



# WealthCap Immobilien Deutschland 41 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 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft, Investmentgesellschaft oder Wealthcap Immo 41 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 23. Juni 2017 und Eintragung in das Handelsregister am 2. August 2017 unter der Firmierung „Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 1. Dezember 2017 und Eintragung im Handelsregister am 3. Januar 2018 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung. Eine erweiterte Neufassung des Gesellschaftsvertrages sowie des Treuhandvertrages wurden von den Gesellschaftern zum 30. April 2018 unterzeichnet.

Die Wealthcap Immo 41 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 2030. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31. Dezember 2035 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 41 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 17. November 2017. Mit Schreiben vom 14. Februar 2018 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten und institutionellen Investoren in Höhe von bis zu 200 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Der Platzierungsstart erfolgte im August 2018. Bis zum Abschlussstichtag wurden 141.415 Tsd. EUR von privaten Anlegern eingeworben. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht. Im Vorjahr wurde die Platzierungsphase abgeschlossen.

Am 30. April 2018 haben die Wealthcap Immo 41 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Die WIS garantierte damit die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von insgesamt TEUR 200.000. Der Beendigung der Platzierungsphase erfolgte in 2020.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF drei Beteiligungen. Die Gesellschaft ist zum einen mit 89,86 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München (Objekt Hamburg KG), und zum anderen mit 89,89 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München (Objekt Berg-am-Laim II KG), und mit 89,87 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München (Objekt Nürnberg KG), beteiligt.

Die Objekt Hamburg KG hatte mit Kaufvertrag vom 3. Mai 2017 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 eine Büroimmobilie in Hamburg zu einem Kaufpreis von 33,5 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 12.282 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 166 Stellplätze. Die Mietflächen sind zu 100 % an die Nordex Forum II GmbH & Co. KG, Hamburg, vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2038. Die Mieterin hat grundsätzlich das Recht, das Mietverhältnis zwei Mal um jeweils fünf Jahre zu verlängern.

Die Objekt Berg-am-Laim II KG hatte mit Kaufvertrag vom 30. Mai 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 eine Büroimmobilie in München im Stadtteil Berg am Laim zu einem Kaufpreis von 135,3 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 29.466 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 418 Tiefgaragenstellplätze. Die Mietflächen sind zu rund 93 % an diverse Mieter vermietet. Die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt rund neun Jahre.

Die Objekt Nürnberg KG hatte mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Februar 2019 eine Büroimmobilie in Nürnberg im Stadtteil Hasenbuck zu einem Kaufpreis von 56,9 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 14.390 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 131 Tiefgaragenstellplätze sowie ein zusätzlich gesichertes Recht zur Nutzung von weiteren 70 Pkw-Stellplätzen im benachbarten Parkhaus und 140 Fahrradstellplätze. Die Mietflächen sind zu rund 100% an einen Mieter mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2033 vermietet.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 167.778 Tsd. EUR (Vorjahr: 160.898 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 141.435 umlaufenden Anteilen 1.186,26 EUR.

###### 1.2 Ziele und Strategien

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



Anlageziel der Wealthcap Immo 41 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit dem Erwerb der dritten Beteiligung im Februar 2019 wurde in die entsprechenden Immobilien investiert und die Anlagestrategie umgesetzt. Weitere Investitionen erfolgten nicht. Der Fonds ist voll investiert.

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:

- a. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.
- b. Mit mindestens 60 % des investierten Kapitals erwirbt die Investmentgesellschaft - unmittelbar oder mittelbar - Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.
  - (i) Region: Deutschland
  - (ii) Nutzungsart: Gewerbe (Typ: Büro und/oder Handel)
  - (iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR
  - (iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus den Objektgesellschaften erwartet werden.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2030 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2035 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.m. Art. 6 Abs. 3, 11 Abs. 2 EU-VO 2019/2088 (OffenlegungsVO)**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

#### **2 Tätigkeitsbericht der KVG**

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 17. November 2017 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von den Parteien aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hatte am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 41 KG wurde mit Datum vom 14. Februar 2018 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, Administration der Investmentgesellschaft, Aufnahme von Anlegern, Anlegerverwaltung und das Risikomanagement.

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

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

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

- für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 2,5 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2018 bis 2020 jedoch mindestens 100 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 100 Tsd. EUR zu verlangen.
- Vergütung während des Liquidationszeitraums von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr.



- erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft, wenn die Anleger Auszahlungen i.H. ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem Geschäftsjahr 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 4,0 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen.
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

Die Geschäftstätigkeit der WCK im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung der Gesellschaft sowie die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft.

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. 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 wurden mit dem Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum 29. Juni 2018 die IC Property Management GmbH, München, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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

Die Wealthcap Immo 41 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften 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. Eigenkapital ist in ausreichender Höhe auf Ebene des AIF vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 41 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

**3 Wirtschaftsbericht**

**3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

**Wirtschaftliches Umfeld**

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

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

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Industrialized countries									
US	5.5	3.5	2.7	4.7	4.7	2.0	-12.4	-5.5	-3.0
Euro Area	5.2	3.9	2.9	2.6	3.2	1.4	-6.8	-4.6	-2.2
Germany	2.7*	3.5*	3.7*	3.1	2.6	1.2	-6.0	-5.0	-0.3
France	6.7	4.0	2.6	1.6	1.9	1.0	-8.2	-5.0	-3.0
Italy	6.3	4.1	2.4	1.9	2.5	1.1	-8.0	-5.2	-3.8
Spain	4.5	4.7	3.7	2.9	2.8	1.3	-8.1	-4.9	-3.5
Austria	50	4.5	3.0	2.8	3.3	1.5	-5.7	-2.1	-1.5

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
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

<sup>0</sup> Nicht-WDA-Zahlen. Bereinigt um Arbeitstage: 2,7% (2021), 3,6% (2022) und 3,8% (2023).

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

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

### 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>

### 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.

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

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 Teilmarktstatistik wird mit 136.000 qm vom Osten angeführt, dicht gefolgt von der Innenstadt mit 134.400 qm, mit Abstand folgt das Umland-Nord mit 70.200 qm. Die Leerstandsquote fiel im vierten Quartal auf 3,9 %, lag damit aber leicht über dem Jahresendwert von 2020 mit damals 3,5 %. Die Teilmärkte mit der höchsten Leerstandsquote sind mit 7,6% Umland Nord und Umland Ost, der mit der niedrigsten - 0,8% - Neuperlach. Gegenüber dem Ende des Vorjahres stieg die gewichtete Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts um 1,10 Euro auf aktuell 23,60 EUR/qm/Monat. Die Spitzenmiete kletterte im Jahresverlauf um einen Euro auf nunmehr 42,00 EUR/qm/Monat und dürfte bis Ende 2022 43 EUR/qm/Monat erreichen.<sup>5</sup>

### Hamburg



Insgesamt wurden 2021 am Hamburger Büovermietungsmarkt 488.000 qm Bürofläche umgesetzt. Treiber dieses Ergebnisses sind sieben Anmietungen aus dem Größensegment ab 10.000 qm, entsprechend einem Gesamtvolumen von 103.400 qm und 21 % des Gesamtergebnisses. Da im Vorjahr lediglich ein Abschluss in dieser Größenklasse registriert wurde, ergibt sich u.a. dadurch ein deutlicher Anstieg um 34 %. Neue Arbeitsplatz- und Nutzungskonzepte sowie Schaffung von Wohlfühlbereichen - die Pandemiejahre haben Unternehmen vor neuen Aufgaben gestellt. Dabei sind Flächen in Top-Objekten und in besten Lagen am stärksten nachgefragt. Seitens des Standorts führen die Teilmärkte Innenstadt, Altona-Ottensen-Bahrenfeld und Hafensand mit 20 %, 13 % bzw. 11 % das Ranking an. Unternehmen aus der Industrie sowie aus Transport, Verkehr und Lagerhaltung waren die stärksten Nachfrager mit jeweils 14 %, unternehmensbezogene Dienstleister folgen mit 13 %. Im Zuge des kommenden Jahres 2022 rechnen wir mit einem Vermietungsvolumen von 500.000 qm. 2021 wurden 99.200 qm Bürofläche fertiggestellt, 16 % standen zum Zeitpunkt ihrer Fertigstellung noch zur Verfügung. Im gleichen Zeitraum ist die Leerstandsquote um 80 Basispunkte auf 3,8 % gestiegen. Derzeit befinden sich 574.000 qm Bürofläche im Bau, deren Fertigstellung in den kommenden drei Jahren geplant ist, frei sind davon sind knapp 41 %. Gegenüber dem Vorquartal stieg die Spitzenmiete um 50 Cent auf 31,50 EUR/qm/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 24 Cent auf 17,56 EUR/qm/Monat.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> JLL, Pressemitteilung „In der Büovermietung ist wieder die Zeit des Handelns angebrochen“, 06. 01. 2022

<sup>5</sup> JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2021, 21. Januar 2022

**Nürnberg**

2021 wurde ein Vermietungsergebnis von 105.700 m<sup>2</sup> erreicht. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies einen Rückgang um 16 % dar. Grund hierfür ist das Ausbleiben von großen Anmietungen ab 10.000 m<sup>2</sup>. Das Gros des umgesetzten Flächenvolumens entfiel mit 29.900 m<sup>2</sup> auf die Größenklasse 1.000-2.500 m<sup>2</sup>. Der größte Mietvertragsabschluss wurde mit 8.700 m<sup>2</sup> von einem Unternehmen aus dem Banken-/Finanzdienstleistungssektor im Teilmarkt Westen getätigt. Ebenfalls im Teilmarkt Westen erfolgte mit 6.000 m<sup>2</sup> der zweitgrößte Abschluss durch die öffentliche Verwaltung. An dritter Stelle lag die 5.300 m<sup>2</sup> -Anmietung eines Industrieunternehmens in der Innenstadt. Während Großabschlüsse fehlten, zeigte sich beim Blick auf die Anzahl der Transaktionen dagegen eine deutlich steigende Dynamik: insgesamt trugen 138 Abschlüsse zum Ergebnis bei - ein Plus von 53 % gegenüber dem Vorjahr. Im Vergleich zum zehnjährigen Durchschnitt präsentierte sich das Jahr 2021 mit einem Plus von 27 % im Volumen und 84 % in der Anzahl als ein insgesamt starkes Jahr.

Entsprechend der größten Abschlüsse verteilte sich das Ranking der Teilmärkte. So führt der Teilmarkt Westen das Ranking mit 26 % des Volumens knapp vor dem Innenstadtgürtel und der Innenstadt mit 23 bzw. 22 % an. Seitens der umsatzstärksten Branchen ist deutlich die Öffentliche Verwaltung mit 20 % der führende Sektor, vor den unternehmensbezogenen Dienstleistungen (15 %) und der Industrie (10 %). Der Unternehmensstandort Nürnberg ist weiterhin begehrt. Für 2022 erwarten wir ein Umsatzvolumen von ca. 100.000 m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

**3.2 Geschäftsverlauf und Lage**

Der Geschäftsverlauf entspricht im Wesentlichen den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2021.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde kein weiteres Kommanditkapital von Anlegern eingeworben.

<sup>6</sup> JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2021, 21. Januar 2022

<sup>7</sup> JLL Office Market Profile Q4 2021, Februar 2022

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 167.778.055,62 EUR (Vorjahr: 160.897.685,76 EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt zum Abschlussstichtag bei 141.435 umlaufenden Anteilen 1.186,26 EUR (Vorjahr: 1.137,61 EUR).

	<b>EUR</b>
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	160.897.685,76
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	167.778.055,62
Veränderung	6.880.369,86

Der Anstieg des Nettoinventarwerts ist im Wesentlichen auf das positive realisierte Ergebnis von 3.535 Tsd. EUR sowie das positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 8.296 Tsd. EUR zurückzuführen. Dem entgegen stehen Ausschüttungen an die Kommanditisten in Höhe von 4.950 Tsd. EUR.

**Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.**

**3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

**3.3.1 Ertragslage**

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 11.830 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.186 Tsd. EUR) setzt sich aus einem positiven realisierten Ergebnis von 3.535 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.467 Tsd. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 8.296 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.718 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 3.952 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.895 Tsd. EUR), denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 215 Tsd. EUR (Vorjahr: 181 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 155 Tsd. EUR (Vorjahr: 158 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 73 Tsd. EUR (Vorjahr: 88 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 21 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR) gegenüberstehen.



Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 sind insbesondere durch die operative Geschäftstätigkeit in Form der Treuhandvergütung der WCK geprägt.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der angebondenen Objektgesellschaften Objekt Hamburg KG in Höhe von 2.967 Tsd. EUR, Objekt Berg-am-Laim II KG in Höhe von 3.273 Tsd. EUR, sowie der Objektgesellschaft Objekt Nürnberg KG in Höhe von 2.056 Tsd. EUR.

**3.3.2 Finanzlage**

**Kapitalstruktur**

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,87 % (Vorjahr: 99,83 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,13 % (Vorjahr: 0,17 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 141.435 Tsd. EUR. Dieses setzt sich aus der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR und eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 141.415 Tsd. EUR zusammen.

Auf Ebene des Objektes Hamburg KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 19.312 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der DZ HYP AG, Hamburg, in Höhe von ursprünglich 16.700 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 28. Dezember 2029. Auf Ebene der Objekt Berg-am-Laim II KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 77.016 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, in Höhe von ursprünglich 68.000 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2028. Auf Ebene der Objekt Nürnberg KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 31.163 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Landesbank Baden-Württemberg in Höhe von ursprünglich 25.605 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 30. Mai 2028.

Die Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

**Investitionen**

Die Gesellschaft hat am 20. August 2018 rund 88,86 % der Anteile an der Objektgesellschaft Objekt Hamburg KG sowie rund 88,89 % der Anteile an der Objekt Berg-am-Laim II KG erworben. Eine weitere Investition erfolgte im Februar 2019 an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München, in Höhe von 89,87 %.

Auf Ebene der Objekt Hamburg KG erfolgte mit Kaufvertrag vom 3. Mai 2017 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 die Investition in eine Büroimmobilie in Hamburg. Der Kaufpreis betrug insgesamt 33.494 Tsd. EUR. Des Weiteren erfolgte mit Kaufvertrag vom 31. Mai 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 durch die Objekt Berg-am-Laim II KG eine Investition in das Objekt „Leuchtenberg“ in München Berg-am-Laim. Der Kaufpreis betrug insgesamt 135.328 Tsd. EUR. Auf Ebene der Objekt Nürnberg KG erfolgte mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Februar 2019 die Investition in eine Büroimmobilie in Nürnberg. Der Kaufpreis betrug insgesamt 56.900 Tsd. EUR.

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 Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG		Objekt Nürnberg KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	17.064	46,91	68.229	46,79	30.487	49,07
davon Darlehen:						
- LBBW			62.376	42,78	26.271	42,28
- DZ Hyp	15.107	41,53				
Eigenkapital	19.309	53,09	77.584	53,21	31.645	50,93
	36.373	100,00	145.813	100,00	62.132	100,00

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 743 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

**3.3.3 Vermögenslage**

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 167.999 Tsd. EUR (Vorjahr: 161.175 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligungen in Höhe von 162.208 Tsd. EUR (Vorjahr: 153.912 Tsd. EUR) (96,68 % des Nettoinventarwerts) sowie die Forderungen gegen die drei Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 5.048 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.425 Tsd. EUR) (3,01 % des Nettoinventarwerts). Daneben bestehen kurzfristig liquiden Anlagen in Höhe von 743 Tsd. EUR (Vorjahr: 838 Tsd. EUR) (0,44 % des Nettoinventarwerts).

Die Passiva sind im Wesentlichen von dem Eigenkapital in Höhe von 167.778 Tsd. EUR (99,87 % der Bilanzsumme) geprägt.

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

	Objekt Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG		Objekt Nürnberg KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
<b>Aktiva</b>						
Sachanlagen	33.299	91,55	133.246	91,38	56.005	90,14
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	2.409	6,63	10.681	7,33	4.224	6,80
Guthaben bei Kreditinstituten	630	1,73	1.886	1,29	1.824	2,94
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	34	0,09	0	0,00	79	0,12
	36.373	100,00	145.813	100,00	62.132	100,0
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	19.309	53,09	77.584	53,21	31.645	50,93
Fremdkapital	17.064	46,91	68.229	46,79	30.487	49,07
	36.373	100,00	145.813	100,00	62.132	100,0

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 Objekten Hamburg KG und Nürnberg KG bestehenden, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten sind konzeptionsbedingt durch Anlaufkosten verursacht. Die Passivseite wird jeweils insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

#### 3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär durch ein positives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren 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. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Risikomanagementprozess der WCK.

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 Warn-level-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 vorgesehen ist, dass 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 41 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 Mieter. Das Risiko eines bedeutenden Ausfalls von Mietern wird derzeit 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.

#### **4.1.4 Marktpreisrisiken**

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 41 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt dabei bereits bei der Konzeption der jeweiligen Gesellschaften durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung 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.

Darüber hinaus zeigt die aktuelle Entwicklung, dass München, Hamburg und Nürnberg gefragte Investitionsstandorte sind.

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

#### **4.1.5 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 auf die WCK ausgelagert, sodass 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 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.

#### 4.1.6 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Die weltweiten Maßnahmen gegen die Folgen des Coronavirus tragen sichtbar zu einer Erholung der wirtschaftlichen Lage bei. Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. 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 könnte.

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

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

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

#### 4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der vorhandenen Liquidität mit den Zahlungsverpflichtungen des AIF. Hierbei werden 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 dem 17. November 2017 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2021 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. JA 2021 der KVG (Löhne + Gehälter) EUR 21.934.249 (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.245.796 €
davon variable Vergütung	2.688.452 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2021	239 HC <sup>8</sup> / 219,3 FTE <sup>9</sup>
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	EUR 0,00
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 €
davon Führungskräfte	4.078.838 €
davon andere Mitarbeiter	3.129.360 €

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



<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 der Vergütungspolitik 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 hat 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 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der nach § 307 Abs. 1 (wesentliche Änderungen in den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag) und Abs. 2 erste Alternative in Verbindung mit § 297 Abs. 4 und § 308 Abs. 4 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen (Informationen in Bezug auf die Änderungen in der Haftung der Verwahrstelle).

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

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



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

München, den 29. Juli 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Johannes Seidl*  
*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 29. Juli 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Dr. Rainer Krütten*  
*gez. Frank Clemens*  
*gez. Sven Markus Schmitt*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### A. Aktiva

	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
A. Aktiva			
1. Beteiligungen	162.208.039,04	96,68	153.912.218,75
2. Barmittel			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	743.140,55	0,44	837.957,09
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.047.850,50	3,01	6.425.237,99
b) Andere Forderungen	66,20	0,00	0,00
	5.047.916,70	3,01	6.425.237,99
	167.999.096,29		161.175.413,83

### B. Passiva



1. Rückstellungen		92.650,00	0,05	228.060,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.518,12	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		126.872,55	0,08	49.668,07
4. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	133.000.550,26		79,27	137.950.677,06
bb) Kapitalrücklagen	5.592.210,00		3,33	5.592.210,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	34.717.666,04		20,69	26.421.845,75
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-9.067.047,05		-5,40	-14.534.203,82
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.534.676,37		2,11	5.467.156,77
		167.778.055,62	100,00	160.897.685,76
		167.778.055,62		160.897.685,76
		167.999.096,29		161.175.413,83

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

	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.951.633,76		5.894.731,45
b) Sonstige betriebliche Erträge	47.213,86		19.572,69
Summe der Erträge		3.998.847,62	5.914.304,14
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	154.991,99		158.403,36
b) Verwahrstellenvergütung	73.000,00		88.060,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	21.032,61		20.000,00
d) Sonstige Aufwendungen	215.146,65		180.684,01
Summe der Aufwendungen		464.171,25	447.147,37
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		3.534.676,37	5.467.156,77

	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
4. Zeitwertänderungen			
a) Erträge aus der Neubewertung	8.295.820,29		4.909.275,76
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		190.885,15
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		8.295.820,29	4.718.390,61
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		11.830.496,66	10.185.547,38

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. bis zum 31. Dezember 2021

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personengesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 107498 eingetragen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum anteiligen Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem anteiligen 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 Beteiligungen 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 zum 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 Erfüllungsbetrages angesetzt und bewertet.

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

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### 3. Sonstige Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an den drei Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München (Objekt Hamburg KG), der Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München (Objekt Berg-am-Laim II KG), und der Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München (Objekt Nürnberg KG), jeweils in Höhe von rund 89,9 % 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:

Firma, Rechtsform und Sitz	Objekt Berg-am-Laim II KG	Objekt Hamburg KG	Objekt Nürnberg KG
	Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	77.584	19.275	31.566
Höhe der Beteiligung in %	89,89	89,86	89,87
Zeitpunkt des Erwerbs	13.08.2018	13.08.2018	18.02.2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	94.601	28.901	38.706

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 5.048 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.425 Tsd. EUR) betreffen im Geschäftsjahr ausschließlich Forderungen gegen die drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (5.048 Tsd. EUR; Vorjahr: 6.425 Tsd. EUR). Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den drei Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen der zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

### 3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 93 Tsd. EUR (Vorjahr: 228 Tsd. EUR) beinhalten die Verwahrstellenvergütung (73 Tsd. EUR), sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2021 (20 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr in Höhe von 127 Tsd. EUR (Vorjahr: 50 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen einbehaltene Ausschüttungen der Anleger.

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

Das Eigenkapital in Höhe von 167.778.055,62 EUR (Vorjahr: 160.897.685,76 EUR) entfällt in voller Höhe auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

Im Geschäftsjahr wurden Entnahmen in Höhe von 3,5% der zeitanteiligen Zeichnungssumme getätigt.

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2021	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Objekt Berg-am-Laim II KG	902	2.661
Objekt Hamburg KG	1.328	1.373
Objekt Nürnberg KG	1.722	1.861
	3.952	5.895

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2021 beträgt 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres (164.338 Tsd. EUR) und damit 155 Tsd. EUR.

Die Verwahrstellenvergütung von 73.000 EUR (Vorjahr: 88.060 EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2021	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2021	18	19
Veröffentlichungskosten 2021	3	1
	21	20

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	158	158
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	0	10
Komplementärvergütung	13	10
Übrige	44	3
	215	181

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe 8.296 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.718 Tsd. EUR) resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag an der Objekt Berg-am-Laim II KG in Höhe von 3.273 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.828 Tsd. EUR), sowie an der Objekt Hamburg KG von 2.967 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.080 Tsd. EUR) und an der Objekt Nürnberg KG von 2.056 Tsd. EUR (Vorjahr: Aufwendungen in Höhe von 191 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

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

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

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV wird in Anlage 3 des Anhangs dargestellt.

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

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

Kommanditisten	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	141.435.000,00	141.435.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	5.592.210,00	5.592.210,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-8.434.449,74	-3.484.322,94
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-5.532.370,68	-9.067.047,05
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	34.717.666,04	26.421.845,75
	167.778.055,62	160.897.685,76

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Kapitalzusage. Zum Abschlussstichtag waren 200 EUR im Handelsregister eingetragen.

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



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

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Fondsvermögen (EUR)	167.778.055,62	160.897.685,76	154.115.938,30
Wert je Anteil (EUR)	1.186,26	1.137,61	1.089,00
Umlaufende Anteile (Stück)	141.435	141.435	141.520

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 141.435.000,00 EUR. Alle Anteile haben am Abschlussstichtag die gleichen Ausstattungsmerkmale. Es werden keine Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Höhe des Ausgabeaufschlages beträgt bis zu 5 %.

**6. Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

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

Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2021 rund 0,28 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (464 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (164.337.870,69 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (167.778.055,62 EUR) und per 31. Dezember 2020 (160.897.685,76 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

- Die WCK erhält ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage in 2018 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 100 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2021 fiel eine Vergütung in Höhe von 155 Tsd. EUR an. Die Verwaltungsgesellschaft erhält darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung nach folgenden Vorgaben:

- 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 4,0 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

- Die WCK erhält zudem für ihre Treuhandeltätigkeit ein jährliches Honorar in Höhe von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 100 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2021 fiel eine Vergütung in Höhe von 158 Tsd. EUR an.

- Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung mindestens 10 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2021 fiel eine Vergütung in Höhe von 13 Tsd. EUR an.

- Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,04 % des zuletzt durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch 35,7 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2021 fiel eine Vergütung in Höhe von 73 Tsd. EUR an.

- Die WIS erhält für die Stellung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den jeweiligen Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags. Im Geschäftsjahr 2021 fiel hierfür keine Vergütung an.

a) Zusätzlich sind folgende Aufwendungen nicht durch die Geschäftsführungsvergütung abgegolten und werden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt:

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;



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

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

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

c) Transaktionsgebühr sowie 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 (ohne Umsatzsteuer) erhalten.
- Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.
- Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit anderen Transaktionen, d.h. insbesondere dem Erwerb, der Instandhaltung, dem Umbau, der Belastung und der Vermietung und Verpachtung von Vermögensgegenständen, von Dritten beanspruchte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag in Höhe von maximal 14,0 % des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2021 sind aufgrund des Zeichnungsschlusses in 2019 keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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

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

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



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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 2021 werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

## 6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

### 6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände sind zum Abschlussstichtag nicht im Bestand.

### 6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen in den Regelungen zum 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. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

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.

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 60 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; eine Risikodiversifikation wird voraussichtlich durch eine Streuung mit verschiedenen Mietern vorgenommen.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

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

### Wertentwicklung

Es besteht das Risiko, dass die angenommenen Kaufpreisfaktoren bzw. Verkaufspreise der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien nicht erzielt werden können. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien von sämtlichen Objektgesellschaften 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.

### Durchleitungsrisiko

Der AIF wird nur mittelbar über die Immobiliengesellschaften Immobilien halten. Insoweit besteht das Risiko, dass Zahlungen der angebotenen Immobiliengesellschaften an den AIF aufgrund von Liquiditätsmangel, Missmanagement oder Insolvenz der Immobiliengesellschaften nicht oder nicht in voller Höhe oder verzögert erfolgen und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen (Totalverlustrisiko).

### Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner des AIF bzw. der angebotenen Immobiliengesellschaften immer vertragsgemäß verhalten und berechnete Ansprüche des AIF oder der Immobiliengesellschaften jederzeit vollumfänglich und zeitgerecht erfüllen werden. Der AIF trägt insoweit mittelbar das Bonitäts- und Insolvenzrisiko der Vertragspartner. Zudem kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Regelungen von verschiedenen Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden. Daher besteht das Risiko, dass der AIF bzw. die Immobiliengesellschaften unter Umständen erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens berechnete Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen können oder eine Durchsetzung insgesamt scheitert.

### Leverage-Risiko/Risiko durch Finanzierungsliquidität



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

### **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 voraussichtlichen Objektgesellschaften.

### **Aktuelle Risikobewertung**

Im Rahmen der 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 ergaben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden.

### **Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit**

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

### **6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK**

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

### **6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage**

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

### **6.5.6 Gesamthöhe des Leverage**

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,66

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,69

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

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein Nettoinventarwert in Höhe von 167.778 Tsd. EUR.

### **6.6 Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 41 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,

Dr. Christian Simanek (seit 1. April 2021).



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

Deren Geschäftsführer sind:

Dr. Rainer Krütten,

Sven Markus Schmitt,

Achim von der Lahr (bis 30. Juni 2022) und

Frank Clemens (seit 1. Juli 2022)

München, den 29. Juli 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 29. Juli 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin*

*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Frank Clemens*

*gez. Sven Markus Schmitt*

## **Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV zum 31.12.2021**

### **der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München**

#### **Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung**

<b>Lage der Immobilie</b>	<b>Wealthcap Objekt Hamburg GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH &amp; Co. KG</b>	<b>Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>Art der Immobilie</b>	<b>Bürogebäude</b>	<b>Bürogebäude</b>	<b>Bürogebäude</b>
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Fehlanzeige	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Beteiligung bzw. der Immobilien	13.08.2018	13.08.2018	18.02.2019
Bau-/ Umbaujahr	2018	1979-1982/2015-2018	2018/2019



Lage der Immobilie	Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG
Art der Immobilie	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	8.278 qm	12.286 qm	5.342 qm
Nutzfläche Gewerbe (m <sup>2</sup> )	12.282 qm (inkl. 356 qm Lager, 140 qm sonstige Fläche)	29.466 qm (inkl. 835 qm Ladenfläche, 4.219 qm Keller/Lager/Archiv)	14.390 qm (13.300 qm Bürofläche, 654 qm Kantine, 406 qm Lagerräume)
Nutzfläche Wohnen (m <sup>2</sup> )	0	0	0
Verkehrswert in EUR	44.900.000	157.700.000	66.000.000
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	1.979.045,40	4.927.552,65	2.125.970,30
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0%	7%	0%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	0%	7%	0%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	34%	40%	40%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	16,5	9,1	12,0

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

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr				Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in%
	Zugänge	Abgänge	Bestand				
	in EUR	in EUR	in EUR				
A. Vermögensgegenstände							
I. Beteiligungen an Immobilien-							
gesellschaften							
Mehrheitsbeteiligung Objekt Hamburg KG	0,00	0,00	19.311.915,00	28.900.855,49		162.208.039,04	96,68
Mehrheitsbeteiligung Objekt Berg-am-Laim II KG	0,00	0,00	77.015.828,00	94.601.110,82			
Mehrheitsbeteiligung Objekt Nürnberg KG	0,00	0,00	31.162.630,00	38.706.072,73			
II. Liquiditätsanlagen							
Bankguthaben						743.140,55	0,44
III. sonstige Vermögensgegen-							
stände							
1. Forderungen an Immobilien-						5.047.850,50	3,01
gesellschaften							
2. Andere						66,20	0,00
Summe Vermögensgegenstände						167.999.096,29	100,13

Anschaffungskosten im Berichtsjahr						Anteil am
Zugänge	Abgänge	Bestand	Wert	Wert	Fondsvermögen	
in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in%
B. Schulden						
I. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen					-128.390,67	-0,08
II. Rückstellungen					-92.650,00	-0,05
Summe Schulden					-221.040,67	-0,13
C. Fondsvermögen						
umlaufende Anteile (Stück)					167.778.055,62	100,00
Anteilwert (EUR)						1.186,26

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

Die Darlehen der Objekt Hamburg KG gegenüber der DZ HYP AG sind durch eine Buchgrundschuld in Höhe von 16.700.000,00 EUR sowie die Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung in Höhe eines zu zahlenden Teilbetrages von 1.670.000,00 EUR, die Abtretung der Zahlungsansprüche, Vermietungen, aus Veräußerungen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertrag und künftiger Rechte und Ansprüche gegen den Verkäufer gesichert.

Die Darlehen der Objekt Berg-am-Laim II KG gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg sind durch Buchgrundschuld in Höhe von 61.470.000,00 EUR sowie die Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung in Höhe eines zu zahlenden Teilbetrags von 6.830.000,00 EUR, die Abtretung künftiger Einzelforderungen aus Versicherungen, Mietzinsforderungen, eine Rangrücktritts- und Belassungserklärung sowie Verpfändung von Kontoguthaben gesichert.

Die Darlehen der Objekt Nürnberg KG gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg sind durch Buchgrundschuld in Höhe von 25.605.000,00 EUR sowie die Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung in Höhe eines zu zahlenden Teilbetrags von 2.845.000,00 EUR, die Abtretung künftiger Einzelforderungen aus Versicherungen, Mietzinsforderungen, eine Rangrücktritts- und Belassungserklärung sowie Verpfändung von Kontoguthaben 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

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.534.676,37
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-3.534.676,37
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

A. Komplementär	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00





<b>A. Komplementär</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
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>B. Kommanditisten</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		160.897.685,76
1. Entnahmen für das Vorjahr		-4.950.126,80
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		3.534.676,37
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		8.295.820,29
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		167.778.055,62

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

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



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

München, den 29. Juli 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH*  
*gez. Johannes Seidl*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 29. Juli 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Dr. Rainer Krütten*  
*gez. Frank Clemens*  
*gez. Sven Markus Schmitt*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 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 41 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
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus



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

München, den 12. August 2022

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