

---

# **WealthCap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

**München**

## **Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

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

#### **1. Allgemeine Angaben**

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personenhandels-gesellschaft im Sinne des § 267 i.V.m. § 264a HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 7. November 2018. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 3. Dezember 2018.

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 109922 eingetragen.

#### **2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligungen wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted-Cashflow-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.

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 der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG, München, in Höhe von rd. 89,87956 %, an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG in Höhe von rd. 89,87188 % sowie an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG in Höhe von 89,87906 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

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

<b>Objekt Berlin I KG</b>	
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	40.575
Höhe der Beteiligung in %	89,88
Zeitpunkt des Erwerbs	2. September 2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	45.018
<b>Objekt Freiburg KG</b>	
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	30.282
Höhe der Beteiligung in %	89,87
Zeitpunkt des Erwerbs	30. Oktober 2020
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	31.910
<b>Objekt Essen II KG</b>	
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	45.784
Höhe der Beteiligung in %	89,88
Zeitpunkt des Erwerbs	30. Juni 2021
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	40.876

Die Forderungen bestehen gegenüber den Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinbarung in Höhe von 3.705 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.946 Tsd. EUR). Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei der Objektgesellschaft entsprechend als Verbindlichkeit passiviert und in der der Bewertung zugrunde liegenden Vermögensaufstellung dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

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

### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 111.019.519,07 EUR (Vorjahr: 79.201.541,94 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalanteile	108.666.000,00	75.286.000,00
Entnahmen	-2.711.739,66	-771.291,09
	105.954.260,34	74.514.708,91

Die Rückstellungen in Höhe von 104 Tsd. EUR (Vorjahr: 312 Tsd. EUR) beinhalten neben der Verwahrstellenvergütung (45 Tsd. EUR) die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 (20 Tsd. EUR), Treuhandvergütung (25 Tsd. EUR), Vergütung für die Geschäftsführung (4 Tsd. EUR) sowie die Komplementärvergütung (10 Tsd. EUR).



Die Kredite in Höhe von 10.641 Tsd. EUR (Vorjahr: 45.599 Tsd. EUR) betreffen das im Rahmen der Anbindung der Objektgesellschaft am 2. September 2019 aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS), München, in Höhe von ursprünglich 39,9 Mio. EUR sowie die hierfür angefallenen Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr. Das Darlehen wurde im Zuge der Einwerbung vom Kommanditkapital im Jahr 2022 sukzessive teilweise getilgt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 52 Tsd. EUR (Vorjahr: 945 Tsd. EUR) betreffen Verbindlichkeiten aus offenen Erbfällen in Höhe von 28 Tsd. EUR (Vorjahr: 13 Tsd. EUR) und Verbindlichkeiten aus Vertriebsprovisionen in Höhe von 23 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd.). Im Vorjahr waren vor Fälligkeit zum Abschlussstichtag eingezahlte Kapitaleinlagen von Anlegern, welche bereits eine Beitrittsklärung abgegeben haben, deren Annahme als Gesellschafter zum Abschlussstichtag jedoch noch nicht erfolgt war, in Höhe von 131 Tsd. EUR und Verbindlichkeiten aus Konzeptionsvergütungen in Höhe 800 Tsd. EUR angefallen.

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

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnlichen Erträge von 4.792 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.672 Tsd. EUR) enthalten die Erträge aus den Objektgesellschaften Objekt Freiburg KG, Objekt Berlin I KG und Objekt Essen II KG.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) resultieren aus Auflösungen von Rückstellungen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 861 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.379 Tsd. EUR) betrafen die Zinsen für das aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen bei der WIS.

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2022 beträgt 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres, aber mindestens 90 Tsd. EUR brutto.

Die Verwahrstellenvergütung von 45 Tsd. EUR (Vorjahr: 36 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten für das Jahr 2022 betragen 21 Tsd. EUR (Vorjahr: 21 Tsd. EUR).

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Eigenkapitalvermittlungsvergütung	2.412	2.606
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	855	891
Konzeptionsvergütung	835	911
Treuhandvergütung	95	100
Komplementärvergütung	10	10
Übrige	58	13
	4.265	4.531

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -542 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.174 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen Objekt Berlin I KG, Objekt Freiburg KG und Objekt Essen II KG zum Abschlussstichtag.

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

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

Die Verwendungs- und die Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 3 zum Anhang dargestellt.

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

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

Kommanditisten	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	108.666.000,00	75.286.000,00



<b>Kommanditisten</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	4.641.670,00	3.230.587,50
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-2.711.739,66	-771.291,09
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-6.810.483,67	-6.320.128,16
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	7.234.072,40	7.776.373,69
	111.019.519,07	79.201.541,94

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt EUR 200,00.

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

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Fondsvermögen (EUR)	111.019.519,07	79.201.541,94	38.429.315,59
Wert je Anteil (EUR)	1.021,66	1.052,01	983,95
Umlaufende Anteile (Stück)	108.666	75.286	39.056

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 108.666.000 EUR (Vorjahr: 75.286.000 EUR). Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

### 6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 zum Anhang beigefügt.

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

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2022 rund 0,29 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (279 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2022 rund 4,36 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (4.143 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (95.110.530,51 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (79.201.541,94 EUR) und per 31. Dezember 2022 (111.019.519,07 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:

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 8,1 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

Die WCK erhält im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptionsvergütung von 2,5 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Geschäftsjahr 2022 sind Vergütungen für die Konzeption in Höhe von 835 Tsd. EUR (Vorjahr: 911 Tsd. EUR) angefallen.



Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt 3,0 % des vermittelten Kommanditkapitals zzgl. dem Ausgabeaufschlag von bis zu 5,0 %.

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

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

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 10 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0476 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 35.700,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2022 fiel eine Vergütung in Höhe von 45.280,00 EUR an.

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

- Die WCK erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021, jedoch mindestens 90 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 beträgt die Verwaltungsvergütung 90.000,00 EUR.
- Die WCK erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021, jedoch mindestens 10 Tsd. EUR.
- Die WCK erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021, jedoch mindestens 100 Tsd. EUR (inkl. USt.).
- In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag bestellt.

#### **Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:**

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

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

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

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



c) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

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

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2020 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung in Höhe von 2,5 % des jeweils von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Im Geschäftsjahr sind entsprechend dem Platzierungsfortschritt 855 Tsd. EUR (Vorjahr: 891 Tsd. EUR) als Vergütung angefallen.

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag 12,5 % 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 Ausgabeaufschläge in Höhe von 1.411 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.519 Tsd. EUR) angefallen.

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

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

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

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

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

### **6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB**

#### **6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen**

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

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

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



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

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

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

### **Wertentwicklung**

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

### **Durchleitungsrisiko**

Der AIF wird nur mittelbar über die Immobiliengesellschaften Immobilien halten. Insoweit besteht das Risiko, dass Zahlungen der angebotenen bzw. noch anzubindenden 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 noch anzubindenden bzw. 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 solche Durchsetzung insgesamt scheitert.

### **Diversifikationsgrad**

Die Geschäftsstrategie des AIF sieht die Anbindung einer oder mehrerer Immobilien vor. Dies kann sich auch negativ auf die Liquiditätssituation des AIF auswirken und bis zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen (Totalverlustrisiko).

### **Leverage-Risiko/Risiko durch Finanzierungsliquidität**

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

### **Allgemeine Immobilienrisiken**

Die Erträge der Objektgesellschaft und damit die des AIF können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs und einer damit verbundenen reduzierten Mieternachfrage und damit geringeren Mieteinnahmen, infolge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation einer Mieterin, welche ihre fälligen Mietzahlungen und sonstigen Verpflichtungen nicht mehr begleichen kann, aufgrund einer negativen Mietentwicklung, infolge von Leerstand, z.B. wegen lang andauernder 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 erzielt werden können. Auch können die Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen teurer werden als geplant bzw. können mehr Baumängel an den Immobilien vorhanden sein, als erkennbar waren. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilien mit Altlasten belastet sind. Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

### **Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung**

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

### **Aktuelle Risikobewertung**



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

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

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

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

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

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

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

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,75

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,82

Zum Abschlussstichtag war Eigenkapital in Höhe von 108.666 Tsd. EUR eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 111.020 Tsd. EUR (Vorjahr: 79.202 Tsd. EUR).

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

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

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

#### **6.6 Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Johannes Seidl und
- Dr. Kordula Oppermann

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

Deren Geschäftsführer sind:

- Achim von der Lahr (bis 30. Juni 2022),
- Dr. Rainer Krütten (bis 31. August 2023),
- Sven Markus Schmitt (bis 31. August 2023),
- Frank Clemens (seit 1. Juli 2022),
- Ingo Hartlief (seit 1. September 2023) und





•Johannes Seidl (seit 1. September 2023).

München, den 18. September 2023

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Johannes Seidl*

Grünwald, den 18. September 2023

*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Frank Clemens*  
*gez. Ingo Hartlief*  
*gez. Johannes Seidl*

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

### A. Aktiva

	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr	
	EUR	EUR	in %	EUR
A. Aktiva				
1. Beteiligungen		117.804.249,97	106,10	118.487.700,31
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		306.224,23	0,28	2.790.694,13
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	3.704.945,20		3,34	3.946.062,25
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		0,00	785.000,00
c) Andere Forderungen	0,00		0,00	35.925,00
		3.704.945,20	3,34	4.766.987,25
4. Aktive Rechnungsabgrenzung		0,00	0,00	12.250,00

	31.12.2022		Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR
		121.815.419,40		126.057.631,69
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		103.571,54	0,09	312.305,00
2. Kredite				
a) Andere		10.640.611,58	9,58	45.598.949,93
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	28.360,21		0,03	12.997,13
b) Andere	23.357,00		0,02	931.837,69
		51.717,21	0,05	944.834,82
4. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	105.954.260,34		95,43	74.514.708,91
bb) Kapitalrücklagen	4.641.670,00		4,18	3.230.587,50
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	7.234.072,40		6,52	7.776.373,69
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-6.320.128,16		-5,69	-4.935.998,09
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-490.355,51		-0,44	-1.384.130,07
		111.019.519,07	100,00	79.201.541,94
		121.815.419,40		126.057.631,69

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

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	4.791.612,37	4.671.981,10
b) Sonstige betriebliche Erträge	1.274,90	952,50
Summe der Erträge	4.792.887,27	4.672.933,60
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-861.300,08	-1.378.949,93



	2022	2021
	EUR	EUR
b) Verwaltungsvergütung	-90.000,00	-90.000,00
c) Verwahrstellenvergütung	-45.280,00	-35.800,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-21.476,54	-21.259,31
e) Sonstige Aufwendungen	-4.265.186,16	-4.531.054,43
Summe der Aufwendungen		-5.283.242,78
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-490.355,51
4. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.110.835,39	5.174.496,04
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.653.136,68	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-542.301,29
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.032.656,80
		3.790.365,97

**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 18. September 2023

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Johannes Seidl*

Grünwald, den 18. September 2023

*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Frank Clemens*  
*gez. Ingo Hartlief*  
*gez. Johannes Seidl*



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### 1 Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft, Investmentgesellschaft oder Wealthcap Immo 42 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 7. November 2018 und Eintragung in das Handelsregister am 3. Dezember 2018 unter der Firmierung „Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 6. Februar 2019 und Eintragung im Handelsregister am 12. März 2019 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung. Eine erweiterte Neufassung des Gesellschaftsvertrages sowie des Treuhandvertrages wurden von den Gesellschaftern zum 19. Juni 2019 unterzeichnet.

Die Wealthcap Immo 42 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2031. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31. Dezember 2036 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 42 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 29. Januar 2019. Mit Schreiben vom 19. Juni 2019 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten und institutionellen Investoren in Höhe von bis zu 200 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Der Platzierungsstart erfolgte im November 2019. Am 19. Juni 2019 haben die Wealthcap Immo 42 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die WIS gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von ursprünglich bis zu 200 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2021. Zum 31. Januar 2020 wurde auf Wunsch der Wealthcap Immo 42 KG der Garantiebetrug um 50 Mio. EUR auf 150 Mio. EUR reduziert, da die Investmentgesellschaft nicht mehr Kapital benötigte, um geplante Beteiligungen an weiteren Objektgesellschaften finanzieren zu können. Zum 31. März 2022 wurde der Garantiebetrug um weitere 25 Mio. EUR auf 125 Mio. EUR reduziert. Bis zum Abschlussstichtag wurden 108.646 Tsd. EUR von privaten Anlegern eingeworben. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Im Rahmen des Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrags hatte die WIS am 2. September 2019 der Gesellschaft ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über anfänglich 39,9 Mio. EUR bereitgestellt. Per 31. Dezember 2022 betrug die Inanspruchnahme rd. 9,8 Mio. EUR. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen wird durch das einzuwerbende Kommanditkapital sukzessive zurückgeführt. Die WIS ist verpflichtet, bei Platzierungsschluss der Gesellschaft das Zwischenfinanzierungsdarlehen in Eigenkapital umzuwandeln, soweit das Darlehen nicht durch das eingeworbene Kommanditkapital getilgt worden ist. Die Umwandlung kann dabei auf Verlangen der Investmentgesellschaft auch nach dem 31. Dezember 2021 erfolgen.

Mit Datum vom 2. September 2019 hat sich die Wealthcap Immo 42 KG zu 89,88 % im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG, München (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Berlin I KG), beteiligt, welche wiederum in eine Gewerbeimmobilie investiert ist.

Mit Kaufvertrag vom 16. Mai 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2019 hatte die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem Bürogebäude zu einem Kaufpreis von 59.250 Tsd. EUR erworben. Das Anlageobjekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 4.583 m<sup>2</sup> und eine vermietbare Fläche von ca. 10.500 m<sup>2</sup> auf. Die alleinige Mieterin ist die IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr, Berlin, mit einem Mietvertrag bis 31. Dezember 2028. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 98,5 % vermietet.

Mit Datum vom 30. Oktober 2020 hat sich die Wealthcap Immo 42 KG zu 89,87 % im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG, München (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Freiburg KG), beteiligt, welche wiederum in eine Gewerbeimmobilie investiert ist.

Mit Kaufvertrag vom 1. August 2019 und mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Oktober 2020 hatte die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem Bürogebäude zu einem vorläufigen Kaufpreis von 46.385 Tsd. EUR erworben. Der vorläufige Kaufpreis ist zwei Jahre nach dem Übergabetag ggf. zu korrigieren, wobei der korrigierte Betrag den sog. Endgültigen Kaufpreis darstellen wird. Das Anlageobjekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 2.800 qm und eine vermietbare Fläche von ca. 9.600 qm auf. Das Gebäude ist an mehrere Mieter mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten vermietet. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 85 % vermietet.

Mit Datum vom 30. Juni 2021 hat sich die Wealthcap Immo 42 KG zu 89,88 % im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG, München (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Essen II KG), beteiligt, welche wiederum in eine Gewerbeimmobilie investiert ist.

Mit Kaufvertrag vom 18./19. September 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. November 2019 hatte die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem Bürogebäude zu einem vorläufigen Kaufpreis von 71.800 Tsd. EUR erworben. Vereinbarungsgemäß wurde ein Kaufpreiseinbehalt vorgenommen. Dieser betrug per 31. Dezember 2022 noch 8.110 Tsd. EUR und bezieht sich insbesondere auf vom Käufer zu tragende Baukosten und Baukostenzuschüsse, die Sicherung von Mietgarantien für Leerstandsflächen sowie zur Absicherung etwaiger ausstehender Betriebssteuerpflichtungen. Für die zum Zeitpunkt des Kaufvertrags leerstehenden Flächen müssten gemäß Garantiemietvertrag seitens der Fakt AG, Essen (Garantiemieterin), bis zum 30. Oktober 2024 vollständig sowie bis zum 30. Oktober 2029 teilweise Ausgleichszahlungen geleistet werden soweit bzgl. der betroffenen Flächen keine neuen Mietverträge abgeschlossen werden können. Mit Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 10. November 2022 wurde über das Vermögen der Fakt AG das vorläufige Insolvenzverfahren angeordnet. Am 1. Februar 2023 wurde das Hauptverfahren über das Vermögen der Garantiemieterin eröffnet und gleichzeitig die Masseunzulänglichkeit durch den Insolvenzverwalter angezeigt. Es besteht daher das Risiko, dass die Garantiemieterin auch zukünftig ihren Verpflichtungen aus den Garantiemietverträgen nicht nachkommen wird. Zum 31. Mai 2023 wurden die Garantiemietverträge durch den Insolvenzverwalter vorzeitig gekündigt. Der durch die vorzeitige Beendigung der Garantiemietverträge entstehende Schaden der Objektgesellschaft kann im Rahmen des Insolvenzverfahrens geltend gemacht werden. Aufgrund der angezeigten Masseunzulänglichkeit besteht allerdings das Risiko, dass diese Forderungen nicht oder nicht vollständig beglichen werden. Die Gesellschaft hatte zum 21. Februar 2022 eine Garantievereinbarung mit der Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH, München, geschlossen, in der diese sich verpflichtet Garantiemieten bis zu einem Höchstbetrag von 5.200 Tsd. EUR zu leisten, soweit die Fakt AG ihren Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommt und der Kaufpreiseinbehalt die ausstehenden Zahlungen nicht mehr abdecken sollte. Bzgl. der für den Zeitraum Dezember 2021 bis Februar 2023 fälligen und nicht geleisteten Mietzahlungen erfolgten mithin die entsprechenden Aufrechnungserklärungen.



Das Anlageobjekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 4.985 qm und eine vermietbare Fläche von ca. 17.400 qm auf. Das Gebäude ist an mehrere Mieter mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten vermietet. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 73,7 % vermietet. Unter Berücksichtigung der bestehenden Garantiemietverträge beläuft sich der betriebswirtschaftliche Vermietungsstand auf 100 %.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 111.020 Tsd. EUR (Vorjahr: 79.202 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 108.666 (Vorjahr: 75.286) umlaufenden Anteilen 1.021,66 EUR (Vorjahr: 1.052,01 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 42 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit dem Erwerb einer Beteiligung im September 2019 und weiterer Beteiligungen im Oktober 2020 sowie im Juni 2021 wurde mittelbar in drei Immobilien 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 (Büro, Handel, Hotel)
  - (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
- c. Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft - unmittelbar oder mittelbar -erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehenden lit. b (i) und (iv) entsprechen.

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

## 2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 29. Januar 2019 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 Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 42 KG wurde mit Datum vom 19. Juni 2019 erteilt.

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

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

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

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

- für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 2,5 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.



- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2019 bis 2021 jedoch mindestens 10 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt. Der Anspruch besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2019 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2021 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 90.000 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zum Abschluss der Liquidation.
- 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 Fondsauflage im Geschäftsjahr 2019 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2021 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 100 Tsd. EUR zu verlangen.
- 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 2020 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,5 % 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 Konzeption der Gesellschaft, das Einwerben des Kommanditkapitals sowie der Steuerung und Überwachung der Dienstleister im operativen Betrieb. Zudem wird u.a. die Überwachung des Einganges der Mieterträge sowie die Anweisung der Auszahlungen an die Anleger durchgeführt.

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

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

Die Wealthcap Immo 42 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. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 42 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 Mitarbeitern.<sup>1</sup>

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

	Real GDP (% yoy)		
	2022	2023	2024
Industrialized countries			
US	1.8	-0.1	0.9
Euro Area	3.3	0.0	1.0
Germany	1.9*	-0.2*	1.3*
France	2.5	0.2	1.1
Italy	3.7	-0.1	0.9
Spain	4.5	0.9	1.4
Austria	4.8	0.3	1.2
Greece	5.7	0.6	1.5
Portugal	6.7	0.5	1.2
UK	4.4	-0.7	0.8
Switzerland	1.9	0.4	1.3
Sweden	2.9	0.2	1.5
Norway**	3.6	0.8	1.6
Japan	1.6	0.8	1.0
	Consumer prices (% yoy)		
	2022	2023	2024
Industrialized countries			
US	8.0	3.7	2.1
Euro Area	8.4	5.9	2.1
Germany	7.9	5.7	2.9
France	5.2	4.3	2.0
Italy	8.1	6.1	2.2
Spain	8.6	4.0	2.3
Austria	8.5	6.5	3.0
Greece	9.6	6.0	2.3
Portugal	7.8	5.0	2.1
UK	9.1	6.6	2.2
Switzerland	2.8	1.4	1.0
Sweden	7.3	4.5	1.5
Norway**	6.0	5.7	2.3

	Consumer prices (% yoy)		
	2022	2023	2024
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
	Real GDP (% yoy)		
	2021	2022	2023
Industrialized countries			
US	5.5	3.5	2.7
Euro Area	5.2	3.9	2.9
Germany	2.7*	3.5*	3.7*
France	6.7	4.0	2.6
Italy	6.3	4.1	2.4
Spain	4.5	4.7	3.7
Austria	5.0	4.5	3.0
Greece	8.0	3.0	4.2
Portugal	4.3	4.7	2.6



	Consumer prices (% yoy)		
	2021	2022	2023
Industrialized countries			
US	4.7	4.7	2.0
Euro Area	2.6	3.2	1.4
Germany	3.1	2.6	1.2
France	1.6	1.9	1.0
Italy	1.9	2.5	1.1
Spain	2.9	2.8	1.3
Austria	2.8	3.3	1.5
Greece	0.9	1.2	0.8
Portugal	12	1.5	1.0
	Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023
Industrialized countries			
US	-12.4	-5.5	-3.0
Euro Area	-6.8	-4.6	-2.2
Germany	-6.0	-5.0	-0.3
France	-8.2	-5.0	-3.0
Italy	-8.0	-5.2	-3.8
Spain	-8.1	-4.9	-3.5
Austria	-5.7	-2.1	-1.5
Greece	-9.7	-4.4	-2.2
Portugal	-4.8	-3.4	-2.8

\* 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 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.

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

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

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.

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

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

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

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

### **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.

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

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

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

<sup>3</sup> JLL, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt beendet 2022 mit angezogener Handbremse“, 09.01.2023.

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.<sup>4</sup>

### **Standort Berlin**

Im Jahr 2022 wurde am Berliner Büovermietungsmarkt ein Gesamtumsatzvolumen von rund 765.000 qm erzielt. Das sind 12 % weniger als im Vorjahr (870.800 qm) und 2 % weniger gegenüber dem Zehnjahresschnitt. Es gab sieben Anmietungen in der Größenklasse ab 10.000 qm (128.300 qm) und 14 Abschlüsse in der Größenklasse von 5.000 bis 10.000 qm (96.200 qm insgesamt). Ca. 71 % der Anmietungen wurden mit Flächen bis 5.000 qm erreicht (540.500 qm). Mit Blick auf die Preissegmente gab es sowohl die meisten Deals als auch das größte Vermietungsvolumen im Preissegment 25 bis 29,99 EUR/qm/Monat; insgesamt 255 Deals mit 183.000 qm. Im Jahr 2022 waren die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 118.400 qm (bei 147 Transaktionen) der größte Flächenabnehmer, den zweiten Platz behält die EDV (99.700 qm und 103 Transaktionen). Gegenüber dem Vorjahr (Q4 2021) ist die Leerstandsquote leicht von 4,1 % auf 4,4 % gestiegen. Bis Ende 2023 wird mit einer Leerstandsquote von 5,2 % gerechnet. Der Hauptgrund ist eine erwartete Marktschwäche in den ersten Quartalen, gefolgt von einer steigenden Nachfrage in der zweiten Hälfte des Jahres. Die Berliner Spitzenmiete stieg im Laufe des Jahres von 39,00 EUR/qm/Monat auf 41,50 EUR/qm/Monat. Ein weiterer Anstieg wird 2023 aufgrund hoher Baukosten sowie starker Nachfrage im hohen Preissegment erwartet.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> JLL, Pressemitteilung „Deutscher Büovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche“, 09.01.2023.



<sup>5</sup> JLL, Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023.

## Standort Freiburg

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

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

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

Mit rd. 39.000 qm lag der Büroflächenumsatz 2022, rund 1.000 qm über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsquote lag in 2022 mit 1,7 % auf sehr geringem Niveau und stieg im Vergleich zum Vorjahr unmerklich um 0,3 % an. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete zeigen einen Seitwärtstrend und liegen mit 16,50 EUR/qm und 13,00 EUR/qm auf Allzeithoch.<sup>6</sup>

## Standort Essen

Essen bildet als Industrie- sowie moderne Dienstleistungs- und Kulturmetropole den Mittelpunkt der Metropole Ruhr. Maßgeblichen Anteil am Aufschwung der Krupp-Stadt hatte die Stahlindustrie seit Beginn der Industrialisierung. Eines der Wahrzeichen ist der Weltkulturerbe Standort Zeche Zollverein. In der jüngeren Geschichte wandelte sich Essen zum Dienstleistungszentrum des Ruhrgebietes (Schreibtisch des Ruhrgebietes) mit zahlreichen Firmensitzen großer deutsche Unternehmen. Essen ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ruhrgebiet sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, sowie den Flughafen Düsseldorf angebunden.

<sup>6</sup> Riwis Datenbank, Marktdaten Freiburg.

Essen befindet sich, wie alle Städte der Metropole Ruhr im Strukturwandel von einer Montan- und Industriestadt hin zu einem modernen Handels- und Dienstleistungs- sowie Kunst- und Kulturstandort. Im Vergleich zu anderen Städten der Metropole Ruhr ist dieser Wandel in Essen am deutlichsten fortgeschritten. Somit stellt die Stadt heute das wirtschaftliche Zentrum der Metropole Ruhr dar. Die SVP-Beschäftigung wuchs über die letzten fünf Jahre um knapp 7 %. Dominierende Branchen sind das Grundstücks- und Wohnungswesen bzw. unternehmensnahe Dienstleistungen sowie das Erziehungs- und Gesundheitswesen mit einem Anteil von jeweils rund 23 % an der SVP-Beschäftigung. Die Anteile der Beschäftigten in den übrigen Branchen stagnieren überwiegend. Die Arbeitslosenquote ist seit 2017 konstant im 5 Jahres Durchschnitt rückläufig, liegt jedoch weiterhin erkennbar über dem bundesdeutschen Schnitt, was als Relikt des Strukturwandels zu sehen ist. 10,1 % der Beschäftigten sind im verarbeitenden Gewerbe tätig, was unterhalb des Durchschnitts von Deutschland und beispielsweise der Städte Dortmund und Duisburg liegt.

Die Bruttowertschöpfung in Essen konnte in den vergangenen fünf Jahren moderat zulegen. Mit einer durchschnittlichen Bruttowertschöpfung pro Erwerbstätigen von ca. 69.000 Euro liegt die Stadt über dem Bundesdurchschnitt. Zu verdanken hat die Stadt dies u. a. seiner ansässigen, weit über die Stadt hinaus aktiven Unternehmen mit Hauptsitz in der Stadt. Als einzige Stadt neben Frankfurt am Main zeugt auch in Essen eine Skyline aus Hochhäusern von der Wirtschaftskraft. Die Messe Essen sowie das UNESCO Weltkulturerbe Zeche Zollverein, die Folkwang Universität sowie das Folkwang Museum setzen weitere wirtschaftliche Impulse in der Stadt.

Der Essener Büromarkt ist mit rund 3,2 Mio. qm MFG nach Hannover, Nürnberg und Bonn der viertgrößte Büromarkt unter den B-Städten und der größte Markt innerhalb der Metropole Ruhr. Das Marktgeschehen in Essen ist von einer für B-Städte vergleichsweise hohen Dynamik gekennzeichnet.

Der Flächenumsatz lag in den letzten zehn Jahren regelmäßig erkennbar über der Marke von 100.000 qm MFG. Ausschlaggebend waren in Essen immer wieder großvolumige Abschlüsse, die neben einer regen Aktivität im kleinen und mittleren Größensegment für hohe Resultate sorgten. In der Vergangenheit konnten zahlreiche Eigennutzerbaustarts und Hauptsitzansiedlungen registriert werden, u.a. Bitmarck AG, Brenntag AG, Funke Mediengruppe, ista, DB Schenker, Folkwang Universität, Aldi Nord, Noweda sowie der Baubeginn des RWE Campus. Dies ging einher mit einem starken Anstieg der Bürobeschäftigung von rund 6 % auf knapp 134.000. Im Zeitraum von 2016 bis 2021. Schwerpunkte der Bürobeschäftigung liegen im Produzierenden Gewerbe, der Rechts-, Steuer- und Unternehmensberatung, dem Technologie-, Medien- und Kommunikationssektor sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen.

2022 zog die Flächennachfrage spürbar an, sodass das Umsatzergebnis das langfristige Mittel leicht überstieg. Der Leerstand ist im vergangenen Jahr wieder etwas gestiegen und bewegte sich in Richtung der 7,2 %-Marke, was aber immer noch eine gute Marktverfassung bedeutet. In diesem Zusammenhang ist auch der Anstieg von Untermietflächen im Zuge der Pandemie zu nennen, der in den Zahlen bereits berücksichtigt wurde.

Die Bautätigkeit zog in den letzten Jahren an und lässt sich im Fünf-Jahresmittel auf ca. 36.000 qm p.a. beziffern. Der Entwicklungsschwerpunkt wird sich kurz- bis mittelfristig in den Cityrand verlagern. Hier liegt mit den Projekten Kontorhausviertel, Literatur-Quartier, Königshof, trium und dem Neubau der Hochtief-Zentrale eine gut gefüllte Pipeline vor, die dem Essener Büromarkt knapp 48.000 qm neue Bürofläche zuführen könnte. Im Zuge der Corona-Pandemie, des Materialmangels, der gestiegenen Baukosten sowie des veränderten Finanzierungsumfeldes, sind bei einigen Projekten leichte Verschiebungen möglich, solange bis aufgeschobene Anmietungsbemühungen wieder zu einer spürbaren Belegung der Flächennachfrage führen werden.

Bedingt durch die hohe Marktdynamik der letzten Jahre zogen auch die Mietpreise auf dem Essener Büromarkt standortunabhängig an. Im Bereich der Spitzenmiete konnte im Teilmarkt City ein kontinuierlicher Anstieg auf mittlerweile 16,80 Euro/qm MFG verzeichnet werden. Künftig dürfte sich die Mietentwicklung nicht in der hohen Dynamik der letzten Jahre fortsetzen. Potenzial für leicht steigende Mieten ist aber erkennbar.<sup>7</sup>

## 3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf entspricht aufgrund der konzeptionsbedingten Anlaufverluste den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2022.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 111.019.519,07 EUR (Vorjahr: 79.201.541,94 EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei zum Abschlussstichtag 108.666 (Vorjahr: 75.286) umlaufenden Anteilen 1.021,66 EUR (Vorjahr: 1.052,01 EUR).

	<b>EUR</b>
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	79.201.541,94
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2022	111.019.519,07
Veränderung im Geschäftsjahr	31.817.977,13

<sup>7</sup> Riwis Datenbank, Marktdaten Essen.

Der Anstieg im Geschäftsjahr 2022 resultiert insbesondere aus dem in Höhe von 34.791 Tsd. EUR von Anlegern eingeworbenen Kommanditkapital (inkl. Agio). Dem gegenüber steht ein aufgrund von konzeptionellen Anlaufverlusten geprägtes negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 490 Tsd. EUR sowie ein negatives nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 542 Tsd. EUR.

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 1.033 Tsd. EUR (Vorjahr: positives Ergebnis in Höhe von 3.790 Tsd. EUR) setzt sich aus einem negativen realisierten Ergebnis von 490 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.384 Tsd. EUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis von 542 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis von 5.174 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 4.792 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.672 Tsd. EUR), denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 4.265 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.531 Tsd. EUR), Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 861 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.379 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 45 Tsd. EUR (Vorjahr: 36 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 90 Tsd. EUR (Vorjahr: 90 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 Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit und die damit einmalig anfallenden Anlaufkosten geprägt und setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2022</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Eigenkapitalvermittlungsvergütung	2.412	2.606
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	855	891
Konzeptionsvergütung	835	911
Übrige	163	123
	4.265	4.531

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -542 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.174 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen Objekt Berlin I KG, Objekt Freiburg KG und Objekt Essen II KG zum Abschlussstichtag.

#### 3.3.2 Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 91,14 % (Vorjahr: 62,83 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 8,86 % (Vorjahr: 37,17 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 108.666 Tsd. EUR (Vorjahr: 75.286 Tsd. EUR). Dieses setzen sich zum Bilanzstichtag aus der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR und eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 108.646 Tsd. EUR zusammen.

Die Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt neben den eingeworbenen Einlagen zum Abschlussstichtag mittels eines Darlehens von der WIS im Rahmen der Platzierungsgarantie von anfänglich 39,9 Mio. EUR, welches zum Abschlussstichtag mit 9,8 Mio. EUR valuiert.

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

	<b>Objekt Freiburg KG</b>			
	<b>Tsd. EUR</b>		<b>%</b>	
Fremdkapital	24.941		45,16	
davon langfristige Bankdarlehen:	21.941		39,73	
Eigenkapital	30.282		54,84	
	55.223		100,00	
	<b>Objekt Berlin I KG</b>		<b>Objekt Essen II KG</b>	
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>
Fremdkapital	25.512	38,60	42.458	48,12
davon langfristige Bankdarlehen:	24.914	37,70	27.904	31,62
Eigenkapital	40.575	61,40	45.784	51,88
	66.087	100,00	88.242	100,00

#### Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Investitionen getätigt.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 stets geordnet. Die Gesellschaft sowie die Objektgesellschaften sind sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 306 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 121.815 Tsd. EUR (Vorjahr: 126.058 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligungen in Höhe von 117.804 Tsd. EUR (Vorjahr: 118.488 Tsd. EUR) sowie die Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften von 3.705 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.946 Tsd. EUR). Daneben bestehen kurzfristige liquide Anlagen in Höhe von 306 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.791 Tsd. EUR).

Die Passiva sind im Wesentlichen von Krediten (inkl. Zinsen) gegenüber der WIS in Höhe von 10.641 Tsd. EUR (Vorjahr: 45.599 Tsd. EUR) sowie dem Eigenkapital in Höhe von 111.020 Tsd. EUR (Vorjahr: 79.202 Tsd. EUR) geprägt.

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

	<b>Objekt Freiburg KG</b>		
	<b>Tsd. EUR</b>		<b>%</b>
Aktiva			
Sachanlagen	47.344		85,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.432		8,03
Guthaben bei Kreditinstituten	3.447		6,24
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile	0		0,00
	55.223		100,00
Passiva			
Eigenkapital	30.282		54,84

	<b>Objekt Freiburg KG</b>			
	<b>Tsd. EUR</b>		<b>%</b>	
Fremdkapital	24.941		45,16	
	55.223		100,00	
	<b>Objekt Berlin KG</b>		<b>Objekt Essen II KG</b>	
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>
<b>Aktiva</b>				
Sachanlagen	59.193	89,57	73.179	82,93
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.187	7,85	9.931	11,25
Guthaben bei Kreditinstituten	1.707	2,58	5.003	5,67
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile	0	0,00	129	0,15
	66.087	100,00	88.242	100,00
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	40.575	61,40	45.784	51,88
Fremdkapital	25.512	38,60	42.458	48,12
	66.087	100,00	88.242	100,00

Die Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaften wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien bestimmt. Darüber hinaus bestehen auf der Aktivseite liquide Mittel. Die Passivseite wird insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

#### **3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives 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, die Debt-service-coverage-ratio sowie der Liquiditätsgrad ersten und zweiten Grades.

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

#### **3.5 Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

#### **4 Risiko- und Liquiditätsmanagement**

##### **4.1 Risikobericht**

###### **4.1.1 Vorbemerkung**

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

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

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



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

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warn-level-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Loan-to-value und die Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der Objektgesellschaften sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Stufe 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 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG berichtet.

#### **4.1.2. Einzahlungs- und Platzierungsgarantie**

Die Platzierung begann im November 2019. Das Platzierungsrisiko ist durch eine Einzahlungs- und Platzierungsgarantie reduziert. Sofern jedoch die Einzahlungs- und Platzierungsgarantie der Wealthcap Investment Services GmbH, München, nicht in voller Höhe oder nicht fristgerecht erfüllt wird, besteht das Risiko, dass der Gesellschaft vorübergehend oder dauerhaft kein ausreichendes Kapital oder keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft vorübergehend oder dauerhaft keine Ausschüttungen an die Gesellschafter vornimmt bzw. die etwaig prognostizierten Ausschüttungen reduziert, alternative Finanzierungsquellen gesucht oder Immobilien veräußert werden müssen bzw. das Fondskonzept insgesamt umgestellt werden muss. Dies kann zu einer Verringerung der vom Gesellschafter erzielbaren Rückflüsse bis hin zu einem Totalverlust des vom Gesellschafter investierten Kapitals führen (Totalverlustrisiko). Aufgrund der Einbindung des Platzierungsgaranten in die UniCredit-Gruppe wird nicht davon ausgegangen, dass dieses Risiko schlagend wird.

#### **4.1.3 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls wesentlicher Mieter. Um das Risiko zu reduzieren, erfolgt zum einen die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen wirkt die Risikostreuung auf verschiedene Mieter in verschiedenen Branchen risikomindernd. Weiterhin wird das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung berücksichtigt.

Aktuell wurde ggü. einem wesentlichen (Garantie-)Mieter einer Objektgesellschaft das Insolvenzverfahren eröffnet. Aus der Insolvenz resultieren keine bestandsgefährdenden Risiken für die Objektgesellschaft oder den Fonds. Ein möglicher Zahlungsausfall wird einerseits durch eine Mietsicherheit und für den Fall, dass diese nicht ausreicht, zusätzlich durch eine Garantie einer Gesellschaft der Wealthcap-Gruppe abgesichert. Zudem verfügen sowohl die Objektgesellschaft als auch der Fonds aufgrund der restlichen Mietzahlungen und der vorhandenen Liquidität über ausreichende Mittel, um ihren kurzfristigen Verpflichtungen vollständig nachzukommen.

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

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

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

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

#### **4.1.4 Marktpreisrisiken**

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 42 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften in Betracht.

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

Währungsrisiken bestehen nicht.



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

Es besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko berücksichtigt. Aktuell gibt es marktbedingte Hinweise auf eine Risikoerhöhung; siehe auch Kapitel 3.1 Wirtschaftliches Umfeld.

#### **4.1.5 Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Bestellungsvertrags mit der WCK als externe Verwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die WCK ausgelagert. Sollte die WCK ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Bei den Objektgesellschaften sind 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 wesentlichen Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein wesentliches operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

#### **4.1.6 Nachhaltigkeitsrisiken**

Nachhaltigkeitsrisiken können aus Umwelt- und sozialen Einflüssen sowie aus der Unternehmensführung (Governance) entstehen.

Die BaFin sieht in ihrem „Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken“ diese als Teilaspekt der bekannten Risikoarten. Eine separat Risikoart „Nachhaltigkeitsrisiken“ wird darin abgelehnt, da Nachhaltigkeitsrisiken auf alle bekannten Risikoarten einwirken und eine Abgrenzung kaum möglich wäre. In Anlehnung an diese Empfehlung werden Nachhaltigkeitsrisiken als Teilaspekte der Risikoarten in den Risikokatalog der KVG aufgenommen und finden so Berücksichtigung im Risikomanagementsystem.

#### **4.1.7 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, 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 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 ersten und zweiten Grades. 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 vom 29. Januar 2019 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 <sup>8</sup> /216,67 FTE <sup>9</sup>
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	- €
Gesamtsumme der von der KVG im 1H 2022 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.116.664 €
davon Führungskräfte	3.845.019 €
davon andere Mitarbeiter	3.271.645 €

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

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

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

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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.
- Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.
- Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben die 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 18. September 2023

*Die persönlich haftende Gesellschafterin Wealthcap*

*Immobilien 42 Komplementär GmbH*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Johannes Seidl*

Grünwald, den 18. September 2023

*Die geschäftsführende Kommanditistin*

*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Frank Clemens*

*gez. Ingo Hartlief*

*gez. Johannes Seidl*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

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

**Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 42 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 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



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

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

## **Sonstige Informationen**

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- die übrigen Teile des Jahresberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

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

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

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

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

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

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



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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 42 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 18. September 2023

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