



---

# WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

#### Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

##### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 i.V.m. § 264a HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 103757 eingetragen.

##### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum anteiligen Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können. Der Bewertung wurden die Vermögensaufstellungen der Beteiligungsgesellschaften i.S. des § 271 Abs. 3 KAGB zum Stichtag 31. Dezember 2022 zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligung wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus den Objekten wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2032 zugrunde. Gemäß der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (WCK), werden die Zahlungsströme mit einem risikoadäquaten Diskontierungszinssatz bewertet.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Rückzahlungsbetrag 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 Frankfurt GmbH & Co. KG, München (Objekt Frankfurt KG), Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG, München (Objekt Sendling KG), und Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG, München (Objekt Stuttgart II KG) jeweils in Höhe von rd. 94,8 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2022 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

Firma, Rechtsform und Sitz	Objekt Frankfurt KG	Objekt Sendling KG	Objekt Stuttgart II KG
	Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	47.364	59.053	24.949
Höhe der Beteiligung in %	94,8	94,8	94,8
Zeitpunkt des Erwerbs	03.01.2017	03.01.2017	03.01.2017
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	59.133	96.932	32.192

Die Forderungen bestehen gegen die drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (2.639 Tsd. EUR; Vorjahr: 972 Tsd. EUR). Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen zugrundeliegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben (512 Tsd. EUR; Vorjahr: 446 Tsd. EUR) betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG.

### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 191.004.471,55 EUR (Vorjahr: 196.006.219,69 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (WCK)).

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

	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	139.790.000,00	139.790.000,00
Entnahmen	-25.360.949,96	-19.769.349,96
	<b>114.429.050,04</b>	<b>120.020.650,04</b>

Die im Geschäftsjahr 2022 getätigten Entnahmen betreffen in voller Höhe Kapitalrückzahlungen.

Die Rückstellungen (173 Tsd. EUR; Vorjahr: 176 Tsd. EUR) beinhalten vorwiegend die Verwahrstellengebühr für 2022 (126 Tsd. EUR; Vorjahr: 114 Tsd. EUR), Treuhandvergütung (9 Tsd. EUR; Vorjahr: 16 Tsd. EUR), Geschäftsbesorgungsvergütung (9 Tsd. EUR; Vorjahr: 16 Tsd. EUR) und die Kosten der Jahresabschlussprüfung (27 Tsd. EUR; Vorjahr: 27 Tsd. EUR).

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum Abschlussstichtag (216 Tsd. EUR; Vorjahr: 189 Tsd. EUR) betreffen einbehaltene Ausschüttungen an die Anleger.

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

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

	2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Objekt Frankfurt KG	0	1.043
Objekt Sendling KG	1.890	3.257
Objekt Stuttgart II KG	630	918



	<b>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
	2.520	5.218

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2022 beträgt 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres, aber mindestens 190 Tsd. EUR (272 Tsd. EUR, Vorjahr: 264 Tsd. EUR) brutto.

Die Verwahrstellenvergütung (134 Tsd. EUR, Vorjahr: 114 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	<b>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2022	25	25
Rückstellung für die Veröffentlichungskosten 2022	2	2
	27	27

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Treuhandvergütung	272	264
Komplementärvergütung	40	38
Druckkosten	6	6
Übrige	5	5
	323	313

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -1.177 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.173 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Sendling KG von 1.329 Tsd. EUR sowie Aufwendungen aus der Neubewertung der Objekt Stuttgart II KG von -955 Tsd. EUR und der Objekt Frankfurt KG von -1.551 Tsd. EUR.

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

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

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

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

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

<b>Kommanditisten</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Kapitalkonto I (Einlagen)	139.790.000,00	139.790.000,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	5.287.527,50	5.287.527,50
Kapitalkonto III (Ausschüttungen sonstige Entnahmen)	-25.360.949,96	-19.769.349,96

Kommanditisten	31.12.2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	1.168.714,69	-598.507,77
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	70.119.179,32	71.296.549,92
	<b>191.004.471,55</b>	<b>196.006.219,69</b>

Die auf die Anleger entfallenden Hafteinlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (1.397.900,00 EUR) sind 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

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

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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Anteilklasse A Fondsvermögen	150.691.215,68	154.652.039,15	141.906.923,64
Anteilklasse A Wert je Anteil	1.361,28	1.397,06	1.281,93
Anteilklasse A Umlaufende Anteile	110.698	110.698	110.698
Anteilklasse B Fondsvermögen	13.940.777,90	14.301.874,15	13.139.940,70
Anteilklasse B Wert je Anteil	1.381,37	1.417,15	1.302,02
Anteilklasse B Umlaufende Anteile	10.092	10.092	10.092
Anteilklasse C Fondsvermögen	26.372.477,97	27.052.306,39	24.864.758,32
Anteilklasse C Wert je Anteil	1.388,03	1.423,81	1.308,67
Anteilklasse C Umlaufende Anteile	19.000	19.000	19.000

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

### 6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

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



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

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2022 rund 0,39 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (757 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Aufgrund des Wegfalls der Initialkosten im Geschäftsjahr 2019 beträgt die Initialkostenquote 0,00 %. Das durchschnittliche Fondsvermögen (193.505.345,62 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2022 (191.004.471,55 EUR) und per 31. Dezember 2021 (196.006.219,69 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:

Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt die laufende Vergütung für die Verwaltung durch die WCK 272 Tsd. EUR (Vorjahr: 264 Tsd. EUR). Darüber hinaus entfielen 272 Tsd. EUR (Vorjahr: 264 Tsd. EUR) auf die Treuhandtätigkeit der WCK.

Daneben erhält die WCK im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptionsvergütung von 3 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Vergütungen für die Konzeption mehr angefallen.

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

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

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 nicht erhalten.

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

Der künftige Liquidator der Gesellschaft erhält während des Liquidationszeitraumes eine jährliche Vergütung von bis zu 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,065 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 53.550,00 EUR jährlich. Für das Geschäftsjahr 2022 wurde eine Vergütung in Höhe von 134.124,43 EUR (Vorjahr: 114.000,00 EUR) berechnet.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

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

- bankübliche Depotbankgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland,
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen,
- Kosten für externe Bewerter zur Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB,
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Steuern und Abgaben, die der AIF schuldet,
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen,
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtbevollmächtigten, soweit dies gesetzlich erforderlich ist,
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen,



- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden,
- Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden.

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

c) Transaktionsgebühr und Transaktionskosten:

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

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

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

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

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

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

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

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen erhalten. Weiterhin sind keine Vergütungen der WCK selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die KVG eine wesentliche mittelbare/unmittelbare Beteiligung eingegangen ist für die gehaltenen Anteile berechnet worden.

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

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

des Ausgabepreises.

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

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



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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 2022 werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

### 6.5. Angaben gemäß § 300 KAGB

#### 6.5.1. Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

#### 6.5.3. Risikoprofil der Gesellschaft

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

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

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

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

#### Wertentwicklung

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

#### Allgemeine Immobilienrisiken

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

#### Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

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

#### Einsatz von Fremdkapital



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

#### **Aktuelle Risikobewertung**

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

#### **Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit**

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

#### **6.5.4. Risikomanagementsystem der WCK**

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

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

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

#### **6.5.6. Gesamthöhe des Leverage**

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,60

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,64

Zum Abschlussstichtag war Eigenkapital in Höhe von 139.790 Tsd. EUR eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 191.004 Tsd. EUR (Vorjahr: 196.006 Tsd. EUR).

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

#### **6.5.7 Angaben nach Artikel 11 OffenlegungsVO**

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EUKriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

#### **6.6. Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap 39 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Johannes Seidl,
- Dr. Kordula Oppermann und
- Dr. Kordula Oppermann und

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

Deren Geschäftsführer sind:

- Achim von der Lahr (bis zum 30. Juni 2022),
- Dr. Rainer Krütten (bis zum 31. August 2023),
- Sven Markus Schmitt (bis zum 31. August 2023),



- Frank Clemens (seit dem 1. Juli 2022),
- Ingo Hartlief (seit dem 1. September 2023) und
- Johannes Seidl (seit dem 1. September 2023).

München, den 20. September 2023

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

*gez. Johannes Seidl*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 20. September 2023

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Johannes Seidl*  
*gez. Ingo Hartlief*  
*gez. Frank Clemens*

## Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV der Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co.

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG
Lage der Immobilie	Darmstädter Landstraße 110-114, Frankfurt
Art der Immobilie	Bürogebäude mit Tiefgarage
Projekt -/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	01.01.2016
Baujahr	2002
Grundstücksgröße (m²)	11.519
Nutzfläche Gewerbe (m²)	30.269
Nutzfläche Wohnen (m²)	0
Verkehrswert in EUR	95.500.000
Wesentliche Ergebnisse der Bewertung	



- Mieterträge	4.741.639
- Diskontierungszins	4,26%
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	5.420.968
Leerstandsquote in %	24,1%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	24,1%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	44,9%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	5,90
Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Sendling GmbH & Co. KG
Lage der Immobilie	Kistlerhofstraße 73-79, München
Art der Immobilie	Bürogebäude mit Tiefgarage
Projekt -/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	01.06.2016
Baujahr	2003
Grundstücksgröße (m²)	15.683
Nutzfläche Gewerbe (m²)	31.301
Nutzfläche Wohnen (m²)	0
Verkehrswert in EUR	141.900.000
Wesentliche Ergebnisse der Bewertung	
- Mieterträge	5.598.599
- Diskontierungszins	4,08%
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	3.729.513
Leerstandsquote in %	4,6%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	4,6%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	32,9%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	5,60
Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG
Lage der Immobilie	Schelmenwasenstraße 37-41, Stuttgart
Art der Immobilie	Bürogebäude mit Parkhaus
Projekt -/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	31.12.2016
Baujahr	1983-1986/2015-2016



Grundstücksgröße (m²)	4.568
Nutzfläche Gewerbe (m²)	12.494
Nutzfläche Wohnen (m²)	0
Verkehrswert in EUR	52.400.000
<b>Wesentliche Ergebnisse der Bewertung</b>	
- Mieterträge	1.949.286
- Diskontierungszins	4,80%
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	2.690.593
Leerstandsquote in %	22,5%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	22,5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	41,7%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	7,10

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
<b>A. Aktiva</b>			
1. Beteiligungen	188.257.991,58	98,56	194.970.155,84
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	512.365,68	0,27	446.221,18
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.639.181,71	1,38	971.766,66
4. Sonstige Vermögensgegenstände	597,90	0,00	348,00
	<b>191.410.136,87</b>		<b>196.388.491,68</b>
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen	172.800,00	0,09	175.600,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.248,66	0,01	17.248,66
3. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) gegenüber Gesellschaftern	215.616,66	0,11	189.423,33
4 Eigenkapital			



		31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	114.429.050,04		59,91	120.020.650,04
bb) Kapitalrücklagen	5.287.527,50		2,77	5.287.527,50
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	70.119.179,32		36,71	71.296.549,92
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-598.507,77		-0,31	-5.111.255,36
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.767.222,46		0,93	4.512.747,59
		191.004.471,55	100,00	196.006.219,69
		191.004.471,55	100,00	196.006.219,69
		<b>191.410.136,87</b>		<b>196.388.491,68</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

		2022	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.520.236,99		5.218.444,04
b) Sonstige betriebliche Erträge	3.518,29		12.718,55
<b>Summe Erträge</b>		<b>2.523.755,28</b>	<b>5.231.162,59</b>
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Verwaltungsvergütung	-272.142,48		-264.334,40
b) Verwahrstellenvergütung	-134.124,43		-114.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-27.133,17		-26.694,85
d) Sonstige Aufwendungen	-323.132,74		-313.385,75
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>-756.532,82</b>	<b>-718.415,00</b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>1.767.222,46</b>	<b>4.512.747,59</b>
<b>4. Zeitwertänderungen</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung	1.328.772,19		17.173.449,44
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.506.142,79		0,00
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>		<b>-1.177.370,60</b>	<b>17.173.449,44</b>

	2022	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>589.851,86</b>	<b>21.686.197,03</b>

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### 1. Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

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

Die Wealthcap Immo 39 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2028.

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

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

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

Die Objekt Sendling KG hatte mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2015 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juni 2016 ein Grundstück mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage in München mit einer vermietbaren Fläche von ca. 31.300 qm zu einem endgültigen Kaufpreis von 101.483 Tsd. EUR erworben. Ein bedeutender Mieter im Objekt ist die TECHDATA GmbH & Co. OHG, München, mit einer Mietfläche von rund 15.700 qm. Im Januar 2022 konnte ein Nachtrag zur Verlängerung des Mietverhältnisses mit dem Mieter TD SYNEX Germany GmbH & Co. OHG (vormals: TECHDATA GmbH & Co. OHG) für 10 Jahre, somit bis zum 30. Juni 2032, geschlossen werden. Hierbei wurde dem Mieter eine mietfreie Zeit von jeweils Juli bis November 2022 sowie Juli bis November 2023 gewährt. Weitere bedeutende Mieter sind die Carl Zeiss Meditec AG, Jena, mit einer Mietfläche von rund 5.200 qm und einer Festlaufzeit bis 30. September 2025 und die Carl Zeiss Microscopy GmbH, Jena, mit einer Mietfläche von rund 4.900 qm und einer Festlaufzeit bis 30. September 2025. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu ca. 95 % vermietet.

Die Objekt Frankfurt KG hatte mit Kaufvertrag vom 19. November 2015 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Januar 2016 ein Bürogebäude mit Tiefgarage in Frankfurt mit einer vermietbaren Fläche von rund 30.300 qm zu einem Kaufpreis von 84.745 Tsd. EUR erworben. Ankermieter ist die Ogilvy & Mather Werbeagentur GmbH, Frankfurt, mit einer Mietfläche von rund 17.000 qm. Mit dem Mieter konnte im Februar 2022 ein Nachtrag zur vorzeitigen Verlängerung des Mietverhältnisses bzgl. einer Fläche von rd. 15.700 qm bis zum 31. Dezember 2029 geschlossen werden. Der Mieter gab im Zuge dessen vorzeitig eine Fläche von rd. 2.500 qm zum 31. Juli 2022 und wird eine weitere Fläche von rd. 1.150 qm zum 31. Dezember 2023 an den Vermieter zurück. Ein weiterer Mieter ist die IUBH Internationale Hochschule mit einer Fläche von rd. 2.300 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. Juni 2027. Die Mietfläche der IUBH konnten noch nicht fertiggestellt werden, da die Baugenehmigung zur Umnutzung in eine Schulungsnutzung noch aussteht. Die Flächen sollen bis Ende Q3 2023 an den Mieter übergeben werden. Aktuell stellt der Vermieter dem Mieter Interimsflächen zur Verfügung u.a. bei WeWork. Vermieter, Mieter und Baubehörde stehen im engen Austausch und die Flächen schnellstmöglich an den Mieter zu übergeben. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu ca. 76 % vermietet.

Die Objekt Stuttgart II KG hatte mit Kaufvertrag vom 27. Juni 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31. Dezember 2016 ein Bürogebäude sowie Parkhaus in Stuttgart zu einem Kaufpreis von 44.600 Tsd. EUR erworben. Das Objekt verfügt über vermietbare Büroflächen von rund 12.400 qm. Bedeutender Mieter ist die Design Offices GmbH, Nürnberg, mit einer Mietfläche von rund 3.300 qm und einer Festlaufzeit bis zum 28. Februar 2034. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag aufgrund der Kündigungen in 2022 zu ca. 78 % vermietet.

Zum Abschlussstichtag haben die Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften einen Anteil am Fondsvermögen gemäß KAGB von rund 98,56 %. Die liquiden Mittel von rund 0,27 % des Fondsvermögens gemäß KAGB bestehen aus einem Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München (kurz: UCB).

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 191.004 Tsd. EUR (Vorjahr: 196.006 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 110.698 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A 1.361,28 EUR, bei 10.092 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B 1.381,37 EUR bzw. bei 19.000 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse C 1.388,03 EUR.

#### 1.2 Ziele und Strategien



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

Anlageziel der Wealthcap Immo 39 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit Halten der Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften, die ihrerseits in entsprechende Immobilien investiert sind, ist die Anlagestrategie umgesetzt. Weitere Investitionen sind derzeit nicht geplant.

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

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

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus den Objektgesellschaften erwartet werden. Durch die vorgenannten Beteiligungen an den Objektgesellschaften soll der AIF – entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an den Objektgesellschaften – jährliche Erträge i.H.v. anfänglich ca. 6,2 Mio. EUR generieren. Im Berichtsjahr wurden Erträge aus den Beteiligungen von 2.520 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.218 Tsd. EUR) erwirtschaftet.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2028 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2033 beschließen. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

## 2. Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (WCK) mit Sitz in Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 30. März 2016 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 WCK ist zur Erfüllung sämtlicher Aufgaben berechtigt und verpflichtet, welche einer KVG nach dem KAGB obliegen. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 39 KG wurde mit Datum vom 23. September 2016 erteilt.

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

Die Verwaltungsgesellschaft nimmt sämtliche ihr aufgrund ihrer Position als Geschäftsführungsorgan und Verwaltungsgesellschaft gesetzlich und vertraglich zukommenden Aufgaben nach eigenem Ermessen und unter Wahrung des 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,
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2016 bis 2018 jedoch mindestens 190 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt; für das Geschäftsjahr 2022 beträgt die Verwaltungsvergütung 272 Tsd. EUR (Vorjahr: 264 Tsd. EUR),
- eine laufende jährliche Treuhandvergütung in Höhe von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2016 bis 2018 jedoch mindestens 190 Tsd. EUR; für das Geschäftsjahr 2022 beträgt die Treuhandvergütung 272 Tsd. EUR (Vorjahr: 264 Tsd. EUR),
- Vergütung während des Liquidationszeitraums von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr,
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

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

Die WCK darf sich gemäß Bestellsungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Wealthcap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien- Spezial-AIF wurden die IC Property Management GmbH, Frankfurt am Main und die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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

Die Gesellschaft ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

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

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 39 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

### 3. Wirtschaftsbericht

#### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### 3.1.1 Aktuelles Wirtschaftsumfeld

###### Wirtschaftliches Umfeld

Nach ersten vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % zu. Damit befand sich die deutsche Wirtschaft trotz des Krieges in der Ukraine und der damit zusammenhängenden Energiepreiskrise auf Wachstumskurs. Gründe für den vergleichsweise positiven Verlauf waren vor allem Nachholeffekte beim privaten Konsum und der Produktion nach dem Corona-Einbruch sowie im Jahresverlauf nachlassende Lieferengpässe. Auch wenn die Industrie im Durchschnitt bislang vergleichsweise gut mit den gestiegenen Energiepreisen klarkam, waren die Auswirkungen der Energiepreiskrise insbesondere in den energieintensiven Bereichen sichtbar. So lag die Produktion in der besonders betroffenen chemischen Industrie im November rund 20 % unter dem durchschnittlichen Niveau des Jahres 2021. Zusätzlich sorgten die unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven und steigende Zinsen dafür, dass viele Investitionsprojekte zunächst zurückgestellt wurden. Insbesondere am Bau verlief die Entwicklung im letzten Vierteljahr schwach, weil die Finanzierung deutlich teurer geworden ist. Die Industrieproduktion stabilisierte sich nach einem schwachen Start ins vierte Quartal im November wieder. Das ifo Geschäftsklima hatte sich im Dezember weiter aufgehellt, auch weil sich in den kommenden Monaten die Materialengpässe weiter abbauen dürften. Ebenso haben die Beschlüsse der Bundesregierung zur Gas- und Strompreisbremse dazu beigetragen, dass sich die Stimmung in den Unternehmen, aber auch bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern weiter verbessert hat. Der Arbeitsmarkt erwies sich als widerstandsfähig. Das im Jahr 2022 erreichte Höchstniveau bei den gemeldeten offenen Stellen von 845.000 zeigte, dass die Arbeitskräfteknappheit zunehmend zur Wachstumsbremse der deutschen Wirtschaft wird. Insbesondere im Dienstleistungssektor suchten fast alle Branchen nach neuen Mitarbeitern.<sup>1</sup>

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

	Real GDP (% yoy)		
	2022	2023	2024
Industrialized countries			
US	1.8	-0.1	0.9
Euro Area	3.3	0.0	1.0
Germany	1.9*	-0.2*	1.3*
France	2.5	0.2	1.1
Italy	3.7	-0.1	0.9
Spain	4.5	0.9	1.4
Austria	4.8	0.3	1.2
Greece	5.7	0.6	1.5
Portugal	6.7	0.5	1.2

	Real GDP (% yoy)		
	2022	2023	2024
UK	4.4	-0.7	0.8
Switzerland	1.9	0.4	1.3
Sweden	2.9	0.2	1.5
Norway**	3.6	0.8	1.6
Japan	1.6	0.8	1.0
	Consumer prices (% yoy)		
	2022	2023	2024
Industrialized countries			
US	8.0	3.7	2.1
Euro Area	8.4	5.9	2.1
Germany	7.9	5.7	2.9
France	5.2	4.3	2.0
Italy	8.1	6.1	2.2
Spain	8.6	4.0	2.3
Austria	8.5	6.5	3.0
Greece	9.6	6.0	2.3
Portugal	7.8	5.0	2.1
UK	9.1	6.6	2.2
Switzerland	2.8	1.4	1.0
Sweden	7.3	4.5	1.5
Norway**	6.0	5.7	2.3
Japan	2.2	1.4	1.0
	Budget balance (% of GDP)		
	2022	2023	2024
Industrialized countries			
US	-5.0	-4.5	-3.0
Euro Area	-3.6	-3.9	-3.1
Germany	-2.6	-3.0	-2.0
France	-4.9	-5.3	-4.8
Italy	-5.3	-4.9	-4.2
Spain	-4.6	-4.3	-3.6

	Budget balance (% of GDP)		
	2022	2023	2024
Austria	-33.3	-3.0	-2.0
Greece	-4.2	-2.5	-1.9
Portugal	-1.9	-1.4	-1.2
UK	-6.9	-5.2	-3.5
Switzerland	-0.7	-0.4	0.0
Sweden	0.4	0.0	-0.3
Norway**	23.5	15.5	15.5
Japan	-7.0	-4.5	-4.0

\* Non-wda figures. Adjusted for working days: 2.0% (2022), 0.0% (2023) and 1.3% (2024)

\*\* Mainland economy figures. Overall GDP: 3.1% (2022), 0.5% (2023) and 1.5% (2024)

#### Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

Der deutsche Investmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Milliarden Euro abgeschlossen. Das Ergebnis ist gleichbedeutend mit einem Minus von rund 41 % gegenüber dem Rekordjahr 2021. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um rund 8 % verfehlt.

Mit der Rückkehr des Zinses sind klassische Finanzanlagen wieder vermehrt in den Fokus der institutionellen Anleger gerückt. Unter einer nominalen Betrachtung haben vor allem Bundesanleihen gegenüber Immobilien an Attraktivität gewonnen, was den Kapitalzufluss in den Immobilienmarkt besonders im zweiten Halbjahr gehemmt hat. Für die Jahresbilanz 2022 bleibt festzuhalten, dass insgesamt deutlich weniger frisches Kapital für Immobilienanlagen verfügbar war. Vor diesem Hintergrund liegt der Investitionsschwerpunkt nicht mehr länger in der Null- und Negativzinsflucht, sondern beim Inflationsschutz und der Realzinsicherung.

Wie in den Jahren zuvor wurde das Gros des Transaktionsvolumens durch deutsche Käufer bestimmt. Aber auch das Vertrauen internationaler Akteure in den Immobilienmarkt in Deutschland ist nach wie vor vorhanden. Sechs der sieben größten Transaktionen des Gesamtjahres 2022, die zusammen über elf Milliarden Euro ausmachten, fanden mit ausländischer Beteiligung auf Käuferseite statt.

<sup>1</sup> (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2023 und vorläufige Zahlen zum BIP 2022“ vom 13.01.2023).

<sup>2</sup> (Quelle: UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr 300, 13.01.2023).

Die deutsche Hauptstadt musste gleichwohl gemeinsam mit Köln den größten prozentualen Verlust in Bezug auf das gehandelte Volumen hinnehmen. In Summe macht sich aber vor allem in den sieben Metropolen das vorsichtige Agieren von Investoren und Finanzierern und dem daraus resultierenden Ausbleiben von größeren Transaktionen deutlich bemerkbar. Die für das Gesamtjahr gehandelten rund 32 Milliarden Euro (über alle Nutzungsarten hinweg in Top 7) sind gleichbedeutend mit einem überdurchschnittlichen Rückgang von 55 % im Vergleich zum Vorjahr. In Aggregation machen die „Top 7“ nur noch 48 % des bundesweiten Transaktionsvolumens aus.

Die Summe der Einzeltransaktionen erreichte zum Ende des Jahres ein Volumen von 38,6 Milliarden Euro und damit 27 % weniger als noch 2021. Einen deutlich höheren Rückgang verzeichneten die Portfoliotransaktionen: Sie erzielten knapp 27,4 Milliarden Euro und liegen damit 53 % unter dem Vorjahreswert.

Mit fast 22 Milliarden Euro wurde das meiste Kapital des Gesamtvolumens in Höhe von 66 Milliarden Euro in Büroimmobilien investiert (33 % des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens). Es folgt das Segment Living mit 14,4 Milliarden Euro (22 %). Logistikimmobilien kommen auf 9,6 Milliarden Euro und erhöhten ihren relativen Anteil auf fast 15 %. Das zum Ende des dritten Quartals erfolgte Revival der Einzelhandelsimmobilien hat sich auf Jahressicht bestätigt: Mit einem Volumen von 9,4 Milliarden Euro (14 %) liegen diese nur noch knapp hinter den Logistikimmobilien, und vor allem lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte konnten ihren Ruf als Stabilitätsanker bewahren.

Im Jahresvergleich legten die Spitzenrenditen in den einzelnen Assetklassen zwischen 15 Basispunkten für Shoppingcenter und 90 Basispunkten für Logistikimmobilien zu. Dazwischen liegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien, die im Mittel in den Big 7 um 67 Basispunkte anstiegen, sowie für Fachmarktprodukte (plus 40 Basispunkte) und innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Plus von 30 Basispunkten. Bei Büros steht mit einem Mittelwert von 3,31 % erstmals seit dem zweiten Quartal 2019 wieder eine Drei vor dem Komma, bei Objekten von nur durchschnittlicher Qualität in Toplage sind die Anfangsrenditen sogar auf 4,22 % gestiegen und bei älteren Büroimmobilien in B-Lagen mit kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge zeigt sich erstmals seit 2018 wieder eine Fünf vor dem Komma.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> (Quelle: Jll, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt beendet 2022 mit angezogener Handbremse“, 09. 01. 2023).

#### Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien



Die sieben deutschen Immobilienhochburgen haben das Jahr 2022 mit einem Büroflächenumsatz von 3,5 Millionen qm abgeschlossen und damit den Vorjahreszeitraum um 6,5 % übertroffen. Nur wenige hatten dem Markt angesichts der zahlreichen Herausforderungen ein derart robustes Wachstum zugetraut. Grund für das Wachstum ist die trotz aller Herausforderungen gestiegene Erwerbstätigkeit. Sie nahm um 589.000 oder 1,3 % auf rund 45,6 Millionen zu. Nahezu der gesamte Beschäftigungsaufbau von gut 548.000 Personen geht dabei auf den Dienstleistungssektor zurück, der rein rechnerisch für einen zusätzlichen Büroflächenbedarf – ob nun im Büro, zu Hause oder in einem Coworking-Space – von rund acht Millionen qm sorgte, wenn man 15 qm pro Person ansetzt<sup>4</sup>, kalkuliert JLL.

Der Büroflächenumsatz übertrifft mit 3,5 Millionen qm zwar das Vorjahr, doch innerhalb der sieben Bürohochburgen zeigt sich eine Differenzierung: Während sich in Stuttgart der Umsatz gegenüber 2021 auf 305.000 qm mehr als verdoppelte, sank das Vermietungsvolumen in Berlin um 12 % auf 765.000 qm. Gerade in der Hauptstadt fehlen Aktivitäten von Unternehmen aus der Technologiebranche, die in den vergangenen Jahren mitverantwortlich für den Nachfrageboom waren.

2022 fanden etwa 70 % der Neuvermietungen in den sogenannten A-Flächen statt, bei einem Vermietungsumsatz von 3,5 Millionen qm in den Big 7 sind das knapp 2,5 Millionen qm topausgestattete Flächen, die einen Nutzer fanden.

Die steigende Nachfrage traf im abgelaufenen Jahr auf ein insgesamt steigendes Angebot in Form von kurzfristig verfügbaren Flächen (Leerstände) plus fertiggestellten Neubauflächen. So erhöhte sich der Leerstand über alle sieben Immobilienhochburgen hinweg im Jahresvergleich um knapp 9 % auf 4,7 Millionen qm, die Leerstandsquote stieg entsprechend von 4,5 auf 4,9 %.

In Krisenzeiten ist das Thema Untermietflächen zur Reduktion von Flächen und Kosten immer eine Option. Zum Jahresende 2022 wurde ein Volumen von 735.000 qm registriert, die in Form der Untervermietung am Markt angeboten werden. Der Anteil am gesamten Leerstand beläuft sich auf knapp 16 % und stieg damit nur leicht um zwei Prozentpunkte im Vergleich zu 2021 an.

Im letzten Quartal 2022 wurden nochmals rund 500.000 qm Büroflächen fertig, sodass sich das Neubauvolumen des Jahres auf 1,76 Millionen qm summierte, rund zehn % mehr als im Jahr 2021. Immerhin waren über 70 % dieser Flächen zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet. Die Fertigstellung weiterer knapp 200.000 qm, die für 2022 geplant waren, hat sich im Verlauf der letzten drei Monate in das Jahr 2023 verschoben.

Eine starke Ausdifferenzierung nach Flächenqualität ist auch dafür verantwortlich, dass die bloße Menge der leerstehenden Flächen kein Alleinindikator mehr für die Mietpreisentwicklung ist.

In allen Hochburgen hat sich die Spitzenmiete zum Teil signifikant nach oben bewegt, zwischen knapp 5 % in München auf 44 Euro und über 33 % in Düsseldorf auf 38 Euro. Auch in Stuttgart stieg die Spitzenmiete weiter und erreichte mit einem Plus von 29 % auf 33 Euro einen ähnlichen Anstieg wie in der Rheinmetropole.<sup>4</sup>

## München

2022 wurden auf dem Münchener Bürovermietungsmarkt 760.100 qm Bürofläche umgesetzt. Das Ergebnis liegt damit 15 % über dem des Vorjahrs und bewegt sich auf dem Niveau des 10-Jahresschnitts. Das vierte Quartal fällt dabei mit knapp 159.000 qm um 28 % schwächer aus als das Vorjahresquartal. Zum guten Jahresergebnis tragen mit 22 % vor allem neun Deals in der Größenklasse über 10.000 qm sowie mit 24 % weitere 120 Deals in der Größenklasse von 1.000 bis 2.500 qm bei. Bei den Branchen lagen 2022 die unternehmensbezogenen Dienstleistungen und EDV mit jeweils 22 % nahezu gleichauf. Mit Blick auf die Teilmärkte führt die Innenstadt das Jahresranking mit einem Flächenumsatz von 164.800 qm bzw. 22 % am Gesamtumsatz an.

Mietinteressenten stehen kurzfristig 894.000 qm Bestandsfläche zur Verfügung, womit die Leerstandsquote unverändert bei 4,1 % liegt. Im Bau befinden sich aktuell ca. 1,2 Millionen qm Neubaufläche. Insgesamt wurden 2022 375.000 qm Bürofläche fertiggestellt. Dies entspricht einem Plus von 12 % im Vergleich zum Vorjahr und sogar einem Plus von 52 % im Vergleich zum 10-Jahresschnitt.

Die hohe Nachfrage nach zentral gelegenen Flächen in Topqualität spiegelt sich auch in der im Vergleich zum Vorquartal leicht auf 44,00 EUR/qm/Monat gestiegenen Spitzenmiete wider. Gegenüber dem Vorjahresquartal stieg die Spitzenmiete damit um 2 Euro bzw. 5 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist im selben Zeitraum um 52 Cent bzw. 2 % auf 24,12 EUR/qm/Monat gestiegen.<sup>5</sup>

## Frankfurt

Auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt wurden im Gesamtjahr 2022 rund 430.800 qm Bürofläche umgesetzt. Das sind 8 % weniger als vor einem Jahr und 21 % weniger als im Fünfjahresdurchschnitt. Dies ist vor allem das Ergebnis der schwächeren Nachfrage im vierten Quartal. Ein wesentlicher Grund dieser Schwäche ist die Verschiebung einiger großer Deals auf 2023.

<sup>4</sup> (Quelle: Jll, Pressemitteilung „Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche“, 09. 01. 2023).

<sup>5</sup> (Quelle: Jll Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023).

Die Anzahl der Abschlüsse ist ebenfalls höher als im Vorjahr (599 gegenüber 541), was eine gestiegene durchschnittliche Abschlussgröße widerspiegelt - 719 gegenüber 865 qm. Großabschlüsse (ab 5.000 qm) haben 13 % des Gesamtvolumens erreicht, gegenüber 24 % vor einem Jahr.

Die stärkste Nachfrage im Gesamtjahr 2022 kam von den unternehmensbezogenen Dienstleistungen, sie zeichneten für 25 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Auf Platz zwei folgten Banken und Finanzdienstleister mit 20 %. Beliebtester Teilmarkt war Bankenlage, auf diesen entfiel fast jeder fünfte vermietete Quadratmeter. Im Jahr 2022 wurde deutlich weniger gebaut als in gleicher Periode 2021 - 130.500 qm gegenüber 191.800 qm. Der wichtigste Grund dafür ist der Materialmangel bei steigenden Baukosten. Bezogen auf den Gesamtmarkt ist die Leerstandsquote während des Jahres von 7,7 % auf 8,5 % weiter gestiegen.

Der Anteil der teuersten Anmietungen (ab 30 EUR/qm/Monat) stieg von 23 % im Jahr 2021 auf jetzt 32 %. Die Spitzenmiete stieg im Laufe des Jahres von 42,50 EUR/qm/Monat auf 46,00 EUR/qm/Monat. Im Jahr 2023 wird die Spitzenmiete weiter steigen, weil die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen unverändert hoch bleibt.<sup>6</sup>

## Stuttgart



Am Stuttgarter Bürovermietungsmarkt wurden 2022 rund 306.000 qm Bürofläche umgesetzt, was einem Plus von 112 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Mit einem Anstieg von 43 % bzw. 23 % fallen auch die Vergleiche zum 5- bzw. 10-Jahresschnitt sehr positiv aus. Treiber des starken Ergebnisses waren vor allem die ersten beiden Quartale, in welchen 71 % des Umsatzes erzielt wurde sowie vier Eigennutzer-Deals mit einem Gesamtvolumen von etwa 120.000 qm. Bei den Branchen schneiden auf Jahressicht die Versicherungen mit 24 % am stärksten ab, was sich vor allem auf den Allianz-Abschluss mit 65.000 qm zurückführen lässt. Als stärkster Teilmärkte präsentierte sich 2022 Vaihingen-Möhringen mit 40 % des Flächenumsatzes gefolgt von der City mit 16 %. Während das Ergebnis von Vaihingen-Möhringen vor allem auf drei großvolumigen Deals basiert und insgesamt 23 Deals gezählt wurden, setzt sich der Anteil der City aus 85 Abschlüssen zusammen. Diese große Anzahl verdeutlicht die enorme Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Innenstadtlage.

Dieser Nachfrage trägt auch die im vierten Quartal auf 33,00 EUR/qm/Monat deutlich gestiegene Spitzenmiete Rechnung. Gegenüber dem Vorjahresquartal stieg die Spitzenmiete um 7,50 Euro/qm/Monat bzw. 29 %. Mietinteressenten stehen 235.700 qm zur Verfügung, was einer leicht gestiegenen Leerstandsquote von 2,6 % im Vergleich zum Vorquartal entspricht. Außerdem befinden sich 195.700 qm Bürofläche in Bau.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> (Quelle: Jll Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023).

<sup>7</sup> (Quelle: Jll Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023).

**3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

Der Geschäftsverlauf – insbesondere das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.767 Tsd. EUR – war unter dem Plan. Dies lässt sich vor allem auf niedrigere Beteiligungserträge aus den Objektgesellschaften als erwartet zurückführen.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 191.004 Tsd. EUR (Vorjahr: 196.006 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 110.698 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse A 1.361,28 EUR, bei 10.092 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse B 1.381,37 EUR bzw. bei 19.000 umlaufenden Anteilen bei Anteilklasse C 1.388,03 EUR.

	Anteilklasse A EUR	Anteilklasse B EUR	Anteilklasse C EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	154.652.039,15	14.301.874,15	27.052.306,39
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2022	150.691.215,68	13.940.777,90	26.372.477,97
Veränderung	-3.960.823,47	-361.096,25	-679.828,42

Die Verringerung des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das niedrigere positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.767 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.513 Tsd. EUR) sowie das negative nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.177 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 17.173 Tsd. EUR) zurückzuführen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

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

**3.3.1 Ertragslage**

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 590 Tsd. EUR (Vorjahr: 21.686 Tsd. EUR) setzt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 1.767 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.513 Tsd. EUR) sowie dem negativen nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 1.177 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 17.173 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.767 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.513 Tsd. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen aus den Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften in Höhe von 2.520 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.218 Tsd. EUR). Diesen stehen sonstige Aufwendungen in Höhe von 323 Tsd. EUR (Vorjahr: 313 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 272 Tsd. EUR (Vorjahr: 264 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 134 Tsd. EUR (Vorjahr: 114 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 27 Tsd. EUR (Vorjahr: 27 Tsd. EUR) gegenüber.

Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2022 sind insbesondere durch die Treuhand- und Komplementärvergütung geprägt und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 Tsd. EUR	2021 Tsd. EUR
Treuhandvergütung	272	264
Komplementärvergütung	40	38
Druckkosten	6	6

	31.12.2022	2021
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Übrige	5	5
	323	313

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -1.177 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.173 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Aufwendungen aus der Neubewertung der Objekt Frankfurt KG von 1.551 Tsd. EUR, der Objekt Stuttgart II von 955 Tsd. EUR sowie aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Sendling KG von 1.329 Tsd. EUR.

### 3.3.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,79 % (Vorjahr: 99,81 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,21 % (Vorjahr: 0,19 %).

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

Zum 31. Dezember 2022 stellen sich die Kapitalstruktur sowie die bestehenden Fremdfinanzierungen in den Objektgesellschaften auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

	Objekt Frankfurt KG		Objekt Sendling KG		Objekt Stuttgart II KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
<b>Fremdkapital</b>	<b>45.171</b>	<b>50,02</b>	<b>50.914</b>	<b>48,34</b>	<b>22.182</b>	<b>49,34</b>
davon Darlehen:						
- Deutsche Pfandbriefbank AG	40.329	44,65	0,00	0,00	0,00	0,00
- UniCredit Bank AG	0,00	0,00	47.323	44,93	0,00	0,00
- Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG	0,00	0,00	0,00	0,00	20.657	45,94
<b>Eigenkapital</b>	<b>45.135</b>	<b>49,98</b>	<b>54.403</b>	<b>51,66</b>	<b>22.773</b>	<b>50,66</b>
	<b>90.306</b>	<b>100,00</b>	<b>105.317</b>	<b>100,00</b>	<b>44.955</b>	<b>100,00</b>

#### Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Investitionen getätigt.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2022 stets geordnet. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält der AIF freie Liquidität in Höhe von 512 Tsd. EUR.

### 3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 191.410 Tsd. EUR (Vorjahr: 196.388 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligungen in Höhe von 188.258 Tsd. EUR (Vorjahr: 194.970 Tsd. EUR), Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 2.639 Tsd. EUR (Vorjahr: 972 Tsd. EUR) und das Bankguthaben in Höhe von 512 Tsd. EUR (Vorjahr: 446 Tsd. EUR).

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital (191.004 Tsd. EUR; Vorjahr: 196.006 Tsd. EUR) insbesondere Rückstellungen (173 Tsd. EUR; Vorjahr: 176 Tsd. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten (216 Tsd. EUR; Vorjahr: 189 Tsd. EUR).

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



	Objekt Frankfurt KG		Objekt Sendling KG		Objekt Stuttgart II KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
<b>Aktiva</b>						
Sachanlagen	79.470	88,00	94.537	89,77	42.121	93,70
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	8.146	9,02	5.320	5,05	2.397	5,33
Guthaben bei Kreditinstituten	2.039	2,26	4.530	4,30	276	0,61
Rechnungsabgrenzungsposten	251	0,28	157	0,15	0	0,00
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte						
Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	400	0,44	773	0,73	161	0,36
	<b>90.306</b>	<b>100,00</b>	<b>105.317</b>	<b>100,00</b>	<b>44.955</b>	<b>100,00</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital	45.135	49,98	54.403	51,66	22.773	50,66
Fremdkapital	45.171	50,02	50.914	48,34	22.182	49,34
	<b>90.306</b>	<b>100,00</b>	<b>105.317</b>	<b>100,00</b>	<b>44.955</b>	<b>100,00</b>

ie Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaften wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien bestimmt. Darüber hinaus bestehen auf der Aktivseite liquide Mittel. Die bei den Objektgesellschaften bestehenden, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten sind konzeptionsbedingt durch Anlaufkosten verursacht, welche von den Gründungskommanditisten der Gesellschaften getragen werden. Die Passivseite wird jeweils insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

### 3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft liegt aufgrund von niedrigeren als prognostizierten Beteiligungserträgen unter den Erwartungen. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten. Weitere relevante Steuerungsgrößen der Objektgesellschaften sind der Loan-to-value, das Debt-service-coverage-ratio sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad.

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

### 3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

## 4. Risiko- und Liquiditätsmanagement

### 4.1 Risikobericht

#### 4.1.1 Vorbemerkung

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



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

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

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

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

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

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

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

Die für den AIF wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter der Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG berichtet.

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

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Hauptmieter. Durch die aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe Wirtschaftsbericht) dürfte sich das Adressenausfallrisiko - insbesondere für unmittelbar von der Energiekrise betroffenen Branchen- erhöht haben. Ein Ausfall von Mietern mit bedeutendem Einfluss auf den Geschäftserfolg des Fonds wird derzeit jedoch als gering angesehen. Zum einen erfolgt die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen besteht durch verschiedene Mieter über verschiedene Branchen hinweg eine ausreichende Risikostreuung. Weiterhin wird das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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

#### **4.1.3 Marktpreisrisiken**

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 39 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften in Betracht.

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

Währungsrisiken bestehen nicht.

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



Es besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko berücksichtigt. Aktuell gibt es marktbedingte Hinweise auf eine Risikoerhöhung. Risikomindernd wirkt die bisher erreichte Wertsteigerung.

#### 4.1.4 Operationelle Risiken

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

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine für die Gesellschaft relevanten wesentlichen Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein wesentliches operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

#### 4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Auch wenn die Covid-19-Pandemie in der öffentlichen Wahrnehmung in den Hintergrund getreten ist, sind die Folgen der Pandemie in der Wirtschaft weiterhin präsent. Die Wirtschaftslage ist weiterhin durch kritische Rahmenbedingungen wie anhaltende Material- und Lieferengpässe und steigende Einkaufs- und Verbraucherpreise infolge steigender Inflation geprägt. Der seit Anfang 2022 bestehende Krieg zwischen Russland und der Ukraine hat infolge der reduzierten Beförderung von Gas in die Bundesrepublik und eines damit zunehmenden Gasmangels eine ernstzunehmende Energiekrise entstehen lassen. Der weitere Verlauf dieser Auseinandersetzung sowie etwaige Folgen können derzeit noch nicht beurteilt werden. Vor dem Hintergrund einer drohenden Rezession hat sich die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern jedoch deutlich verschlechtert. Auswirkungen können sich beispielsweise auch auf die Immobilienmärkte ergeben.

Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf erkennbar, jedoch noch keine akuten Risiken für die Gesellschaft. Mögliche weitere Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, der steigenden Inflation und des steigenden Zinsniveaus sowie der Energiekrise werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist nicht auszuschließen, dass die weitere Entwicklung dieser Gemengelage den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft erheblich beeinflussen könnten.

Mögliche Auswirkungen aus der militärischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine werden 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 insbesondere die von dem AIF zu tragenden Kosten und Gebühren, weitere feststehende Zahlungen (etwa Zinszahlungen und Tilgungsleistungen) sowie die Ausschüttungsplanung des AIF berücksichtigt.

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

#### 5. Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 30. März 2016 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2022 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

<b>Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b>	
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2022 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. JA 2022 der KVG (Löhne + Gehälter) EUR 23.911.663 (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	18.591.269 €
davon variable Vergütung	5.320.394 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum	31.12.2022 238 HC <sup>8</sup> / 216,67 FTE <sup>9</sup>



## Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	- €
Gesamtsumme der von der KVG im 1H 2022 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.116.664 €
davon Führungskräfte	3.845.019 €
davon andere Mitarbeiter	3.271.645 €

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2022 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

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

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

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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

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

## 6. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

### Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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).



Im Geschäftsjahr traten keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen auf.

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

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

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

München, den 20. September 2023

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

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 20. September 2023

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Ingo Hartlief*

*gez. Frank Clemens*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

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

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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



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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Sonstige Informationen**

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- die übrigen Teile des Jahresberichts,
- 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 Personenhandelsgesellschaften 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

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

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 20. September 2023

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*(Christof Stadter)*  
*Wirtschaftsprüfer*

*(Leopold von Bonhorst)*  
*Wirtschaftsprüfer*