

WealthCap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

	31.12.2022		Anteil am Fondsvermögen	
	EUR	EUR	in %	Vorjahr EUR
1. Beteiligungen		89.106.595,27	88,23	88.042.171,60
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		616.644,30	0,61	538.984,04
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		11.445.593,44	11,33	9.342.033,70
		101.168.833,01	100,18	97.923.189,34

B. Passiva

1. Rückstellungen		63.900,00	0,06	61.600,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.830,48	0,01	80,22
3. Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern		101.055,00	0,10	63.795,00
4. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	59.516.369,54		58,93	62.709.794,54
bb) Kapitalrücklagen	2.614.432,50		2,59	2.614.432,50
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	25.452.337,27		25,20	24.387.913,60
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	8.085.573,48		8,01	3.471.300,37
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.323.334,74		5,27	4.614.273,11



100.992.047,53	100,00	97.797.714,12
101.168.833,01		97.923.189,34

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

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

Die Wealthcap Immo 40 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene 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 2029. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31. Dezember 2034 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

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

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

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

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

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

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

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

–mit Kaufvertrag vom 10./14. Oktober 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2016 wurde ein Grundstück mit Bürogebäude und Freifläche in Freiburg mit einer vermietbaren Fläche von ca. 16.650 qm zu einem Kaufpreis von 50.835 Tsd. EUR erworben. Hauptmieter sind die Senovum GmbH, Freiburg, mit einer Fläche inkl. Sonderfläche Pflegeheim von ca. 4.000 qm und mit einem Mietvertrag bis zum 29. Oktober 2028 (Verlängerungsoption einmal 5 Jahre) sowie die Unique forestry and land use GmbH, Freiburg, mit einer Fläche von rund 1.150 qm und einem Mietvertrag bis 30. September 2029. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag nahezu vollständig vermietet.

–mit Kaufvertrag vom 10./14. Oktober 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2016 wurde ein Grundstück mit einem Bürogebäude und einer Freifläche in Korntal-Münchingen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.250 qm zu einem Kaufpreis von 16.050 Tsd. EUR erworben. Hauptmieter sind die Faro Europe GmbH & Co. KG, Korntal-Münchingen, mit ca. 5.900 qm Bürofläche, ca. 3.700 qm Produktionsfläche, ca. 250 qm Lagerfläche und einem Mietvertrag bis zum 31. Oktober 2030 (Sonderkündigungsrecht gegen Pönale zum 31. Oktober 2025) sowie die Lear Corporation GmbH mit ca. 900 qm Bürofläche zzgl. 80 qm Lagerfläche und einem Mietvertrag bis zum 31. Juli 2024 (automatische jährliche Verlängerung um ein weiteres Jahr). Weiterer Mieter im Objekt ist die Future Electronics Deutschland GmbH, Korntal-Münchingen, mit einer Bürofläche von 500 qm und einem Mietvertrag bis 31. Dezember 2027. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 100 % vermietet.

–mit Kaufvertrag vom 10./14. Oktober 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2016 wurde ein Grundstück mit einem Bürogebäude und Freifläche in Stuttgart- Weilimdorf mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.150 qm zu einem Kaufpreis von 13.029 Tsd. EUR erworben. Hauptmieter sind die Informatica GmbH, Stuttgart, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.000 qm und einem Mietvertrag bis 31. Juli 2024 sowie die CDM Smith Consult GmbH, Bochum, mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1.400 qm und einem Mietvertrag bis 31. August 2026. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu rd. 99 % vermietet.



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

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 100.992 Tsd. EUR (Vorjahr: 97.798 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 55.215 (Vorjahr: 55.215) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse A 1.424,03 EUR (Vorjahr: 1.379,02 EUR) bei 8.250 (Vorjahr: 8.250) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse B 1.418,52 EUR (Vorjahr: 1.373,51 EUR) und bei 7.500 (Vorjahr: 7.500) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse C 1.421,53 EUR (Vorjahr: 1.376,52 EUR).

1.2 Ziele und Strategien

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

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

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

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

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

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

2. Tätigkeitsbericht der KVG

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

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

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

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

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

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

- für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 2,5 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2017 bis 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt
- eine laufende jährliche Treuhandvergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2017 bis 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR



- Vergütung während des Liquidationszeitraums von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr
- erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft, wenn die Anleger Auszahlungen i.H. ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem Geschäftsjahr 2018 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 4,0 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

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

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Wealthcap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF 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 40 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3. Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Aktuelles Wirtschaftsumfeld

Wirtschaftliches Umfeld

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.¹

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2023 und vorläufige Zahlen zum BIP 2022“ vom 13.01.2023.

Unsere makroökonomischen Prognosen:²

	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*

	Real GDP (% yoy)		
	2022	2023	2024
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
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			

	Budget balance (% of GDP)		
	2022	2023	2024
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
Austria	-3.3	-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), 1,5% (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 acht Prozent 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.

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.

² UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr 300, 13.01.2023.

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 Prozent des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens). Es folgt das Segment Living mit 14,4 Milliarden Euro (22 Prozent). Logistikimmobilien kommen auf 9,6 Milliarden Euro und erhöhten ihren relativen Anteil auf fast 15 Prozent. 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.³

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 ansetzt³, 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 zwölf Prozent 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.

³ JLL Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt beendet 2022 mit angezogener Handbremse“, 09. 01. 2023.

2022 fanden etwa 70 Prozent 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 top-ausgestattete 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 neun Prozent auf 4,7 Millionen qm, die Leerstandsquote stieg entsprechend von 4,5 auf 4,9 Prozent.

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 Prozent 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 fünf Prozent 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.⁴

Freiburg

Die kreisfreie Stadt Freiburg im Breisgau, ist die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs und die südlichste Großstadt Deutschlands. Freiburg bildet mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen die Wirtschaftsregion Freiburg in der europäischen trinationalen Metropolregion Oberrhein. Durch die verkehrsgünstige Lage im Schnittpunkt von Rheinschiene und Schwarzwald/Elsass markiert Freiburg einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt.

Die Freiburger Wirtschaft ist durch eine mittelständisch geprägte Branchenstruktur und den starken Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Die Albert-Ludwig-Universität begünstigt die Ansiedlung mittelständischer Unternehmen aus den Branchen Solartechnik, Informations- und Medientechnik sowie der Medizintechnik, der Umwelt- und der Biotechnologie.

⁴ JLL Pressemitteilung „Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche“, 09. 01. 2023.

Freiburg ist ein überwiegend kleinteilig geprägter Büromarkt. Das Marktgeschehen, das wenig spekulativ ausgerichtet ist und weitestgehend von Einzelprojekten geprägt ist, wird wesentlich durch den Dienstleistungssektor sowie die Bereiche Forschung und Bildung bestimmt. Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen war in der Vergangenheit durchweg positiv, aktuell zählt Freiburg rd. 68.000 Bürobeschäftigte.

Mit rd. 39.000 qm lag der Büroflächenumsatz 2022, rund 1.000 qm über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote lag in 2022 mit 1,7 % auf sehr geringem Niveau und stieg im Vergleich zum Vorjahr unmerklich um 0,3 % an. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete zeigen einen Seitwärtstrend und liegen mit 16,50 EUR/qm und 13,00 EUR/qm auf Allzeithoch.⁵

Karlsruhe

Karlsruhe, zwischen Schwarzwald, Südpfalz und Elsass gelegen, ist nach Einwohnern hinter Stuttgart die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Die ehemalige badische Haupt- und Residenzstadt ist Oberzentrum sowie Zentrum der Region Mittlerer Oberrhein, die den drittgrößten Ballungsraum in Baden-Württemberg bildet. Sie ist außerdem mit ihrer Lage nahe der französischen Grenze Teil der trinationalen Metropolregion Oberrhein. Das Image Karlsruhes wird stark geprägt von der Funktion als Verwaltungs-, Technologie- und Forschungsstandort. Karlsruhe ist Sitz von Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) ist ein bundesweit einzigartiger Zusammenschluss der Universität und des Forschungszentrums.

Nachdem das Bürobeschäftigtenwachstum Ende 2020 pandemiebedingt in Karlsruhe stagnierte, war 2021 wieder ein leichter Anstieg der Bürobeschäftigten um 1,3 % auf rd. 108.000 zu registrieren. Im Vergleich zu 2016 stieg die Zahl damit um 4.000 bzw. 4,9 % an. Das Wachstum verlief dabei unterdurchschnittlich im Vergleich der übrigen B-Standorte. Zu den beschäftigungsstärksten Branchen zählen neben der Öffentlichen Hand (u.a. Bundesverfassungsgericht) die Elektrotechnik/DV, der Fahrzeugbau und der Maschinenbau.



Der Flächenumsatz in Karlsruhe ist im Vergleich zu den B-Städten im fünfjährigen Jahresmittel unterdurchschnittlich (66.800 MFG) und zeigte in der jüngsten Vergangenheit wieder einen leicht rückläufigen Trend. Mit rd. 59.000 qm MFG bleibt Karlsruhe auch im Jahr 2021 unter dem Durchschnitt der übrigen B-Standorte von 102.400 qm MFG zurück. Karlsruhe weist für Ende 2021 eine Leerstandsquote von 3,7 % auf, was rund 94.5000 qm MFG entspricht. Damit liegt diese etwa auf dem Niveau der übrigen B-Städte von 3,8 %. Für das Jahr 2022 ist von gleichbleibenden Leerständen auszugehen.

⁵ Riwis Datenbank, Marktdaten Freiburg.

Die Spitzenmiete in Karlsruhe kletterte 2022 marginal auf 15,00 Euro/qm MFG und liegt damit weiterhin unterhalb des Durchschnittswerts der B-Städte von 16,40 Euro/qm MFG. Die Durchschnittsmiete entwickelte sich 2021 synonym zur Spitzenmiete, welche aktuell bei 10,30 Euro/qm MFG datiert.⁶

Kornal-Münchingen

Kornal-Münchingen liegt in Baden-Württemberg und grenzt an die Landeshauptstadt Stuttgart - Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas sowie die exportstärkste Region Deutschlands. Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung und vorbildliche Lebensqualität sind die Stärken der Wirtschaftsregion. Kornal-Münchingen ist ein hervorragender Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen. Die verkehrsgünstige Lage im Schnittpunkt BAB 81 und B 10 unmittelbar an der Anschlussstelle Stuttgart-Zuffenhausen und die direkte Nachbarschaft zu Stuttgart weisen Kornal-Münchingen als regionalen Gewerbeschwerpunkt im Entwurf des Regionalplanes des Verbandes Region Stuttgart aus. Die größtenteils mittelständischen Betriebe am Standort Kornal-Münchingen stellen derzeit rund 7.500 Arbeitsplätze über die Stahlbearbeitung, die Flugsicherungssystem- und Automobilzuliefer-Industrie, von Farben und Großhandel bis zum Werkzeugmaschinenbau.⁷ Von der Nähe zu Stuttgart, dem Wirtschaftsmotor der Region, profitiert auch der Immobilienstandort Kornal-Münchingen. In den angrenzenden Stadtteilen Stuttgart Weilimdorf und Stuttgart Zuffenhausen werden Büromieten zwischen 10,00 EUR/qm und 16,50 EUR/ qm aufgerufen.⁸

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 Teilmärkt 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.⁹

⁶ Riwis Datenbank, Marktdaten Karlsruhe.

⁷ Stadt Kornal-Münchingen, Wirtschaftsstandort.

⁸ JII Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023.

⁹ JII 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 5.323 Tsd. EUR - entspricht den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2022.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 100.992 Tsd. EUR (Vorjahr: 97.798 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 55.215 (Vorjahr: 55.215) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse A 1.424,03 EUR (Vorjahr: 1.379,02 EUR) bei 8.250 (Vorjahr: 8.250) umlaufenden Anteilen, für die Anteilklasse B 1.418,52 EUR (Vorjahr: 1.373,51 EUR) und bei 7.500 (Vorjahr: 7.500) umlaufenden Anteilen für die Anteilklasse C 1.421,53 EUR (Vorjahr: 1.376,52 EUR).

	Anteilklasse A	Anteilklasse B	Anteilklasse C
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	76.142.388,12	11.331.461,88	10.323.864,12
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2022	78.627.769,92	11.702.817,48	10.661.460,13
Veränderung	2.485.381,80	371.355,60	337.596,01

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 5.323 Tsd. EUR, sowie das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1.064 Tsd. EUR zurückzuführen. Hierin spiegeln sich bei der Bewertung der Objekte insbesondere die positiven Markteffekte im Hinblick auf gewerbliche Immobilien sowie die Angebotsknappheit im baden-württembergischen Gewerbeimmobilienmarkt wider. Dem gegenüber stehen getätigte Ausschüttungen in Höhe von 3.193 Tsd. EUR.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 6.388 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.146 Tsd. EUR) setzt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 5.323 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.614 Tsd. EUR) sowie dem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 1.064 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.531 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 5.323 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.614 Tsd. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Beteiligungserträgen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 5.605 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.890 Tsd. EUR). Diesen stehen insbesondere sonstige Aufwendungen in Höhe von 119 Tsd. EUR (Vorjahr: 118 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütungen in Höhe von 95 Tsd. EUR (Vorjahr: 97 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 47 Tsd. EUR (Vorjahr: 43 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 19 Tsd. EUR (Vorjahr: 19 Tsd. EUR) gegenüber.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Treuhandvergütung	99	97
Komplementärvergütung	10	11
Versicherung	3	3
Übrige	7	7
	119	118

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1.064 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.531 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung zum Abschlussstichtag.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

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

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

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

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

	Objekte Südwest KG	
	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	62.162	52,48
davon Darlehen:		
- UniCredit Bank AG	46.807	39,52
Eigenkapital	56.277	47,52
	118.439	100,00

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Investitionen getätigt.



Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 stets geordnet. Die Gesellschaft sowie die Objektgesellschaft sind sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft freie Liquidität in Höhe von 617 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 101.169 Tsd. EUR (Vorjahr: 97.923 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligung in Höhe von 89.107 Tsd. EUR (Vorjahr: 88.042 Tsd. EUR), Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 11.446 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.342 Tsd. EUR) und das Bankguthaben in Höhe von 617 Tsd. EUR (Vorjahr: 539 Tsd. EUR).

Die Passiva beinhalten im Wesentlichen neben dem Eigenkapital von 100.992 Tsd. EUR (Vorjahr: 97.798 Tsd. EUR) Rückstellungen von 64 Tsd. EUR (Vorjahr: 62 Tsd. EUR) und sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern aus einbehaltenen Ausschüttungen von 101 Tsd. EUR (Vorjahr: 64 Tsd. EUR).

Auf Ebene der Objektgesellschaft stellt sich die Vermögenslage auf Basis der für die Objektgesellschaft einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Aktiva

	Objekte Südwest KG	
	Tsd. EUR	%
Sachanlagen	104.186	87,97
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	6.696	5,65
Guthaben bei Kreditinstituten	6.409	5,41
Rechnungsabgrenzungsposten	40	0,03
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten	1.108	0,94
	118.439	100,00

Passiva

Eigenkapital	56.277	47,52
Fremdkapital	62.162	52,48
	118.439	100,00

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

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4. Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht



4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

Zusätzlich werden in der Bestandsphase eines AIF über ein zentrales Risikoinformations-Tool laufend risikorelevante Daten gesammelt und ausgewertet. Die Einmeldung erfolgt in der Regel über die risikoverantwortlichen 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 Objektgesellschaft Immobilien besitzt, und keine Änderung der Risikostrategie vorgesehen ist. Die Steuerung der Risikodeckungsmasse erfolgt über die Liquiditätsplanung.

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

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Hauptmieter. Durch die aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe Wirtschaftsbericht) dürfte sich das Adressenausfallrisiko - insbesondere für unmittelbar von der Energiekrise betroffenen Branchenerhöht 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 Objektgesellschaft nach sich ziehen. Der Ausfall der Objektgesellschaft kann auch zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des AIF führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben kann.

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

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

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

4.1.3 Marktpreisrisiken

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

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

Währungsrisiken bestehen nicht.

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



Es besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko berücksichtigt. Aktuell gibt es marktbedingte Hinweise auf eine Risikohöherung. 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 dafür vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Auch wenn die Covid-19-Pandemie in der öffentlichen Wahrnehmung in den Hintergrund getreten ist, ist die Pandemie in der Wirtschaft weiterhin präsent. Die Wirtschaftslage ist durch kritische Rahmenbedingungen wie Personalausfälle durch Infektion und Quarantäne - insbesondere in China, 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 u.a. 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 geprüft. 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 Durchsicht auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaft.

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

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

5. Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 24. August 2017 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2022 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

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 ¹⁰ /216,67 FTE ¹¹



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	3.271.644 €

¹⁰ HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.

¹¹ FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent.

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

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

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

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

München, den 10. Mai 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilien 40

Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Johannes Seidl

Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 10. Mai 2023

Die geschäftsführende Kommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Frank Clemens

gez. Sven Markus Schmitt

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

1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und 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 Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 106806 eingetragen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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



Zur Ermittlung des NAV der Beteiligung wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus den Objekten wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Januar 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 Erfüllungsbetrages angesetzt und bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Sonstige Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

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

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

	Objekte Südwest KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekte Südwest GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	33.542
Höhe der Beteiligung in %	94,89
Zeitpunkt des Erwerbs	2. Januar 2018
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	89.107

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

Die Forderungen bestehen gegen die Objektgesellschaft aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (11.446 Tsd. EUR; Vorjahr: 9.342 Tsd. EUR). Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei der Objektgesellschaft entsprechend als Verbindlichkeit passiviert und in den Bewertungen zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 100.992.047,53 EUR (Vorjahr: 97.797.714,12 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald).

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	70.965.000,00	70.965.000,00
Entnahmen	-11.448.630,46	-8.255.205,46
	59.516.369,54	62.709.794,54

Die im Geschäftsjahr 2022 getätigten Entnahmen für das Geschäftsjahr 2021 betreffen in voller Höhe Kapitalrückzahlungen.

Die Rückstellungen in Höhe von 64 Tsd. EUR (Vorjahr: 62 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen neben der Verwahrstellenvergütung in Höhe von 45 Tsd. EUR die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 (Vorjahr: 17 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum Abschlussstichtag in Höhe von 101 Tsd. EUR (Vorjahr: 64 Tsd. EUR) betreffen einbehaltene Ausschüttungen an die Anleger.

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

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

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

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2022 in Höhe von 95 Tsd. EUR (Vorjahr: 97 Tsd. EUR) beträgt 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres aber mindestens 72,5 Tsd. EUR brutto.

Die Verwahrstellenvergütung von 47 Tsd. EUR (Vorjahr: 43 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2022 bzw. 2021	17	17
Veröffentlichungskosten 2022 bzw. 2021	2	2
	19	19

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	99	97
Komplementärvergütung	10	11
Versicherung	3	3
Übrige	7	7
	119	118

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 1.064 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.531 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung an der Objekte Südwest KG zum Abschlussstichtag.

5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

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

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

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

Kommanditisten	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	70.965.000,00	70.965.000,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	2.614.432,50	2.614.432,50



Kommanditisten	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-11.448.630,46	-8.255.205,46
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	13.408.908,22	8.085.573,48
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	25.452.337,27	24.387.913,60
	100.992.047,53	97.797.714,12

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

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

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

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

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

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

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

		31.12.2022	31.12.2021
		EUR	EUR
Anteilklasse A	Fondsvermögen	78.627.769,92	76.142.388,12
Anteilklasse A	Wert je Anteil	1.424,03	1.379,02
Anteilklasse A	Umlaufende Anteile	55.215	55.215
Anteilklasse B	Fondsvermögen	11.702.817,48	11.331.461,88
Anteilklasse B	Wert je Anteil	1.418,52	1.373,51
Anteilklasse B	Umlaufende Anteile	8.250	8.250
Anteilklasse C	Fondsvermögen	10.661.460,13	10.323.864,12
Anteilklasse C	Wert je Anteil	1.421,53	1.376,52
Anteilklasse C	Umlaufende Anteile	7.500	7.500

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

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte i.S.d. Artikel 3 Nr. 11 bzw. Nr. 18 der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, d.h. Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamttrendite-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 0,28 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (281 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2022 0,00 % da keine Initialkosten im Geschäftsjahr 2022 angefallen sind. Das durchschnittliche Fondsvermögen (99.394.880,83 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (97.797.714,12 EUR) und per 31. Dezember 2022 (100.992.047,53 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

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

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

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 7 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2022 beträgt die Komplementärvergütung 10 Tsd. EUR.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0476 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 35.700,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2022 wurde hierfür eine Rückstellung in Höhe von 45 Tsd. EUR gebildet.

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

- Die WCK erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,1 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 beträgt die Verwaltungsvergütung 95 Tsd. EUR.
- Die WCK erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 72,5 Tsd. EUR (inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2022 ist eine Treuhandvergütung i.H.v. 99 Tsd. EUR angefallen.
- In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung bis zu 0,1 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag bestellt.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

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

- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depotbankgebühren, Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;



- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Kosten für Directors-and-Officers-Versicherung sowie Errors-and Omissions-Versicherung;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

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

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

c) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

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

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2018 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

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

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

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

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

des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt je nach Anteilsklasse bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2022 sind aufgrund der abgeschlossenen Platzierung keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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



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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 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 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaft ist begrenzt; eine Risikodiversifikation ist durch die Streuung auf mindestens drei Immobilien mit verschiedenen Mietern gegeben.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

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

Wertentwicklung

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

Allgemeine Immobilienrisiken

Die Erträge der Objektgesellschaft und damit die des AIF können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs und einer damit verbundenen, reduzierten Mieternachfrage und damit geringeren Mieteinnahmen, infolge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation einer Mieterin, welche ihre fälligen Mietzahlungen und sonstigen Verpflichtungen nicht mehr begleichen kann, aufgrund einer negativen Mietentwicklung, infolge von Leerstand, z.B. wegen lang andauernden Instandhaltungsmaßnahmen oder wegen fehlender Anschlussvermietung sowie aufgrund von fehlender Durchsetzbarkeit vertraglich vereinbarter Indexklauseln oder einer hohen Inflationsrate. Darüber hinaus können die Immobilien an Attraktivität verlieren, so dass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind. Auch können die Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen teurer werden als geplant bzw. können mehr 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 Objektgesellschaft.

Einsatz von Fremdkapital



Auf Ebene der Objektgesellschaft sind Fremdmittel zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen worden. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommener Kredite ist die Liquidität der Immobiliengesellschaft 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 der Objektgesellschaft wurden alle relevanten Risikoarten im Rahmen vorgegebener Prozesse intensiv geprüft und bewertet. Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades bzw. der Anlagebedingungen. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WCK verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WCK durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der WCK eingerichteten Risikosteuerungs- und -controllingprozesse berücksichtigen im Wesentlichen die Identifikation, Bewertung und Überwachung, Steuerung und Kommunikation/Reporting der Risiken und auch die Überwachung des Leverage. Stresstests werden als Teil der quantitativen Risikobewertung vorgenommen. Die Überwachung der Risiken eines AIF erfolgt mithilfe eines Limitsystems, welches am jeweiligen Risikoprofil des AIF ausgerichtet ist. Risikolimits wurden im Berichtsjahr nicht überschritten. Änderungen im Risikomanagementsystem im Vergleich zum Vorjahr 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: 1,67

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,73

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital in Höhe von 70.965 Tsd. EUR vollständig eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 100.992 Tsd. EUR (Vorjahr: 97.798 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 EU- Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

6.6 Organe

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

Deren Geschäftsführer sind:

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

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

Deren Geschäftsführer sind:

- Dr. Rainer Krütten,
- Sven Markus Schmitt
- Frank Clemens (seit 1. Juli 2022) und



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

München, den 10. Mai 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilien 40

Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Johannes Seidl

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 10. Mai 2023

Die geschäftsführende Kommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Frank Clemens

gez. Sven Markus Schmitt

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

	2022		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.604.543,93		4.890.328,96
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00		510,17
Summe Erträge		5.604.543,93	4.890.839,13
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	95.357,58		96.933,35
b) Verwahrstellenvergütung	47.373,08		43.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.359,28		18.858,89
d) Sonstige Aufwendungen	119.119,25		117.773,78
Summe der Aufwendungen		281.209,19	276.566,02



	2022	Vorjahr
	EUR	EUR
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		4.614.273,11
4. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.064.423,67	3.531.395,02
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		3.531.395,02
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	6.387.758,41	8.145.668,13

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

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

München, den 10. Mai 2023

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

Grünwald, den 10. Mai 2023

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

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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 40 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 sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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



Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 Darstellung, Aufbau und 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 40 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 10. Mai 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Christof Stadter, Wirtschaftsprüfer
Leopold von Bonhorst, Wirtschaftsprüfer