

WealthCap Immobilien Deutschland 41 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 in %	Vorjahr EUR
	EUR	EUR		
A. Aktiva				
1. Beteiligungen		162.294.725,37	96,26	162.208.039,04
2. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		847.262,43	0,50	743.140,55
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.879.526,67		3,49	5.047.850,50
b) Andere Forderungen	0,00		0,00	66,20
		5.879.526,67	3,49	5.047.916,70
		169.021.514,47		167.999.096,29

B. Passiva

1. Rückstellungen		249.910,00	0,15	92.650,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.449,75	0,00	1.518,12
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		175.684,91	0,10	126.872,55
4. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	128.050.325,26		75,95	133.000.550,26
bb) Kapitalrücklagen	5.592.210,00		3,32	5.592.210,00



bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	34.804.352,37	20,64	34.717.666,04
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-5.532.370,68	-3,28	-9.067.047,05
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.679.952,86	3,37	3.534.676,37
	168.594.469,81	100,00	167.778.055,62
	168.594.469,81		167.778.055,62
	169.021.514,47		167.999.096,29

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

	2022	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	6.160.643,50	3.951.633,76
b) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	47.213,86
Summe der Erträge	6.160.643,50	3.998.847,62
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-175.014,85	-154.991,99
b) Verwahrstellenvergütung	-83.224,83	-73.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-20.685,33	-21.032,61
d) Sonstige Aufwendungen	-201.765,63	-215.146,65
Summe der Aufwendungen	-480.690,64	-464.171,25
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.679.952,86	3.534.676,37
4. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.327.424,05	8.295.820,29
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.240.737,72	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	86.686,33	8.295.820,29
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	5.766.639,19	11.830.496,66

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

1 Grundlagen der Gesellschaft



1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

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

Die Wealthcap Immo 41 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31. Dezember 2035 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

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

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

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

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

Die Objekt Hamburg KG hatte mit Kaufvertrag vom 3. Mai 2017 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 eine Büroimmobilie in Hamburg zu einem Kaufpreis von 33,5 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 12.300 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 166 Stellplätze. Die Mietflächen sind zu 100 % an die Nordex Forum II GmbH & Co. KG, Hamburg, vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2038. Die Mieterin hat grundsätzlich das Recht, das Mietverhältnis zwei Mal zu jeweils fünf Jahre zu verlängern.

Die Objekt Berg-am-Laim II KG hatte mit Kaufvertrag vom 30. Mai 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 eine Büroimmobilie in München im Stadtteil Berg am Laim zu einem Kaufpreis von 135,3 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 29.500 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 418 Tiefgaragenstellplätze. Die Mietflächen sind zu rund 92 % an diverse Mieter vermietet. Die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt rund neun Jahre.

Die Objekt Nürnberg KG hatte mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Februar 2019 eine Büroimmobilie in Nürnberg im Stadtteil Hasenbuck zu einem Kaufpreis von 56,9 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 14.400 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 131 Tiefgaragenstellplätze sowie ein zusätzlich gesichertes Recht zur Nutzung von weiteren 70 Pkw-Stellplätzen im benachbarten Parkhaus und 140 Fahrradstellplätze. Die Mietflächen sind zu rund 100% an einen Mieter mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2033 vermietet.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 168.594 Tsd. EUR (Vorjahr: 167.778 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 141.435 umlaufenden Anteilen 1.192,03 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

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

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

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

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



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

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2030 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2035 beschließen. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

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

Die KVG hatte am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 41 KG wurde mit Datum vom 14. Februar 2018 erteilt.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb des AIF gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung, Administration der Investmentgesellschaft, Aufnahme von Anlegern, Anlegerverwaltung, das Risikomanagement 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 2018 bis 2020 jedoch mindestens 100 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 100 Tsd. EUR zu verlangen.
- Vergütung während des Liquidationszeitraums von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr.
- erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft, wenn die Anleger Auszahlungen i.H. ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem Geschäftsjahr 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 4,0 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen.
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

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

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden mit dem Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum 29. Juni 2018 die IC Property Management GmbH, Frankfurt am Main, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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

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

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



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

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliches Umfeld

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 Strompreiskontrolle 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 Mitarbeitern¹

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*
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			

	Consumer prices (% yoy)		
	2022	2023	2024
US	8.0	3.7	2.1
Euro Area	8.4	5.9	2.1
Germany	7.9	5.7	2.9
France	5.2	4.3	2.0
Italy	8.1	6.1	2.2
Spain	8.6	4.0	2.3
Austria	8.5	6.5	3.0
Greece	9.6	6.0	2.3
Portugal	7.8	5.0	2.1
UK	9.1	6.6	2.2
Switzerland	2.8	1.4	1.0
Sweden	7.3	4.5	1.5
Norway**	6.0	5.7	2.3
Japan	2.2	1.4	1.0
	Budget balance (% of GDP)		
	2022	2023	2024
Industrialized countries			
US	-5.0	-4.5	-3.0
Euro Area	-3.6	-3.9	-3.1
Germany	-2.6	-3.0	-2.0
France	-4.9	-5.3	-4.8
Italy	-5.3	-4.9	-4.2
Spain	-4.6	-4.3	-3.6
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), 0.5% (2023) and 1.5% (2024).

Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

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

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.

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

² UniCredit makroökonomische Prognose (Quelle: UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr 300, 13.01.2023)

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

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

Mit fast 22 Milliarden Euro wurde das meiste Kapital des Gesamtvolumens in Höhe von 66 Milliarden Euro in Büroimmobilien investiert (33 Prozent des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens). Es folgt das Segment Living mit 14,4 Milliarden Euro (22 Prozent). Logistikkommobilien 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 Logistikkommobilien, 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 Logistikkommobilien 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 ansetzt“, kalkuliert JLL.

³ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt beendet 2022 mit angezogener Handbremse“, 09.01.2023

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.

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 Neubaulflächen. 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

München

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

⁴ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche“, 09.01.2023

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

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

Hamburg

2022 wurden am Hamburger Büroflächenmarkt knapp 598.000 qm Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem Zehnjahresschnitt (2012-2021) stellt dieses Ergebnis einen Anstieg um 17 % dar. Fünf Großanmietungen sind maßgeblich für dieses Resultat verantwortlich, hierunter die Anmietungen von Dataport AdöR, der Haspa und HPA Hamburg Port Authority. Allein der Umsatz in der Größenklasse über 10.000 qm macht ein knappes Fünftel des Gesamtvolumens aus. Die umsatzstärksten Teilmärkte sind die Innenstadt, HafenCity und City Süd (Außenbereich). In diesen drei Büromärkten wurde die Hälfte des gesamten Umsatzvolumens generiert. Im Branchen- ranking zeigen sich Unternehmen aus dem unternehmensbezogenen Dienstleistungssektor mit knapp 15 % am anmietungsaktivsten. Mit jeweils 13 % folgen EDV- und Industrie-Unternehmen in der Statistik. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Situation sehen wir eine weiterhin starke Nachfrage, vor allem mit Fokus auf Spitzenobjekte in besten Lagen. Für das folgende Gesamtjahr erwarten wir einen Umsatz von 450.000 qm. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 4,2 %, entsprechend einem Leerstandsvolumen von 643.800 qm. Das kurzfristige Angebot wird durch 535.000 qm in Bau befindliche Neubaufäche komplettiert. Die höchste Neubautätigkeit gibt es aktuell in der HafenCity, Innenstadt und Flughafen-Groß Borstel. Die Spitzenmiete liegt bei 34,00 EUR/qm/Monat und einen Euro über dem Wert des Vorjahresquartals. Im gleichen Zeitraum steigt die gewichtete Durchschnittsmiete um 29 Cent auf aktuell 21,17 Euro/qm/Monat.⁶

Nürnberg

2022 wurde ein Vermietungsumsatz von 118.200 m² erreicht. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies einen Anstieg um 12 % dar. Gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt (2012-2021) liegt der aktuelle Wert sogar um einen Drittel höher. Tragend für dieses Ergebnis sind hauptsächlich zwei großflächige Anmietungen. So fließen in die Umsatzstatistik rund 21.000 m² vom Freistaat Bayern im Innenstadtgürtel und 16.000 m² vom Fraunhofer Institut im Osten ein. Insgesamt beziffern diese beiden Transaktionen ein knappes Drittel des erzielten Gesamtvolumens.

⁵ JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023

⁶ JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023

Der Blick auf die Anzahl der Transaktionen hingegen zeigt mit einem Rückgang um 22 % gegenüber dem Vorjahr ein anderes Bild. Dieses relativiert sich allerdings bei der Betrachtung des 10-Jahresdurchschnitts, welcher vom aktuellen Ergebnis mit 107 Deals im 26 % übertroffen wird.

Entsprechend der größten Abschlüsse gestaltet sich das Ranking der Teilmärkte sowie der Branchen. So führt der Teilmarkt Innenstadtgürtel das Ranking mit 33 % des Volumens knapp vor dem Osten mit 31 % an. Die Innenstadt zeigt sich mit einem Anteil von 4 % letztplatziert. Umsatzstärkste Branche ist deutlich die Öffentliche Verwaltung mit 24 % vor Ausbildung, Gesundheit, Soziales mit 17 %.

Der Unternehmensstandort Nürnberg zeigt sich weiterhin begehrt. Für 2023 erwarten wir ein Umsatzvolumen von ca. 100.000 m².

Seit 2010 befand sich der Leerstand im stetigen Abwärtstrend. Mitte 2019 erreichte die Leerstandsquote mit 2,1 % ihren niedrigsten Stand und verzeichnet seither wieder einen kontinuierlichen Anstieg. Ende 2022 liegt das Leerstandsvolumen bei 225.400 m² entsprechend einer Leerstandsquote von 5,5 %.⁷

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf entspricht im Wesentlichen den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2022.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde kein weiteres Kommanditkapital von Anlegern eingeworben.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 168.594.469,81 EUR (Vorjahr: 167.778.055,62 EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt zum Abschlussstichtag bei 141.435 umlaufenden Anteilen 1.192,03 EUR (Vorjahr: 1.186,26 EUR).

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	167.778.055,62
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2022	168.594.469,81
Veränderung	816.414,19

Der Anstieg des Nettoinventarwerts ist im Wesentlichen auf das positive realisierte Ergebnis von 5.680 Tsd. EUR sowie das positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 87 Tsd. EUR zurückzuführen. Dem entgegen stehen Ausschüttungen an die Kommanditisten in Höhe von 4.950 Tsd. EUR.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

⁷ Jll, Office Market Profile Q4 2022, 06. Februar 2023

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 5.767 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.830 Tsd. EUR) setzt sich aus einem positiven realisierten Ergebnis von 5.680 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.535 Tsd. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 87 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.296 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 6.161 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.952 Tsd. EUR), denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 202 Tsd. EUR (Vorjahr: 215 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 175 Tsd. EUR (Vorjahr: 155 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 83 Tsd. EUR (Vorjahr: 73 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 21 Tsd. EUR (Vorjahr: 21 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2022 sind insbesondere durch die operative Geschäftstätigkeit in Form der Treuhandvergütung der WCK geprägt.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der angebotenen Objektgesellschaften Objekt Hamburg KG in Höhe von 901 Tsd. EUR, Objekt Nürnberg KG in Höhe von 1.427 Tsd. EUR, sowie Aufwendungen bei der Objektgesellschaft Berg-am-Laim II KG in Höhe von 2.241 Tsd. EUR.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,75 % (Vorjahr: 99,87 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,25 % (Vorjahr: 0,13 %).

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

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

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

Investitionen

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

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

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

	Objekt Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	17.176	47,89	68.478	47,66
davon Darlehen:				
- LBBW			62.658	43,61
- DZ Hyp	14.883	41,50		
Eigenkapital	18.688	52,11	75.193	52,34
	35.864	100,00	143.671	100,00
	Objekt Nürnberg KG			
	Tsd. EUR	%		
Fremdkapital			30.705	50,08
davon Darlehen:				
- LBBW			25.891	42,23
- DZ Hyp				
Eigenkapital			30.609	49,92
			61.314	100,00

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 847 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 169.022 Tsd. EUR (Vorjahr: 167.999 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligungen in Höhe von 162.295 Tsd. EUR (Vorjahr: 162.208 Tsd. EUR) (96,26 % des Nettoinventarwerts) sowie die Forderungen gegen die drei Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 5.880 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.048 Tsd. EUR) (3,49 % des Nettoinventarwerts). Daneben bestehen kurzfristige liquide Anlagen in Höhe von 847 Tsd. EUR (Vorjahr: 743 Tsd. EUR) (0,50 % des Nettoinventarwerts).

Die Passiva sind im Wesentlichen von dem Eigenkapital in Höhe von 168.594 Tsd. EUR (99,75 % der Bilanzsumme) geprägt.

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

Aktiva

	Objekt Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Sachanlagen	32.678	91,12	130.855	91,08
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	2.404	6,70	10.774	7,50
Guthaben bei Kreditinstituten	748	2,09	2.042	1,42
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	34	0,09	0	0,00

	Objekt Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
	35.864	100,00	143.671	100,00
	Objekt Nürnberg KG			
	Tsd. EUR	%		
Sachanlagen	54.969			89,65
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	4.315			7,04
Guthaben bei Kreditinstituten	1.951			3,18
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	79			0,13
	61.314			100,0
Passiva				
Eigenkapital	18.688	52,11	75.193	52,34
Fremdkapital	17.176	47,89	68.478	47,66
	35.864	100,00	143.671	100,00
Eigenkapital			30.609	49,92
Fremdkapital			30.705	50,08
			61.314	100,0

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

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär durch ein positives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten. Weitere relevante Steuerungsgrößen der Objektgesellschaften sind der Loan-to-value, das Debt-service-coverage-ratio sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad.

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

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

Der AIF ist in das Risikomanagement der WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Risikomanagementprozess der WCK.

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

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



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

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warn- level-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Loan-to-value und das Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der Objektgesellschaften sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt. Drohende und tatsächliche Limitverletzungen der definierten Risikolimits lösen einen Eskalationsprozess bzw. Maßnahmen zur Risikominderung aus. Ein übergeordnetes, mit Produktverantwortlichen, Risikomanagern und Geschäftsführern besetztes Risiko-Komitee wird regelmäßig über die Risikosituation informiert und entscheidet ggf. über die Einsetzung einer bereichsübergreifenden Task-Force zur Erarbeitung und Durchführung von risikominimierenden Maßnahmen.

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

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

Die für den AIF wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG berichtet.

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Mieter. Das Risiko eines bedeutenden Ausfalls von Mietern wird derzeit als gering angesehen. Zum einen erfolgt die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen besteht durch verschiedene Mieter über verschiedene Branchen hinweg eine ausreichende Risikostreuung. Weiterhin wird das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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

4.1.3 Marktpreisrisiken

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

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

Währungsrisiken bestehen nicht.

Immobilienmarktrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften. Immobilienmarktrisiken werden derzeit erst bei Ausfall eines wesentlichen Mieters schlagend, da in diesem Fall eine alternative Verwertung der Immobilie in Frage kommen würde. Dieses Risiko wurde daher primär über die Adressenausfallrisiken betrachtet.

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

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

4.1.4 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, sodass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden. Operationelle Risiken sind für die WCK im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie anderen Prozessen.

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

4.1.5 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 Durchschau auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaften.

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

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

5 Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit dem 17. November 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 ⁸ /216,67 FTE ⁹
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	EUR 0,00
Gesamtsumme der von der KVG im 1H 2022 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF aus- gewirkt hat	7.116.664 €



davon Führungskräfte	3.845.019 €
davon andere Mitarbeiter	3.271.644 €

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 Investmentgesellschaften sowie der Anleger dieser Investmentgesellschaften.

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

⁸ HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.

⁹ FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent.

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 9. Juni 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Johannes Seidl

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 9. Juni 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 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 267 i.V.m. § 264a HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligungen wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus den Objekten wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Januar 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 gemäß § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Sonstige Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an den drei Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München (Objekt Hamburg KG), der Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München (Objekt Berg-am-Laim II KG), und der Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München (Objekt Nürnberg KG), jeweils in Höhe von rund 89,9 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

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

Firma, Rechtsform und Sitz	Objekt Berg-am-Laim II KG	Objekt Hamburg KG	Objekt Nürnberg KG
	Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	75.193	18.688	30.609
Höhe der Beteiligung in %	89,89	89,86	89,87
Zeitpunkt des Erwerbs	13.08.2018	13.08.2018	18.02.2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	92.360	29.801	40.133

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 5.880 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.048 Tsd. EUR) betreffen im Geschäftsjahr ausschließlich Forderungen gegen die drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den drei Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen der zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt. Sämtliche Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 250 Tsd. EUR (Vorjahr: 93 Tsd. EUR) beinhalten die Verwahrstellenvergütung (78 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung (152 Tsd. EUR), sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 (20 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr in Höhe von 176 Tsd. EUR (Vorjahr: 127 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen einbehaltene Ausschüttungen der Anleger.

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

Das Eigenkapital in Höhe von 168.594.469,81 EUR (Vorjahr: 167.778.055,62 EUR) entfällt in voller Höhe auf die Kommanditisten. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

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

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Objekt Berg-am-Laim II KG	2.846	902
Objekt Hamburg KG	1.410	1.328
Objekt Nürnberg KG	1.905	1.722
	6.161	3.952



Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2022 beträgt 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres.

Die Verwahrstellenvergütung von 83.224 EUR (Vorjahr: 73.000 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	18	18
Veröffentlichungskosten 2022	2	3
	21	21

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	171	158
Komplementärvergütung	17	13
Übrige	14	44
	202	215

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe 87 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.296 Tsd. EUR) resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag an der Objekt Hamburg KG von 901 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.967 Tsd. EUR) und an der Objekt Nürnberg KG von 1.427 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.056 Tsd. EUR), denen Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag an der Objekt Berg-am-Laim II KG in Höhe von 2.241 Tsd. EUR (Vorjahr: Erträge in Höhe von 3.273 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

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

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

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

Kommanditisten	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	141.435.000,00	141.435.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	5.592.210,00	5.592.210,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-13.384.674,74	-8.434.449,74
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	147.582,18	-5.532.370,68
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	34.804.352,37	34.717.666,04
	168.594.469,81	167.778.055,62

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



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

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Fondsvermögen (EUR)	168.594.469,81	167.778.055,62	160.897.685,76
Wert je Anteil (EUR)	1.192,03	1.186,26	1.137,61
Umlaufende Anteile (Stück)	141.435	141.435	141.435

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

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 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 gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2022 rund 0,29 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (481 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (168.186.262,72 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2022 (168.594.469,81 EUR) und per 31. Dezember 2021 (167.778.055,62 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

- Die WCK erhält ab dem Zeitpunkt der Fondsauflage in 2018 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 100 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 fiel eine Vergütung in Höhe von 175 Tsd. EUR an. Die Verwaltungsgesellschaft erhält darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung nach folgenden Vorgaben:
 - Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
 - Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
 - Danach besteht Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.
- Die WCK erhält zudem für ihre Treuhänderfunktion ein jährliches Honorar in Höhe von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 100 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 fiel eine Vergütung in Höhe von 171 Tsd. EUR an.
- Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung mindestens 10 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 fiel eine Vergütung in Höhe von 17 Tsd. EUR an.
- Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,04 % des zuletzt durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch 35,7 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 fiel eine Vergütung in Höhe von 83 Tsd. EUR an.
- Die WIS erhält für die Stellung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den jeweiligen Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags. Im Geschäftsjahr 2022 fiel hierfür keine Vergütung an.

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



- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- bankübliche Depotbankgebühren, Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Kosten für Directors-and-Officers-Versicherung sowie Errors-and Omissions-Versicherung;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

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

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

c) Transaktionsgebühr sowie Transaktionskosten:

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

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

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

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

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2022 sind aufgrund des Zeichnungsschlusses in 2019 keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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

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



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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände sind zum Abschlussstichtag nicht im Bestand.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen in den Regelungen zum Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft

Mit der Anlage in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

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

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

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

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

Wertentwicklung

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

Durchleitungsrisiko

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

Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko

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



Leverage-Risiko/Risiko durch Finanzierungsliquidität

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

Allgemeine Immobilienrisiken

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

Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

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

Aktuelle Risikobewertung

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

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,66

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,69

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

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein Nettoinventarwert in Höhe von 168.594 Tsd. EUR.

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 41 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:



Johannes Seidl,

Dr. Kordula Oppermann,

Dr. Christian Simanek.

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

Deren Geschäftsführer sind:

Dr. Rainer Krütten,

Sven Markus Schmitt,

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

Frank Clemens (seit 1. Juli 2022)

München, den 9. Juni 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Johannes Seidl

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 9. Juni 2023

Die geschäftsführende Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Frank Clemens

gez. Sven Markus Schmitt

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 9. Juni 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH

gez. Johannes Seidl

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 9. Juni 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 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 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 41 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
- alle 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 41 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 9. Juni 2023

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