



---

# Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2022

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022

#### 1 Grundlagen der Gesellschaft

##### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 44 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 2019 und Eintragung in das Handelsregister am 3. Juli 2019 unter der Firma „Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Änderung des Gesellschaftsvertrages am 18. September 2019 wurde die Gesellschaft in „Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ umfirmiert. Die Anmeldung zum Handelsregister erfolgte am 18. September 2019.

Die Wealthcap Immo 44 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 30. September 2037. Es besteht eine Verlängerungsoption durch die Anleger bis längstens 30. September 2042, sofern die Investmentgesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft ist außerdem im Wege der Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital insbesondere von gemeinnützigen privaten und öffentlich-rechtlichen Stiftungen (in der Rechtsform einer Stiftung öffentlichen Rechts als auch in der Form von sog. Treuhandstiftungen oder Stiftungsfonds) deutschen Rechts sowie Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts gemäß Art. 140 Grundgesetz i. V. m. Art. 137 Abs. 5 Weimarer Reichsverfassung in Höhe von bis zu 50 Mio. EUR (ohne Agio) vor.

Die Platzierung des AIF begann am 28. Oktober 2019. Als Anleger der Investmentgesellschaft können nach Ermessen insbesondere auch Kapitalgesellschaften, Pensionskassen, Versorgungswerke und öffentlich-rechtliche Körperschaften des deutschen Rechts und/oder Anleger, die eine gemeinnützige Tätigkeit entfalten oder einen solchen Zweck verfolgen oder bei denen es sich um natürliche Personen handelt, zugelassen werden. Bis zum Abschlussstichtag wurden 50.020 Tsd. EUR von Anlegern eingeworben. Die Gesellschaft ist zum Stichtag entsprechend ausplatziert. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 44 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 12. August 2019. Prospektauflagedatum war der 23. August 2019. Mit Schreiben vom 19. September 2019 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i. H. v. 34.000.000 EUR wird der Objektgesellschaft durch die DZ HYP AG, Hamburg, langfristig zur Verfügung gestellt. Der Gesamtkredit besteht aus zwei Teilkrediten. Zum einen über einen Betrag in Höhe von 30.600.000 EUR in Form eines endfälligen Kredites sowie über einen Betrag in Höhe von 3.400.000 EUR in Form eines Kredites, der vom Kreditnehmer revolving in Anspruch genommen werden kann. Zum 30. September 2022 wurde die Kreditlinie durch die Objektgesellschaft in Höhe von 2.500.000 EUR in Anspruch genommen.

##### 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 und 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 44 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen bei gleichzeitigen Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.

Dementsprechend darf die Investmentgesellschaft in

–Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,



–Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen i.S.d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB (nachfolgend „Objektgesellschaften“) investieren.

Liquide Mittel der Investmentgesellschaft dürfen vorübergehend in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind grundsätzlich Investitionen in Objektgesellschaften möglich. Bei der Anlage in Objektgesellschaften gelten ausschließlich folgende Anlagegrenzen für die von einer 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.

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus der/den Objektgesellschaft/en erwartet werden. Durch die vorgenannten Beteiligungen an der/den Objektgesellschaft/en soll der AIF - entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an der/den Objektgesellschaft/en - jährliche Erträge i.H.v. ca. 2,0 Mio. EUR (ab dem 3. Planjahr) generieren. In den ersten beiden Planjahren erfolgen keine Ausschüttungen der Objektgesellschaft an den AIF.

Mit Datum 1. Oktober 2019 hat sich die Wealthcap Immo 44 KG im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Berlin II KG) beteiligt (§ 3 (1) des Gesellschaftsvertrages der Wealthcap Objekt Berlin II KG). Die Finanzierung der Anbindung der Beteiligung an der Objektgesellschaft an den AIF erfolgte durch Einzahlung und Übernahme einer Pflichteinlage von zunächst 10.000 EUR. Während der Platzierungsphase ist die Wealthcap Immo 44 KG berechtigt, ihre Pflichteinlage bis zu einem Maximalbetrag von 50 Mio. EUR sukzessive zu erhöhen. Mit dem durch Ziehung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie eingeworbenen Mitteln hat die Investmentgesellschaft ihre Pflichteinlage auf rd. 47.997 Tsd. EUR erhöht.

Die Wealthcap Objekt Berlin II KG ist in eine Gewerbeimmobilie in Berlin investiert:

Mit Kaufvertrag vom 25./26. Februar 2019 nebst Nachtrag vom 27. März 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juni 2019 hat die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem Bürogebäude zu einem Kaufpreis von 75.472 Tsd. EUR erworben. Das Anlageobjekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 3.086 qm und eine vermietbare Fläche von 12.966 qm auf. Der alleinige Mieter ist der Gemeinsame Bundesausschuss mit einem Mietvertrag bis 30. November 2028 (Verlängerungsoption von 2 mal 5 Jahren). Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 100 % vermietet.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Kapital hat die Objektgesellschaft zunächst aufgebracht, indem die Objektgesellschaft mit Vertrag vom 9. April 2019 in der Fassung des Nachtrages Nr. 3 vom 13. Juni 2019 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i.H.v. ca. 48.000.000 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, aufgenommen hat. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wurde in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahme vom 9. April 2019 bis zur vollständigen Ablösung mit 3,9 % p. a. verzinst.

Das für die sukzessive Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital erhielt die Objektgesellschaft von der Investmentgesellschaft, indem die Investmentgesellschaft sukzessive ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft im Wege einer Kapitalerhöhung aufgestockt hat (vgl. § 3 (1) Objektgesellschaftsvertrag). Das Kapital brachte die Investmentgesellschaft sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern sowie durch Ziehung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie auf.

Das geplante Kommanditkapital konnte eingeworben werden, sodass der Fonds zum 31. März 2021 ausplatziert war. Die Platzierungsgarantin erhielt für die Dauer der Inanspruchnahme der Platzierungsgarantie einen Zinsanspruch in Höhe des Ausschüttungsanspruches.

## 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 4. September 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 hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 44 KG wurde mit Datum vom 19. September 2019 erteilt.

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

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



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

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

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 1,0 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 5.000 EUR zu verlangen. Ab Liquidationseröffnung 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 ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,09 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 40.000 EUR zu verlangen.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 45.000 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 ab dem 1. Oktober 2019 bis zum Berechnungszeitraum, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,5 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen.
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,0 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Hierfür wird sie den dritten ein anteiliges Entgelt zahlen. Dieses Entgelt wird durch die der Verwaltungsgesellschaft zu zahlen Vergütungen abgedeckt. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden 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 44 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

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

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 44 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

## **3 Wirtschaftsbericht**

### **3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

#### **Wirtschaftliches Umfeld**

Am 12. Oktober 2022 hat Bundesminister Habeck die Herbstprojektion der Bundesregierung vorgelegt. Die Wachstumsaussichten Deutschlands haben sich deutlich eingetrübt. Grund ist der vertragswidrige Bruch aller Gasliefervereinbarungen durch Russland, der zu anhaltend hohen Energiepreisen in Europa führt. Die Bundesregierung rechnet noch mit einem Wachstum von 1,4 % im laufenden Jahr. 2023 dürfte die Wirtschaftsleistung dann um 0,4 % rückläufig sein. Ohne die Maßnahmen des wirtschaftlichen Abwehrschirms wäre sie noch höher ausgefallen.

Die Konjunkturindikatoren deuten darauf hin, dass der deutschen Volkswirtschaft ein schwerer Winter bevorsteht. Die Industrie musste einen weiteren Rücksetzer hinnehmen. Im Berichtsmonat August sind sowohl die Produktion als auch die Auftragseingänge zurückgegangen. Die Umsätze im Einzelhandel setzten im August ihren Abwärtstrend fort. Das Konsumklima ist angesichts hoher Preissteigerungen weiter auf abwärtsgerichtet.

Die Inflationsrate hat sich im September 2022 mit 10,0 % auf den höchsten Wert seit Dezember 1951 erhöht. Dazu beigetragen hat das Auslaufen der Senkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe und des Neun-Euro-Tickets. Die Lage am Arbeitsmarkt bleibt stabil. Die Frühindikatoren sind zwar gesunken, sprechen aber dafür, dass die Unternehmen trotz einer drohenden Rezession ihre Mitarbeiter halten werden.



Für das erste Halbjahr 2022 meldeten die deutschen Amtsgerichte mit insgesamt 7.113 beantragten Unternehmensinsolvenzen 4 % weniger Anträge als im ersten Halbjahr 2021. Aktuelle Frühindikatoren und Umfragen deuten auf eine Trendwende des bisher rückläufigen Insolvenzgeschehens in den nächsten Monaten hin, eine „Insolvenzwellen“ ist derzeit jedoch nicht in Sicht.<sup>1</sup>

## Investmentmarkt gewerbliche Immobilien Deutschland

In Summe wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 53 Mrd. EUR in deutsche Immobilien investiert. Das entspricht zwar einem Minus von 13 % gegenüber 2021, angesichts der turbulenten und unsicheren Marktgegebenheiten ist dies aber ein durchaus zufriedenstellendes Ergebnis. Allein im dritten Quartal wurden Immobilien im Volumen von fast 1 Mrd. EUR gehandelt.

Die Akteure am Immobilienmarkt sind sich aktuell hinsichtlich der Auswirkungen steigender Anleiherenditen, der weiteren Entwicklung der Leitzinsen der Zentralbanken und der potenziellen Auswirkungen einer Rezession auf das Angebots-Nachfrage-Verhältnis für Immobilien nicht sicher und viele warten deshalb zunächst einmal ab.

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Oktober 2022“ vom 14.10.2022.

Die Investitionsoptionen verengen sich für Anleger, weil entweder die Verkäufer noch nicht bereit sind, Preisabschläge zu akzeptieren oder weil andererseits eine Fremdfinanzierung im derzeitigen Marktumfeld kaum noch darstellbar ist. Investoren und Kreditgeber konzentrieren sich dabei am meisten auf die Transaktionen, die langfristig orientiert sind und nachhaltiges Wachstumspotenzial versprechen.

JLL beobachtet derzeit, dass sowohl immer noch Verkäufe auf dem Preisniveau des Jahresbeginns als auch Transaktionen mit einem neuen Pricing stattfinden. Gerade im Spitzensegment sind Käufer nach wie vor bereit, hohe Preise zu bezahlen. Entscheidend ist, welches Wachstumspotential auf der Mietenseite gesehen wird, mit welchem Eigenkapitalanteil agiert wird und ob die Banken bereit sind, eine Finanzierung mitzugehen. Für Leverage-orientierte Investoren sind die Investitionsoptionen allerdings angesichts einer Gesamt-Finanzierungsrate von rund 4,4 % derzeit sehr eingeschränkt.

Mit fast 20 Mrd. EUR wurde (in Bezug auf die ersten drei Quartale 2022) das meiste Kapital in Büroimmobilien investiert (37 % des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens). Es folgt das Living Segment mit 12 Mrd. EUR (23 %).

Eine der meistgestellten Fragen derzeit ist die Frage nach dem marktgerechten Preis oder: Wo liegen die Renditen? Grundsätzlich sehen wir nach wie vor eine relative Stabilität der Spitzenrenditen im Core-Segment. Für Büroimmobilien gab es einen leichten Anstieg um im Schnitt zwölf Basispunkte auf aktuell 2,84 %. Anders sieht es bei Büros in schwächeren Lagen oder mit einer schlechteren Qualität aus. Hier sei der Renditeanstieg um 44 Basispunkte auf 4,69 % im Durchschnitt der „Big 7“-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) durchaus deutlich. Der Abstand zur Spitzenrendite hat sich damit vergrößert und spiegelt auch das Verhalten der Investoren und der finanzierenden Banken wider, die ihre Risikoaversion deutlich erhöht haben.<sup>2</sup>

## Vermietungsmarkt Büro Deutschland

In diesem Spagat zwischen Unsicherheit und robusten Fundamentaldaten wie Arbeitsmarktzahlen und Unternehmensbilanzen hat sich der Bürovermietungsmarkt auch im dritten Quartal gut behauptet. Mehr noch: der Büroflächenumsatz der ersten neun Monate 2022 in den Big 7 liegt bei knapp 2,8 Mio. qm und damit um 29 % über dem Vorjahreszeitraum. Das Jahreshoch schwankt zwischen knapp 7 % in Düsseldorf und 200 % in Stuttgart. Nun ließe sich einwenden, dass in diesen Zahlen das von der Krise noch unbeeinflusste erste Quartal 2022 steckt, doch selbst beim Vergleich nur der beiden jeweiligen dritten Quartale ergibt sich eine leichte Steigerung von über 2 % gegenüber 2021. Wir sehen, dass die Nachfrage vor allem nach Premium-Flächen nach wie vor stark ist. Viele Nutzer, darunter insbesondere größere Corporates, ziehen aktuell geplante Umzüge oder Neuabschlüsse bis zu zwei Jahre vor, weil sich einerseits vor allem der Markt für Neubauf Flächen weiter verengt und damit die Möglichkeit für eine Vorvermietung immer eingeschränkter wird und weil andererseits der Druck steigt, sich von alten, nicht mehr zeitgemäßen, Flächen zu trennen. Die Mehrheit der Unternehmen sucht hochwertige Büroflächen, um Mitarbeiter anzuziehen und zu halten.

<sup>2</sup> Vgl. JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q3 2022, erschienen im Oktober 2022.

Eine attraktive räumliche Umgebung wird immer mehr zu einem Produktionsfaktor für die eigene geschäftliche Performance. Nach einer aktuellen JLL-Umfrage planen 43 % der Unternehmen, die Investitionen in einen nachhaltigen und flexiblen Arbeitsbereich zwischen jetzt und 2025 zu beschleunigen.

Im abgelaufenen Quartal hat sich der Trend der Leerstandsstabilisierung fortgesetzt. Die über alle sieben Metropolen gemittelte Leerstandsquote liegt mit 4,8 % nur knapp über dem Wert drei Monate zuvor. Zwar erhöhte sich das absolute Leerstandsvolumen im gleichen Zeitraum minimal, gleichzeitig stieg aber der Bestand in ähnlichem Umfang, sodass sich das in einer im Prinzip konstanten Quote widerspiegelt. In Summe stehen den suchenden Unternehmen in den sieben Immobilienhochburgen rund 4,6 Mio. qm kurzfristig zur Verfügung. Vor allem für Büroflächen mit schlechterer Qualität werden die Leerstände allerdings sukzessive weiter steigen. Fast 70 % des Büroflächenumsatzes werden in Top-Flächen realisiert. Damit wird klar, dass durch Umzug freierwerdende Flächen, die den Anforderungen neuer Mieter nicht genügen, in den Leerstand rutschen. Diese lassen sich dann nur mit entsprechenden Mietpreisabschlägen oder nach einer umfassenden Sanierung am Markt platzieren.

Auf Seiten der Projektentwickler hat sich die Marktlage in den letzten Wochen nicht signifikant verbessert. Zwar haben sich die Lieferengpässe etwas abgebaut und damit auch die Materialverfügbarkeit erhöht, von einer Normalisierung der angespannten Lage sind wir aber noch weit entfernt. Mit Stand zweites Quartal haben sich die Baupreise laut Statistischem Bundesamt um nochmals 19 % erhöht - der höchste Anstieg in einem Quartal. Trotzdem wurden in den ersten neun Monaten 2022 in den Big 7 zusammen 1,2 Mio. qm Neubauf Fläche fertiggestellt, rund 20 % mehr als im gleichen Zeitraum des Jahres 2021. Im Vergleich zum Vorquartal haben sich keine Abweichungen ergeben, was als positives Signal dahingehend gedeutet werden kann, dass es keine „Not-Stops“ oder weitere Verzögerungen von bereits im Bau befindlichen Projekten gibt.

Der JLL-Spitzenmietpreisindex zog im dritten Quartal 2022 kräftig an und erreichte knapp 240 Punkte. Das entspricht einem Plus von 7 % gegenüber dem Vorjahreswert. In allen Hochburgen hat sich die Spitzenmiete nach oben bewegt, zwischen knapp 4 % in München und knapp 16 % in Stuttgart.

Wie weit und ob es danach weitere Zuwächse geben wird, hängt entscheidend auch davon ab, ob Steigerungen in der Netto-Miete für die Büronutzer angesichts der hohen Nebenkostenbelastungen weiter verkraftbar sind.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Vgl. JLL Büromarktüberblick Big 7 Q3 2022, erschienen im Oktober 2022.



## Bürovermietungsmarkt Berlin

In den ersten neun Monaten wurde am Berliner Bürovermietungsmarkt ein Gesamtumsatzvolumen von rund 619.500 qm erzielt. Das sind 13 % mehr als im Vorjahr (548.200 qm) und 12 % mehr gegenüber dem Zehnjahresschnitt. Es gab sieben Anmietungen in der Größenklasse ab 10.000 qm (128.300 qm) und neun Abschlüsse in der Größenklasse von 5.000 bis 10.000 qm (60.400 qm insgesamt). Ca. 70 % der Anmietungen wurden mit den Flächen bis 5.000 qm erreicht (430.800 qm). Mit Blick auf die Preissegmente gab es sowohl die meisten Deals als auch das größte Vermietungsvolumen im Preissegment 25,00 bis 29,99 EUR/qm/Monat; insgesamt 190 Deals mit 142.000 qm.

In den ersten neun Monaten waren die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 88.400 qm (bei 107 Transaktionen) der größte Flächenabnehmer, den zweiten Platz behält die Öffentliche Verwaltung (83.500 qm und 19 Transaktionen). Gegenüber dem Vorquartal ist die Leerstandsquote leicht von 3,9 % auf 4,0 % gestiegen. Bis Ende 2022 wird mit einer Leerstandsquote von 4,3 % gerechnet. Der Hauptgrund ist die aktuelle wirtschaftliche Unsicherheit, die sich entweder in Verzögerungen bei Mietentscheidungen oder in der Vermietung kleinerer Flächen niederschlägt. Corona spielt bei diesen Entscheidungen keine große Rolle mehr.

Die Berliner Spitzenmiete blieb im dritten Quartal auf 41,00 EUR/qm/Monat (im Q3 2021 lag sie noch auf 38,50 EUR/qm/Monat).<sup>4</sup>

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des erzielten positiven Ergebnisses den Erwartungen.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 65.366 Tsd. EUR (Vorjahr: 62.173 Tsd. EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 50.020 (Vorjahr: 50.020) umlaufenden Anteilen 1.306,79 EUR (Vorjahr: 1.242,96 EUR).

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 01.10.2021	62.172.988,90
Wert des Investmentvermögens am 30.09.2022	65.365.842,86
Veränderung im Geschäftsjahr	3.192.853,96

Der Anstieg im Geschäftsjahr resultiert insbesondere aus einem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 1.847 Tsd. EUR und einem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 2.249 Tsd. EUR in Folge der Neubewertung der Beteiligung an der Objekt Berlin II KG.

<sup>4</sup> Vgl. JLL Büromarktüberblick Big 7 Q3 2022, erschienen im Oktober 2022.

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres vom 01. Oktober 2021 bis 30. September 2022 in Höhe von 4.096 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.903 Tsd. EUR) setzt sich aus einem positiven realisierten Ergebnis von 1.847 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.036 Tsd. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 2.249 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.868 Tsd. EUR) zusammen.

Im Geschäftsjahr konnten aufgrund der hohen Inflationsrate zwei indexbedingte Mieterhöhungen durchgeführt werden. Zum 01.11.2021 wurde die Miete um 6,2 % und zum 01.07.2022 um 6,1 % erhöht.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 2.030 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.088 Tsd. EUR), denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 83 Tsd. EUR (Vorjahr: 860 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung 56 Tsd. EUR (Vorjahr: 40 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 19 Tsd. EUR (Vorjahr: 25 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 26 Tsd. EUR (Vorjahr: 26 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 2.249 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.868 TEUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung Objekt Berlin II KG zum Abschlussstichtag.

#### 3.3.2 Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,83 % (Vorjahr: 99,59 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,17 % (Vorjahr: 0,41 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 50.020 Tsd. EUR (Vorjahr: 50.020 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 50.000 Tsd. EUR zusammen.

Die Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Die Eigenkapitaleinlagen der Objektgesellschaft setzt sich neben den Kapitaleinlagen der Wealthcap Immo 44 KG von rund 89,9 % aus den Kapitaleinlagen der der Wealthcap-Gruppe zugehörigen Gesellschaften Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH, München (Komplementärin), Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG, München, und Wealthcap Kapitalverkehrsgesellschaft mbH, Grünwald, zusammen.

Die Objektgesellschaft hat einen langfristigen Darlehensvertrag mit der DZ Hyp AG, Hamburg bis zum 31. Mai 2029 abgeschlossen.

Zum 30. September 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 Berlin II KG</b>	
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>
Fremdkapital	37.044	35,12
davon Darlehen:		
- DZ Hyp AG	33.100	31,38
Eigenkapital	68.427	64,88
	105.471	100,00

#### Investitionen

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 eine Beteiligung von rund 89,9 % an der Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG in Höhe von 47.997 Tsd. EUR erworben. Weitere Investitionen sind grundsätzlich nicht geplant.

Auf der Ebene der Objektgesellschaft erfolgte mit Kaufvertrag vom 25./26. Februar 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juni 2019 eine Investition in ein Büroobjekt in der Gutenbergstraße 13, 10587 Berlin. Der Kaufpreis betrug insgesamt 75,47 Mio. EUR.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 gut. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 1.160 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 65.478 Tsd. EUR (Vorjahr: 62.430 Tsd. EUR). Der wesentliche Posten auf der Aktivseite ist die Beteiligung mit einem Verkehrswert von 61.504 Tsd. EUR (Vorjahr: 59.255 Tsd. EUR). Die Ermittlung des Verkehrswerts der Beteiligungen wurde auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinien der WCK zum 30. September 2022 vorgenommen. Daneben bestehen kurzfristige liquide Anlagen in Höhe von 1.160 Tsd. EUR (Vorjahr: 472 Tsd. EUR). Daneben bestehen Forderungen an Beteiligungsgesellschaften von 2.814 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.704 Tsd. EUR).

Die Passiva sind im Wesentlichen durch das Eigenkapital in Höhe von 65.366 Tsd. EUR (Vorjahr: 62.173 Tsd. EUR) geprägt.

Auf Ebene der Objektgesellschaft stellt sich die Vermögenslage auf Basis der für die Objektgesellschaft einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) zum 30. September 2022 wie folgt dar:

	<b>Objekt Berlin II KG</b>	
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>
<b>Aktiva</b>		
Sachanlagen	76.853	88,83
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	6.263	7,24
Guthaben bei Kreditinstituten	3.007	3,48
Rechnungsabgrenzungsposten	6	0,01
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	381	0,44
	86.511	100,00
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital	49.467	57,18



	Objekt Berlin II KG	
	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	37.040	42,82
	86.511	100,00

Die Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaft wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesene Immobilie 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 positives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten.

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

### 3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

## 4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

### 4.1 Risikobericht

#### 4.1.1 Vorbemerkung

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

Die Risikomanagementprozesse der WCK dienen dem Schutz der Interessen der Anleger und erstrecken 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 enghemmaschigen 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.

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

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warn- level-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Loan-to-value und das Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der Objektgesellschaft, die Liquidität ersten und zweiten Grades und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

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

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

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

Die für die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter des AIF berichtet.

#### 4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Immobiliengesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls des Mieters. Ein Ausfall des Mieters wird aufgrund des staatlichen Hintergrundes als gering angesehen. Die Beurteilung der Bonität des Mieters erfolgt durch eigene Prüfungen sowie auf Basis einer Wirtschaftsauskunft von Creditreform. Während der Laufzeit der Mietverträge wird die Einschätzung der Bonität regelmäßig aktualisiert und überwacht.





Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der vorgesehenen Verträge ebenfalls grundsätzlich nur bei einem Ausfall des Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen werden können bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Der Ausfall des Mieters kann dann 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 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 dem Objekt werden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität des Mieters erfolgt auch regelmäßig die Überprüfung der Verwertbarkeit des gehaltenen Objekts.

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

#### **4.1.3 Marktpreisrisiken**

Als Marktpreisrisiken kommen für den AIF im Rahmen der geplanten Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung des Objekts sowie Immobilienmarktrisiken in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken erfolgte dabei bereits bei der Konzeption des AIF durch die Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der Immobilie erfolgte neben dem Eigenkapital durch langfristige Darlehensverträge mit überwiegend langfristigen Laufzeiten bis zum 31. Mai 2029 sowie weitgehend fest vereinbarten Zinssätzen. Ein Zinsänderungsrisiko in Bezug auf das Langfristdarlehen ist damit weitgehend ausgeschlossen.

Ein weiteres Darlehen kann revolving beansprucht werden. Die revolving Darlehenstranche ist mit 0,95 % p.a. Nominal-Marge über dem 3-Monats-EURIBOR zu verzinsen und ist ebenfalls bis 31. Mai 2029 fest vereinbart. Der 3-Monats-Euribor unterliegt dagegen einem Zinsänderungsrisiko.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Ein Immobilienmarktrisiko besteht grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft. Ein Immobilienmarktrisiko wird derzeit erst bei Ausfall des 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. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko berücksichtigt. Aktuell gibt es Hinweise auf eine marktbedingte Risikoerhöhung.

#### **4.1.4 Operationelle Risiken**

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Bestellsvertrags 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 der Objektgesellschaft 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 abgelaufenen Geschäftsjahr sind keine relevanten wesentlichen Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank bei der WCK vor.

#### **4.1.5 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 separate 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.

#### **4.1.6 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 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 deutlich verschlechtert. Auswirkungen können sich beispielsweise auch auf die Immobilienmärkte ergeben.

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

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





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

## 4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

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

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

## 5 Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit dem 4. September 2019 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2021 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

### Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Gesamtsumme der von der KVG im Kalender-	21.934.249 EUR
jahr 2021 gezahlten Mitarbeitervergütung	(Löhne und Gehälter, ohne Soziale Abgaben)
davon: feste Vergütung	19.245.796 EUR
davon: variable Vergütung	2.688.452 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2021	239 HC / 219,3 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlten Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.208.198 EUR
davon: Führungskräfte	4.078.838 EUR
	3.129.360 EUR
davon: andere Mitarbeiter	

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

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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.



•Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.

•Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsorgan vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

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

Die Verwaltungsgesellschaft 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 2021/2022 wurden die ersten Umstellungsmaßnahmen getroffen, um die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG plangemäß im Jahr 2023 zu einem Finanzprodukt gem. Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 umzuwandeln.

Dementsprechend wird die Anlagestrategie des Fonds dahin gehend geändert, dass im Rahmen des Portfoliomanagements die in der Anlage 4 („Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“) dargelegten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien einzuhalten sind. Weiterhin gehen fortan Kosten der Erhebung der für Reportings benötigten Daten, einschließlich Kosten im Zusammenhang mit der Datenerhebung und der Erstellung von Reportings aufgrund der Offenlegungsverordnung (sowie ggf. auch sonstiger nachhaltigkeitsbezogener Reportings) zu Lasten der Gesellschaft und/oder der Immobiliengesellschaften.

Für den Fonds werden im Rahmen des Jahresabschlusses jährlich regelmäßige Informationen zu den in Art. 8 Abs. 1, 2, 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Art. 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 4), sowie ein PAI (Principal Adverse Impact) Report<sup>5</sup> erstellt (siehe Anlage 5).

<sup>5</sup> Die Daten in dem PAI Report stellen auf das Kalenderjahr ab, da die Verbrauchsdaten, welche für die Anlage erhoben wurden, zzt. nur pro Kalenderjahr zur Verfügung stehen.

### **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, 2. März 2023

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Johannes Seidl*  
*Dr. Christian Simanek*

Grünwald, 2. März 2023

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

## Bilanz zum 30. September 2022

### A. Aktiva

	30.09.2022	Anteil am Fondsvermögen		30.09.2021
	EUR	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen		61.504.050,89	94,09	59.255.063,76
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.159.645,60	1,77	471.526,61
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.814.147,13		4,31	2.703.758,23
		2.814.147,13		2.703.758,23
		65.477.843,62		62.430.348,60

### B. Passiva

1. Rückstellungen		55.840,00	0,09	156.770,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				



a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		56.114,00	0,09	0,00
<b>4. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
a) Andere		46,76	0,01	100.589,70
<b>5. Eigenkapital</b>				
a) Kapitalanteile der Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	49.117.056,91		75,14	50.020.000,00
bb) Kapitalrücklage	553.277,50		0,85	553.277,50
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	13.507.100,89		20,66	11.258.113,76
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	341.597,64		0,52	-694.081,49
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.846.809,92	65.365.842,86	100,00	1.035.679,13
		65.365.842,86	100,00	62.172.988,90
		65.477.843,62		62.430.348,60

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022

	Geschäftsjahr 01.10.2021-30.09.2022		Geschäftsjahr
	EUR	EUR	01.10.2020-30.09.2021
			EUR
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.030.266,90		2.087.709,34
Summe der Erträge		2.030.266,90	2.087.709,34
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00		100.566,32
b) Verwaltungsvergütung	56.114,00		40.000,00
b) Verwahrstellenvergütung	18.570,00		25.487,50
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	25.541,00		25.591,69
d) Sonstige Aufwendungen	83.231,98		860.384,70
Summe der Aufwendungen		183.456,98	1.052.030,21
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		1.846.809,92	1.035.679,13
<b>4. Zeitwertänderung</b>			
a) Erträge aus der Neubewertung	2.248.987,13		11.867.662,24



	Geschäftsjahr 01.10.2021-30.09.2022		Geschäftsjahr
	EUR	EUR	01.10.2020-30.09.2021
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		2.248.987,13	11.867.662,24
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		4.095.797,05	12.903.341,37

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personenhandels- und Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 2021 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 2019. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 3. Juli 2019.

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

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 110924 eingetragen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung ist gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum anteiligen Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem anteiligen Net Asset Value (NAV), der wiederum als Summe der Beträge zu verstehen ist, 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 wurde die Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft i.S.d § 271 Abs. 3 KAGB zum Stichtag 30. September 2022 zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des NAV der Beteiligung wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus dem Objekt wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2032 zugrunde. Gemäß der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (WCK), werden die Zahlungsströme mit einem risikoadäquaten Diskontierungszinssatz bewertet.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

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

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

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### 3. Sonstige Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

##### Beteiligungen

Die Gesellschaft ist an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG, München in Höhe von rund 89,9 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage I zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligung zum 30. September 2022 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:



Objekt Berlin II KG	
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	21.360
Höhe der Beteiligung in %	89,88
Zeitpunkt des Erwerbs	1. Oktober 2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	61.504

Die Forderungen bestehen gegen die Objektgesellschaft aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (2.814 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.704 TEUR). Die Gewinnansprüche des AIF sind bei der Objektgesellschaft entsprechend als Verbindlichkeit passiviert und in der der Bewertung zugrunde liegenden Vermögensaufstellung dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

**3.2 Passiva**

Die Rückstellungen (56 Tsd. EUR; Vorjahr: 157 Tsd. EUR) beinhalten solche für Kosten der Verwahrstelle (24 Tsd. EUR; Vorjahr: 48 Tsd. EUR), Kosten der Geschäftsführung (5 Tsd. EUR; Vorjahr: 5 Tsd. EUR), Komplementärvergütung (5 Tsd. EUR; Vorjahr: 5 Tsd. EUR) und Jahresabschlusskosten (22 Tsd. EUR, Vorjahr: 19 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen in Höhe von 56 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen die Verwaltungsvergütung. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe von 65.365.842,86 EUR (Vorjahr: 62.172.988,90 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 500.200,00 EUR.

Im Geschäftsjahr wurden Entnahmen in Höhe von 902.943,09 EUR getätigt.

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

Die Zinsen und ähnlichen Erträge von 2.030 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.088 Tsd. EUR) enthalten die Erträge aus der Objektgesellschaft Objekt Berlin II KG.

Die Verwaltungsvergütung von 56 TEUR (Vorjahr 40 Tsd. EUR) für das Jahr 2021/2022 beträgt 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres.

Die Verwahrstellenvergütung von 19 Tsd. EUR (Vorjahr 25 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank für die Wahrnehmung der Verwahrstellentätigkeit.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 26 Tsd. EUR (Vorjahr: 26 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung zum 30. September 2022.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.10.2021 - 30.09.2022	01.10.2020-30.09.2021
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Platzierungsverpflichtung	0	177
Provisionen	0	453
Konzeptionskosten	0	110
Treuhandgebühr	64	45
Übrige	19	75
	83	860

Das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 2.249 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.868 TEUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung Objekt Berlin II KG zum Abschlussstichtag.

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

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

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

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

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

	30.09.2022	30.09.2021
Kommanditisten	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	50.020.000,00	50.020.000,00
Kapitalkonto II (Rücklagen)	553.277,50	553.277,50
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-902.943,09	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	2.188.407,56	341.597,64
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	13.507.100,89	11.258.113,76
	65.365.842,86	62.172.988,90

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Kapitalzusage. Zum Abschlussstichtag waren 500.200 EUR im Handelsregister eingetragen.

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

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

	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Fondsvermögen (EUR)	65.365.842,86	62.172.988,90	31.550.470,03
Wert je Anteil (EUR)	1.306,79	1.242,96	968,40
Umlaufende Anteile (Stück)	50.020	50.020	32.580

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 50.020.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilsklassen 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. Artikel 3 Nr. 11 bzw. Nr. 18 der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, d.h. Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamttrendite-Swaps, abgeschlossen.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

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

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2021/2022 rund 0,29 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (183 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (63.769.415,88 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 30. September 2022 (65.365.842,86 EUR) und per 30. September 2021 (62.172.988,90 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:

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 nicht erhalten.

Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. September des jeweiligen Geschäftsjahres fällig. Die Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, bereits vor dem 30. September 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 30. September 2022 jedoch mindestens 5 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2021/2022 ist eine Komplementärvergütung von 5 Tsd. EUR angefallen.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0393 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Im Geschäftsjahr 2021/2022 fiel Vergütung in Höhe von 19 Tsd. EUR an.

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

- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem 01.10.2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30.09.2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 5.000 EUR zu verlangen. Ab Liquidationseröffnung 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 ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,09 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 40.000 EUR zu verlangen.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, seit dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 45.000 EUR zu verlangen.

Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurde eine Rückstellung für Vergütungen in Höhe von 34 Tsd. EUR gebildet.

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;
  - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;



- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- 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 1. Oktober 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

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

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

### **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 werden im Lagebericht in Abschnitte „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

### **6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB**

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

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 wird voraussichtlich durch eine Streuung mit verschiedenen Mietern vorgenommen. Alternativ wird die Prognosesicherheit durch eine sehr gute Mieterbonität erhöht.

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 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 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht beeinflussbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und tatsächlichen Bereich abhängig. Anleger sollten in der Lage sein, einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals wirtschaftlich zu tragen.

### **Wertentwicklung**

Es besteht das Risiko, dass die angenommenen Kaufpreisfaktoren bzw. der Verkaufspreis der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie nicht erzielt werden kann und die Immobilie am Ende der Laufzeit des AIF teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden kann. Eine geringere Wertentwicklung der Immobilie 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.

### **Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko**

Es besteht das Risiko, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner des immer vertragsgemäß verhalten und berechnete Ansprüche des AIF oder der Immobiliengesellschaft 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.

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

Auf Ebene der Immobiliengesellschaft werden Fremdmittel zur Finanzierung der Immobilie aufgenommen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommenen 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 der Mieterin, welche ihre fälligen Mietzahlungen und sonstigen Verpflichtungen nicht mehr begleichen kann, aufgrund einer negativen Mietentwicklung, infolge von Leerstand, z.B. wegen lang andauernden Instandhaltungsmaßnahmen oder wegen fehlender Anschlussvermietung sowie aufgrund von fehlender Durchsetzbarkeit vertraglich vereinbarter Indexklauseln oder einer hohen Inflationsrate. Darüber hinaus kann 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 dies erkennbar war. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilien mit Altlasten belastet sind. Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

### **Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung**

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

### **Aktuelle Risikobewertung**

Im Rahmen der erfolgten Anbindung der Objektgesellschaft wurden alle relevanten Risikoarten im Rahmen vorgegebener Prozesse intensiv geprüft und bewertet. Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades bzw. der Anlagebedingungen. Auch wenn die aktuelle Marktlage risikohöhernd sein dürfte, ergeben sich aktuell keine Hinweise, dass wesentliche Risiken 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. Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsrisiken wird auf dem Lagebericht unter 4.1.5 Nachhaltigkeitsrisiken verwiesen. 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: 1,51

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,57

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

Zum Abschlussstichtag war Eigenkapital in Höhe von 50.020 Tsd. EUR eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 65.366 Tsd. EUR (Vorjahr: 62.173 Tsd. EUR).

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

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

Gemäß den von der BaFin veröffentlichten Fragen und Antworten zur EU-Offenlegungsverordnung (Stand: 05. September 2022) sind auch für Investmentvermögen, deren Vertrieb vor in Kraft treten der EU-Offenlegungsverordnung abgeschlossen wurde, erweiterte Berichtspflichten gemäß der EU-Offenlegungsverordnung erfüllen, sofern während des Vertriebs Angaben mit ESG-Bezug gemacht wurden. Da dies auf die Gesellschaft zutrifft, bestehen für dieses Investmentvermögen zukünftig erweiterte Berichtspflichten gemäß EU-Offenlegungsverordnung.

Für den AIF werden im Rahmen des Jahresabschlusses jährlich regelmäßige Informationen zu den in Art. 8 Abs. 1, 2, 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Art. 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 4 zum Anhang), sowie ein PAI (Principal Adverse Impact) Report erstellt (siehe Anlage 5 zum Anhang).

## **6.6 Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Johannes Seidl,

Dr. Kordula Oppermann und

Dr. Christian Simanek.

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

Deren Geschäftsführer sind:

Dr. Rainer Krütten,

Sven Markus Schmitt,

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



Frank Clemens (seit 1. Juli 2022).

München, 2. März 2023

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 44 Komplementär mbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Johannes Seidl*  
*Dr. Christian Simanek*

Grünwald, 2. März 2023

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

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

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



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

München, den 2. März 2023

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH*  
*Johannes Seidl*  
*Dr. Kordula Oppermann*  
*Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 2. März 2023

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

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2021 bis zum 30. September 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 § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren Vermerk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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





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

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

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

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 30. September 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus



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

München, den 2. März 2023

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*

*Leopold von Bonhorst, Wirtschaftsprüfer*