % des Zeichnungsbetrags.

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 eine jährliche Vergütung von bis zu 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,065 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 53.550,00 EUR jährlich. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde eine Vergütung in Höhe von 114.000,00 EUR (Vorjahr: 114.000,00 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:
- 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,
  - Kosten für externe Bewerter zur Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,
  - Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
  - für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
  - Steuern und Abgaben, die der AIF schuldet,
  - angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen,
  - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtbevollmächtigten, soweit dies gesetzlich erforderlich ist,
  - 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. insbesondere dem Erwerb, der Instandhaltung, dem Umbau, der Belastung und der Vermietung und Verpachtung von Vermögensgegenständen, von Dritten beanspruchte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum seit dem Geschäftsjahr 2017 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.

Daneben besteht eine Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung in Höhe von

- 3 % des von einem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages von 10.000 EUR bis 199.000 EUR,
- 2,5 % des von einem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages von 200.000 EUR bis 999.000 EUR und
- 2,0 % des von einem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages von 1.000.000 EUR oder mehr.

Aufgrund der Vollplatzierung in 2018 sind im Geschäftsjahr keine Vergütungen mehr angefallen.

### 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. 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 bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag in Höhe von

- 10.000,00 EUR und mehr maximal 14,2 %
- 200.000,00 EUR und mehr maximal 12,0 %
- 1.000.000,00 EUR und mehr maximal 10,7 %

des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt je nach Anteilsklasse bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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**

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

##### **6.5.2. Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

##### **6.5.3. Risikoprofil der Gesellschaft**

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

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

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

Folgende wesentlichen Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis der Anleger beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass die Anleger einen Totalverlust seines 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 Liquiditätsslage des AIF auswirken und bis zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen (Totalverlustrisiko).



## Aktuelle Risikobewertung

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

## Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

### 6.5.4. Risikomanagementsystem der WCK

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WCK verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WCK durch die Risikostrategie sowie durch die "Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF" geregelt. Die vom Risikomanagement der WCK eingerichteten Risikosteuerungs- und -controllingprozesse berücksichtigen im Wesentlichen die Identifikation, Bewertung und Überwachung, Steuerung und Kommunikation/ Reporting der Risiken und auch die Überwachung des Leverage. Stresstests werden als Teil der quantitativen Risikobewertung vorgenommen. Die Überwachung der Risiken eines AIF erfolgt mithilfe eines Limitsystems, welches am jeweiligen Risikoprofil des AIF ausgerichtet ist. Risikolimits wurden im Berichtsjahr nicht überschritten. Änderungen im Risikomanagementsystem im Vergleich zum Vorjahr 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: 1,56

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,58

Zum Abschlussstichtag war Eigenkapital in Höhe von 139.790 Tsd. EUR eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 196.006 Tsd. EUR (Vorjahr: 179.912 Tsd. EUR).

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

## 6.6. Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap 39 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 (seit 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 19. Mai 2022

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**

**Wealthcap 39 Komplementär GmbH**
*gez. Johannes Seidl*
*gez. Dr. Kordula Oppermann*
*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 19. Mai 2022

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**
*gez. Dr. Rainer Krütten*
*gez. Sven Markus Schmitt*
*gez. Achim von der Lahr*
**Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV**

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG
Lage der Immobilie	Darmstädter Landstraße 110-114, Frankfurt	Kistlerhofstraße 73-79, München	Schelmenwasenstraße 37-41, Stuttgart
Art der Immobilie	Bürogebäude mit Tiefgarage	Bürogebäude mit Tiefgarage	Bürogebäude mit Parkhaus
Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine	keine	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	01.01.2016	01.06.2016	31.12.2016
Baujahr	2002	2003	1983-1986/2015-2016
Grundstücksgröße (m²)	11.519	15.683	4.568
Nutzfläche Gewerbe (m²)	30.269	31.301	12.494
Nutzfläche Wohnen (m²)	0	0	0
Verkehrswert in EUR	95.800.000	141.700.000	54.000.000
Wesentliche Ergebnisse der Bewertung			
- Mieterträge	4.635.500	5.527.656	1.843.646
- Diskontierungszinssatz	4,26%	3,61%	4,09%
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	5.420.968	3.729.513	2.672.129
Leerstandsquote in %	15,6%	0,5%	22,5%



Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG
Nutzungsausfallentgeltquote in %	15,6%	0,5%	22,5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	40,0%	29,7%	39,8%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	7,00	6,60	8,50

**Angaben gemäß § 15 KARBV i.V.m. § 22 KARBV je Anteilklasse****Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021**

	Anteilklasse A		
	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	4.132.422,32		3.849.848,89
b) Sonstige betriebliche Erträge	10.071,66		7.000,72
Summe der Erträge		4.142.493,98	3.856.849,61
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	209.323,18		197.386,00
b) Verwahrstellenvergütung	90.275,21		95.222,05
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	21.139,33		21.064,22
d) Sonstige Aufwendungen	248.166,36		234.976,18
Summe der Aufwendungen		568.904,08	548.648,45
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres		3.573.589,89	3.308.201,16
4. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus der Neubewertung		13.599.445,62	5.126.529,43
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		13.599.445,62	5.126.529,43
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		17.173.035,51	8.434.730,59
	Anteilklasse B		
	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			



<b>Anteilklasse B</b>			
	<b>EUR</b>	<b>2021 EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
a) Zinsen und ähnliche Erträge	376.740,41		350.979,02
b) Sonstige betriebliche Erträge	918,20		638,23
Summe der Erträge		377.658,61	351.617,25
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Verwaltungsvergütung	19.083,36		17.995,08
b) Verwahrstellenvergütung	8.230,12		8.681,10
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.927,21		1.920,36
d) Sonstige Aufwendungen	22.624,57		21.422,06
Summe der Aufwendungen		51.865,26	50.018,60
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres		325.793,35	301.598,65
<b>4. Zeitwertänderungen</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung		1.239.820,10	467.370,10
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		1.239.820,10	467.370,10
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		1.565.613,45	768.968,75
<b>Anteilklasse C</b>			
	<b>EUR</b>	<b>2021 EUR</b>	<b>Vorjahr EUR</b>
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	709.281,31		660.780,95
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.728,69		1.201,60
Summe der Erträge		711.010,00	661.982,55
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Verwaltungsvergütung	35.927,86		33.878,97
b) Verwahrstellenvergütung	15.494,67		16.343,74
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	3.628,31		3.615,42
d) Sonstige Aufwendungen	42.594,81		40.330,88
Summe der Aufwendungen		97.645,65	94.169,01
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres		613.364,35	567.813,54

Anteilklasse C			
	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
4. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus der Neubewertung		2.334.183,72	879.908,01
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		2.334.183,72	879.908,01
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		2.947.548,07	1.447.721,55

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

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		in EUR
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	
A. Vermögensgegenstände			
1. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften			
Mehrheitsbeteiligungen			
Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG	0,00	0,00	55.973.240,00
Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG	0,00	795.838,48	22.780.604,92
Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	0,00	44.919.761,00
II. Liquiditätsanlagen			
Bankguthaben			
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen an Immobiliengesellschaften			
2. Andere			
Summe Vermögensgegenstände			
B. Schulden			
1. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen			
II. Rückstellungen			
Summe Schulden			
C. Fondsvermögen			



	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften</b>			
Mehrheitsbeteiligungen		194.970.155,84	99,47
Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG	99.956.197,45		51,01
Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG	34.329.358,79		17,51
Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG	60.684.599,60		30,96
<b>II. Liquiditätsanlagen</b>			
Bankguthaben		446.221,18	0,23
<b>III. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen an Immobiliengesellschaften	971.766,66		0,50
2. Andere	348,00		0,00
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>196.388.491,68</b>	<b>100,20</b>
<b>B. Schulden</b>			
1. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen		-206.671,99	-0,11
II. Rückstellungen		-175.600,00	-0,09
<b>Summe Schulden</b>		<b>-382.271,99</b>	<b>-0,20</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>196.006.219,69</b>	<b>100,00</b>
	<b>Anteilklasse A</b>	<b>Anteilklasse B</b>	<b>Anteilklasse C</b>
umlaufende Anteile (Stück)	110.698	10.092	9.000
Anteilwert (EUR)	1.397,06	1.417,15	1.423,81

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

Die Darlehen der Objekt Sendling KG gegenüber der UniCredit Bank AG, München, sind durch eine erstrangige Buchgrundschuld in Höhe von 51.000.000,00 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 Kaufverträgen und künftigen Rechten und Ansprüchen gegen den Verkäufer gesichert.

Die Darlehen der Objekt Stuttgart II KG gegenüber der Deutsche Genossenschafts-Hypotheken Bank AG, Stuttgart, sind durch eine Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von 24.400.000,00 EUR sowie eine zunächst stille Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen bzgl. des Beleihungsobjekts geschlossenen bzw. noch zu schließenden Mietverträgen gesichert.

Die Darlehen der Objekt Frankfurt KG gegenüber der Deutschen Pfandbriefbank sind durch eine Buchgrundschuld in Höhe von 48.000.000,00 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 Objektmanagementverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus An- und Kaufverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Kaufverträgen und künftigen Rechten und Ansprüchen gegen den Verkäufer gesichert.

## 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**

	<b>Anteilklasse A</b>	<b>Anteilklasse B</b>	<b>Anteilklasse C</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.573.589,89	325.793,35	613.364,35
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-3.573.589,89	-325.793,35	-613.364,35
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

**Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten und der Komplementäre gem. § 24 Abs. 2 KARBV****A. Komplementär**

	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
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		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		0,00

**B. Kommanditisten**

	<b>Anteilklasse A</b>		<b>Anteilklasse B</b>		<b>Anteilklasse C</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		141.906.923,64		13.139.940,70		24.864.758,32
1. Entnahmen für das Vorjahr		-4.427.920,00		-403.680,00		-760.000,00
2. Zwischenentnahmen		0,00		0,00		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00		0,00		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00		0,00		0,00	
b) Mittelabflüsse	0,00		0,00		0,00	



	Anteilklasse A		Anteilklasse B		Anteilklasse C	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		3.573.589,89		325.793,35		613.364,35
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		13.599.445,62		1.239.820,10		2.334.183,72
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		154.652.039,15		14.301.874,15		27.052.306,39

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

Entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB (§ 135 Abs. 1 Satz 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 19. Mai 2022

**Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap 39 Komplementär GmbH**

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 19. Mai 2022

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Sven Markus Schmitt*

*gez. Achim von der Lahr*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

**Prüfungsurteile**



Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 39 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 39 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 ist 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 39 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 Gewinne, 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 3. Juni 2022

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*(Heiko Vogel)*  
*Wirtschaftsprüfer*

*(Martin Strücker)*  
*Wirtschaftsprüfer*