

## Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

### Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

#### Bilanz zum 31. Dezember 2022

	EUR	31.12.2022 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
<b>A. Aktiva</b>				
1. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		72.101,64	-252,56	3.145,33
2. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten		28.547,77	-100,00	8.817,20
		100.649,41		11.962,53
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		12.990,00	-45,50	7.100,00
2. Kredite		72.000,00	-252,21	0,00
a) Andere				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.418,45	-36,49	37,69
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen				
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00	2.086,22
b) andere	5.240,96		-18,36	2.738,62
		5.240,96	-18,36	4.824,84
5. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	20.000,00		-70,06	20.000,00
bb) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-28.817,20		100,94	-8.501,25

		31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR
bc) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-19.730,57		69,11	-20.315,95
		-28.547,77	100,00	-8.817,20
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten (Ausweis unter A. Aktiva 2.)		28.547,77	-100,00	8.817,20
		0,00	0,00	0,00

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

		2022	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Aufwendungen</b>			
a) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.676,22		14.371,80
b) Sonstige Aufwendungen	3.054,35		5.944,15
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>19.730,57</b>	<b>20.315,95</b>
<b>2. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>-19.730,57</b>	<b>-20.315,95</b>

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

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 47 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 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 112373 eingetragen.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 24. März 2020 wurde die Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. KG, München, gegründet. Die Umfirmierung in Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 8. April 2020. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag einen konzeptionsbedingten Eigenkapitalfehlbetrag von 29 Tsd. EUR aus. Die Gesellschaft hat einen Einzahlungs- und Platzierungsgarantievertrag mit der Wealthcap Investment Services GmbH, München, abgeschlossen. Hierüber kann die Gesellschaft jederzeit Liquidität zur Tilgung ihrer kurzfristigen Verpflichtungen abrufen, wodurch die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert ist. Der Vertrag garantiert die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital insgesamt maximal in Höhe von 150 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2023.



Die Bankguthaben sind zum Nennbetrag angesetzt und bewertet.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Das gezeichnete Kapital ist mit dem Nennbetrag angesetzt und bewertet.

Zur Erhöhung der Klarheit wurden die Kapitalanteile der Gesellschafter mit den Untergliederungen gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen dargestellt.

Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### 3. Sonstige Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen das Guthaben in Höhe von 72 Tsd. EUR (Vorjahr: 3 Tsd. EUR) auf dem Konto bei der UniCredit Bank AG, München.

#### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von -28.547,77 EUR (Vorjahr: -8.817,20 EUR) entfällt ausschließlich auf die geschäftsführende Kommanditistin (Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, kurz: „Wealthcap KVG“ oder „WCK“). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

Die Rückstellungen in Höhe von 13 Tsd. EUR (Vorjahr: 7 Tsd. EUR) beinhalten die Kosten der Jahresabschlussprüfung und Veröffentlichung für das Geschäftsjahr 2022.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr

Die Kredite in Höhe von 72 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen ein Darlehen der Wealth Management Capital Holding GmbH, München.

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 17 Tsd. EUR (Vorjahr 15 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfungen 2021 und 2022.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 3 Tsd. EUR (Vorjahr 5 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen die Komplementärvergütung von 1 Tsd. EUR (Vorjahr 1 Tsd. EUR) und die Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin von 1 Tsd. EUR (Vorjahr 1 Tsd. EUR).

### 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 2 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:

Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	31.12.2022
	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	20.000,00
Kapitalkonto II (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0,00
Kapitalkonto III (realisierte Gewinne/Verluste)	-48.547,77
Kapitalkonto IV (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	0,00
	<b>-28.547,77</b>



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

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

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

	31.12.2022	31.12.2021
Fondsvermögen (EUR)	-28.547,77	-8.817,20
Wert je Anteil (EUR)	-1.427,39	-440,86
Umlaufende Anteile (Stück)	20	20

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 20.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

### 6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Im Berichtszeitraum wurden keine Geschäfte i.S.d. 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 1 beigelegt.

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

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2022 rund -105,61 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (20 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 0 %, da im Geschäftsjahr keine einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen anfielen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (-18.682,49 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2022 (-28.547,77 EUR) und per 31. Dezember 2021 (-8.817,20 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase nach den vertraglichen Vereinbarungen einmalige Kosten i.H.v. bis zu 5,1 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

Die WCK erhält im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptionsvergütung von 2,5 % des eingeworbenen Kommanditkapitals.

Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt bis zu 8,0 % des vermittelten Kommanditkapitals.

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

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

Die Komplementärin der Gesellschaft ist für die Übernahme der persönlichen Haftung berechtigt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum 31. Dezember 2022 jedoch mindestens bis zu 10 Tsd. EUR zu verlangen. 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 ist eine Komplementärvergütung von 1 Tsd. EUR angefallen.

Die Verwahrstellenvergütung wird vertraglich festgelegt. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses befand sich der Verwahrstellenvertrag noch in der Verhandlungsphase. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Kosten für die Verwahrstelle angefallen.

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



- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2020 bis 2022 jedoch bis zu 10 Tsd. EUR. Der Anspruch besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft. Ab Liquidationseröffnung erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2020 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 90 Tsd. EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zum Abschluss der Liquidation.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2020 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 100 Tsd. EUR zu verlangen. Auf diese Gebühr wurde im Geschäftsjahr verzichtet.

Auf die jährlich laufenden Kosten, welche durch die Verwaltungsgesellschaft erhoben werden, wurde im Geschäftsjahr durch die Verwaltungsgesellschaft teilweise verzichtet. Für die Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin stellt die Gesellschaft 1 Tsd. EUR an die Verwaltungsgesellschaft in Rechnung. Weitere jährlich laufenden Kosten, welche durch die Verwaltungsgesellschaft erhoben werden, entfallen im Geschäftsjahr 2022.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

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

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

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft noch anzubindenden 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 noch anzubindenden 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 (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlagen zeitanteilig) für den Zeitraum ab Geschäftsjahr 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

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

### 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 weiteren Vergütungen der WCK selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die KVG eine wesentliche mittelbare/unmittelbare Beteiligung eingegangen ist, für die gehaltenen Anteile berechnet worden.

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bis zu 12,1 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 8,0 % des Zeichnungsbetrags. Es steht dem jeweiligen Vertriebspartner frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Rumpfgeschäftsjahr sind keine Ausgabeaufschläge angefallen.

### 6.2. 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.

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

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

### 6.4 Angaben gemäß § 300 KAGB

#### 6.4.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

#### 6.4.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegenüber der Version zum Beginn des Rumpfgeschäftsjahres gegeben.

#### 6.4.3 Risikoprofil der Gesellschaft

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

Im Geschäftsjahr waren noch keine Investitionen in Immobilien bzw. Objektgesellschaften erfolgt. Das nachfolgend erläuterte Risikoprofil der Gesellschaft spiegelt die Anlagebedingungen des AIF wider.

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 60 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; die Investmentgesellschaft wird möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- die sich verpflichten, mindestens den Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von 10.000 EUR zu leisten;
- insbesondere bereit sind, die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen Ausfallrisiken bis hin zum Totalverlust der Einlage und des an den Vertriebspartner zu leistenden Ausgabeaufschlages sowie die im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten zu tragen.

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 noch zu erwerbenden Immobilien und/oder Immobiliengesellschaften am Ende der Laufzeit des AIF teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden könnten. Zudem besteht das Risiko, dass die von der Immobiliengesellschaft gehaltene Immobilie keine positive Wertentwicklung erfährt, was zu einem geringeren Verkaufserlös der Immobiliengesellschaft oder der Immobilie selbst führen kann, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken kann.

#### **Durchleitungsrisiko**

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

#### **Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko**

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

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

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

#### **Allgemeine Immobilienrisiken**

Es besteht trotz einer technischen Prüfung der Bauqualität vor dem Erwerb der Immobilien der anzubindenden Objektgesellschaften das Risiko, dass Baumängel vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass ein möglicher Verkauf der Immobilien der Immobiliengesellschaften nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgt. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche zu Zahlungsausfällen bei der derzeitigen Mieterin oder etwaigen Anschlussmietern kommt.

#### **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.

#### **Aktuelle Risikobewertung**

Im Rahmen der Risikoinventur wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Fokus lag dabei auf den wesentlichen – das Risikoprofil bestimmenden – Risiken, und allgemeinen Markt- und Immobilienrisiken. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken schlagend werden.

#### **6.4.4 Risikomanagementsystem der Wealthcap KVG**

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

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

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

#### **6.4.6 Gesamthöhe des Leverage**



Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: -3,53

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: -6,05

Die Wealthcap KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Netting- instrumente eingesetzt.

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von -28.547,77 EUR.

**6.5.7 Angaben gemäß Art. 7 EU-VO 2020/852 (TaxonomieVO) i.V. mit Art. 6 Abs. 3, 11 Abs. 2 EU-VO 2019/2088 (OffenlegungsVO)**

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

**6.6 Organe**

Komplementärin der Gesellschaft ist die Wealthcap Immobilien 47 Komplementär GmbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von 25 Tsd. EUR. Deren Geschäftsführer sind:

- Johannes Seidl und
- Dr. Kordula Oppermann

Daneben war die Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt. Deren Geschäftsführer sind:

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

München, den 20. September 2023

**Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap Immobilien 47 Komplementär GmbH**

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

Grünwald, den 20. September 2023

**Die geschäftsführende Gesellschafterin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Frank Clemens*

*gez. Ingo Hartlief*

*gez. Johannes Seidl*





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

### 1 Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 47 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 24. März 2020 und Eintragung in das Handelsregister am 19. Mai 2020 unter der Firma „Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegrün-det. Mit Gesellschafterbeschluss vom 8. April 2020 wurde die Gesellschaft in „Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ umfirmiert. Die Anmeldung zum Handelsregister erfolgte am 12. August 2020.

Die Wealthcap Immo 47 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment- Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft, Wealthcap KVG oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2032. Es besteht eine Verlängerungsoption durch Beschluss der Anleger bis längstens 31. Dezember 2037, 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.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 47 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 30. März 2020. Mit Schreiben vom 30. November 2020 erteilte die BaFin die Vertriebslaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von Investoren in Höhe von bis zu 150 Mio. EUR vor. Die Verminderung bzw. Erhöhung des plangemäßen Kommanditkapitals liegt im Ermessen der Investmentgesellschaft. Die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft stehen noch nicht fest – das Kommanditkapital wird nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB investiert. Der Investmentgesellschaft dürfen Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens den Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von 10.000 EUR zu leisten. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Die Platzierung des AIF hat noch nicht begonnen.

Am 12. Oktober 2020 haben die Wealthcap Immo 47 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die WIS gegenüber der Investmentgesellschaft nach Maßgabe des geschlossenen Vertrags die Platzierung und Einzahlung eines Kommandit- kapitals von plangemäß bis zu 150 Mio. EUR bis zum Ende der Platzierungsphase. Der von der WIS garantierte Betrag erhöht bzw. vermindert sich auf Verlangen der Verwaltungsgesellschaft (schriftlich oder in Textform) auf den Betrag, den die Investmentgesellschaft als Kommanditkapital benötigt, um die geplanten Immobilien oder Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaft/en finanzieren zu können. Der Anspruch der Investmentgesellschaft gegenüber der Wealthcap Investment auf den Garantiebtrag entsteht und ist auf erste Anforderung der Investmentgesellschaft – auch in Teilbeträgen und möglicherweise auch nach dem Stichtag – zur Zahlung fällig.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF keine Immobilien und keine Beteiligung

#### 1.2 Ziele und Strategien

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

Anlageziel der Wealthcap Immo 47 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre künftigen Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Es sind eine oder mehrere Beteiligung(en) an einer oder mehreren Objektgesellschaft(en) bzw. Immobilie(n) vorgesehen.

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind grundsätzlich Investitionen in mehrere Objektgesellschaften möglich. Bei der Anlage in mehrere 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
- c. Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehenden lit. b (i) und (iv) entsprechen.

#### 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 25. Juni 2020 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 47 KG wurde mit Datum vom 30. November 2020 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 gegenüber der Verwaltungsgesellschaft bleiben unberührt.

Die Wealthcap KVG 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 Entgelte mit der Wealthcap KVG vereinbart. Wenn nicht weiter definiert, gilt als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr:

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die Wealthcap KVG eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 2,5 % des vom Anleger übernommen Zeichnungsbetrages.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage, in den Jahren 2020 bis 2022 jedoch bis zu 10 Tsd. EUR. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft. 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 eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2020 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 90 Tsd. EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zum Abschluss der Liquidation. Auf diese Gebühr wurde im Geschäftsjahr verzichtet.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2020 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 100 Tsd. EUR zu verlangen. Auf diese Gebühr wurde im Geschäftsjahr verzichtet.
- 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 die Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem Geschäftsjahr 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,5 % bezogen auf die geleistete Einlage (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlagen zeitanteilig) entsprechen.
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

Die Geschäftstätigkeit der KVG im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Konzeption der Gesellschaft.

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

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

Die Wealthcap Immo 47 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

Die Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen nach jeweiliger Anbindung der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 47 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

### **3 Wirtschaftsbericht**

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

##### **Wirtschaftliches Umfeld**



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

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

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
<b>Industrialized countries</b>									
US	1.8	-0.1	0.9	8.0	3.7	2.1	-5.0	-4.5	-3.0
<b>Euro Area</b>	3.3	0.0	1.0	8.4	5.9	2.1	-3.6	-3.9	-3.1
Germany	1.9*	-0.2*	1.3	7.9	5.7	8.9	-2.6	-3.0	-2.0
France	2.5	0.2	1.1	5.2	4.3	2.0	-4.9	-5.3	-4.8
Italy	3.7	-0.1	0.9	8.1	6.1	2.2	-5.3	-4.9	-4.2
Spain	4.5	0.9	1.4	8.6	4.0	2.3	-4.6	-4.3	-3.6
Austria	4.8	0.3	1.2	8.5	6.5	3.0	-3.3	-3.0	-2.0
Greece	5.7	0.6	1.5	9.6	6.0	2.3	-4.2	-2.5	-1.9
Portugal	6.7	0.5	1.2	7.8	5.0	2.1	-1.9	-1.4	-1.2
<b>UK</b>	4.4	-0.7	0.8	9.1	6.6	2.2	-6.9	-5.2	-3.5
<b>Switzerland</b>	1.9	0.4	1.3	2.8	1.4	1.0	-0.7	-0.4	0.0
<b>Sweden</b>	2.9	0.2	1.5	7.3	4.5	1.5	0.4	0.0	-0.3
<b>Norway **</b>	3.6	0.8	1.6	6.0	5.7	2.3	23.5	15.5	15.5
<b>Japan</b>	1.6	0.8	1.0	2.2	1.4	1.0	-7.0	-4.5	-4.0

**Deutschland - Geldpolitik, Inflation und Zinsen**

Bei den Verbraucherpreisen war im Dezember eine deutliche Verlangsamung des Auftriebs zu beobachten. So verringerte sich die Inflationsrate, d. h. der Anstieg des Preisniveaus binnen Jahresfrist, voraussichtlich um 1,4 Prozentpunkte auf 8,6 %. Eine maßgebliche Rolle dürfte dabei die Dezember-Soforthilfe, also die Übernahme der Monatsabschläge für Gas und Wärme durch den Bund, gespielt haben. So verringerten sich die Preise für Energieträger im Dezember gegenüber dem Vormonat kräftig. Die Kerninflation (ohne Nahrungsmittel und Energie) lag mit voraussichtlich +5,1 % mehr als halb so hoch wie die Gesamtrate.<sup>3</sup> 2022 vollzog die Europäische Zentralbank (EZB) nach mehr als einem Jahrzehnt stetig niedriger Zinsen im Juli eine historische Kehrtwende und begann den Leitzins sukzessive anzuheben. So erhöhte die EZB bei ihrer Sitzung am 15. Dezember den Leitzins in der Eurozone um weitere 0,5 Prozentpunkte auf aktuell 2,5 %. Der an den Finanzmärkten maßgebliche Einlagensatz wurde im selben Umfang auf 2,0 % nach oben gesetzt. Die beschlossenen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank haben vor allem das Ziel, die in der EU hohe Inflation zu bekämpfen.

Auch kündigten die Notenbanker an, dass es auch in den kommenden Monaten in Abhängigkeit der Datenlage weitere Zinsschritte geben könnte. Parallel dazu stellte die EZB in Aussicht, dass sie ihre Anleihebestände ab März 2023 schrittweise zurückfahren will. Gelder aus auslaufenden Wertpapieren ihres billionenschweren allgemeinen Kaufprogramms APP werden ab März nicht mehr in vollem Umfang in den Kauf neuer Anleihen gesteckt. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 sollen die Bestände monatlich im Durchschnitt um 15 Milliarden Euro verringert werden. <sup>4</sup>

**Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien**



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

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

<sup>3</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2023 und vorläufige Zahlen zum BIP 2022“ vom 13.01.2023

<sup>4</sup> Vgl. Norddeutscher Rundfunk, Tagesschau.de Beitrag „Warum die Zinserhöhung geringer ausfällt“, 15.12.2022

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

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

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

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

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

Im Jahresvergleich legten die Spitzenrenditen in den einzelnen Assetklassen zwischen 15 Basispunkten für Shoppingcenter und 90 Basispunkten für Logistikimmobilien zu. Dazwischen liegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien, die im Mittel in den Big 7 um 67 Basispunkte anstiegen, sowie für Fachmarktprodukte (plus 40 Basispunkte) und innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Plus von 30 Basispunkten. Bei Büros steht mit einem Mittelwert von 3,31 % erstmals seit dem zweiten Quartal 2019 wieder eine Drei vor dem Komma, bei Objekten von nur durchschnittlicher Qualität in Toplage sind die Anfangsrenditen sogar auf 4,22 % gestiegen und bei älteren Büroimmobilien in BLagen mit kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge zeigt sich erstmals seit 2018 wieder eine Fünf vor dem Komma. <sup>5</sup>

## Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien

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

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

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

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

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

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

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

<sup>5</sup> Vgl. Jll, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt beendet 2022 mit angezogener Handbremse“, 09. 01. 2023



In allen Hochburgen hat sich die Spitzenmiete zum Teil signifikant nach oben bewegt, zwischen knapp fünf Prozent in München auf 44 Euro und über 33 % in Düsseldorf auf 38 Euro. Auch in Stuttgart stieg die Spitzenmiete weiter und erreichte mit einem Plus von 29 % auf 33 Euro einen ähnlichen Anstieg wie in der Rheinmetropole.<sup>6</sup>

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres 2022 den Erwartungen. Bis zum Abschlussstichtag hat noch keine Investitionstätigkeit der Gesellschaft stattgefunden.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag -9 Tsd. EUR. Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 20 umlaufenden Anteilen -440,86 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	-8.817,20
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2022	-28.547,77
Veränderung im Geschäftsjahr	-19.730,57

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Bei dem negativen Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 in Höhe von 20 Tsd. EUR handelt sich um ein realisiertes Ergebnis.

Es resultiert ausschließlich aus betrieblichen Aufwendungen, insbesondere Prüfungskosten.

#### 3.3.2 Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote -39,59 % bezogen auf die Bilanzsumme abzgl. nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 139,59 %.

Die Wealthcap Immobilien 47 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Zum Abschlussstichtag bestehen ausschließlich Kapitaleinlagen der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR.

<sup>2</sup> Jll, Pressemitteilung „Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche“, 09.01.2023

Die Passivseite ist im Wesentlichen durch Rückstellungen von 13 Tsd. EUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 10 Tsd. EUR bzw. sonstige Verbindlichkeiten von 77 Tsd. EUR sowie dem negativen Eigenkapital von 29 Tsd. EUR geprägt.

##### Investitionen

Bis zum Abschlussstichtag erfolgten noch keine Investitionen.

##### Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 72 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

Der bestehende Einzahlungs- und Platzierungsvertrag stellt die nötige Liquiditätsausstattung und Zahlungsfähigkeit bis zur Anbindung eines/mehrerer Anlagegüter sicher.

#### 3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva abzgl. nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten beträgt zum Abschlussstichtag 72 Tsd. EUR und besteht fast ausschließlich aus Bankguthaben.

Die Passiva beinhaltet das Eigenkapital (- 29 Tsd. EUR), die Rückstellungen (13 Tsd. EUR) und Kredite von 72 Tsd. EUR sowie die Verbindlichkeiten von 15 Tsd. EUR.

### 3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren



Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Der wesentliche Leistungsindikator 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 nachfolgenden Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Risikomanagementprozess der WCK.

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

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

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

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

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

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

Bis zum Abschlussstichtag wurden noch keine Objektgesellschaften bzw. Immobilien angebunden. Der Risikobericht bezieht sich somit auf die gemäß Anlagebedingungen zu erwartenden wesentlichen Risikoarten.

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

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

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

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

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der künftigen Immobiliengesellschaften bzw. Immobilien und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls wesentlicher Mieter. Die Beurteilung der Bonität wesentlicher Mieter erfolgt durch eigene Prüfungen sowie auf Basis einer Wirtschaftsauskunft von Creditreform. Während der Laufzeit der Mietverträge wird die Einschätzung der Bonität wesentlicher Mieter regelmäßig aktualisiert und überwacht.

Liquiditätsrisiken entstehen grundsätzlich nur bei einem Ausfall eines wesentlichen Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen werden können bzw. die Immobilien nicht veräußert werden können. Der Ausfall mehrerer wesentlicher Mieter 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 den Objekten werden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

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



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

#### 4.1.4 Marktpreisrisiken

Es steht noch nicht fest, ob bzw. an welchen konkreten Objektgesellschaften bzw. Immobilien sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird (sog. „Blind Pool“). Da sich die Immobilienankäufe über einen längeren Zeitraum erstrecken können, trägt die Investmentgesellschaft das Risiko steigender Preise sowie einer geringeren Auswahl an Immobilien auf dem Markt.

Es kann zudem nicht vorhergesagt werden, zu welchen Darlehensbedingungen das Fremdkapital aufgenommen werden kann. Es kann zu höherer als der jeweils beabsichtigten Fremdkapitalaufnahme, zur Notwendigkeit der Stellung von (weiteren) Sicherheiten oder zu höheren Zinsen und Tilgungen kommen.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Das Immobilienmarktrisiko erfasst potentielle Verluste aus Marktschwankungen der noch zu erwerbenden Immobilien. Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität von wesentlichen, potentiellen Mietern überzeugen wir uns somit auch regelmäßig von einer Verwertbarkeit der künftig gehaltenen Immobilien.

Es besteht ein Restwertrisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wird dieses Risiko ausreichend berücksichtigt.

#### 4.1.5 Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Bestellungsvertrags mit der WCK als externe Verwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die WCK ausgelagert. Sollte die WCK ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen.

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine für die Gesellschaft relevanten 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 anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

#### 4.1.6 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Die Wirtschaftslage ist weiterhin durch kritische Rahmenbedingungen wie anhaltende Material- und Lieferengpässe und steigende Einkaufs- und Verbraucherpreise infolge steigender Inflation geprägt. Der seit Anfang 2022 bestehende Krieg zwischen Russland und der Ukraine hat infolge der reduzierten Beförderung von Gas in die Bundesrepublik und eines damit zunehmenden Gasmangels eine ernstzunehmende Energiekrise entstehen lassen. Der weitere Verlauf dieser Auseinandersetzung sowie etwaige Folgen können derzeit noch nicht beurteilt werden. Vor dem Hintergrund einer drohenden Rezession hat sich die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern 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.

Der bestehende Einzahlungs- und Platzierungsvertrag stellt die nötige Liquiditätsausstattung und Zahlungsfähigkeit bis zur Anbindung eines/mehrerer Anlagegüter sicher. Es sind daher bis zur Aufstellung dieses Lageberichts keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

#### 4.2 Liquiditätsmanagement

Die Wealthcap KVG 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 Wealthcap KVG in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern. Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst dabei auch die Durchsicht auf die Liquiditätssituation der künftigen 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 Wealthcap KVG 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.

Die Wealthcap Investment garantiert gegenüber der Investmentgesellschaft gem. Einzahlungs- und Platzierungsvertrag die Einzahlung des Kommanditkapitals i.H.v. von bis zu 150 Mio. EUR. Dieser Betrag muss auf Verlangen der Verwaltungsgesellschaft erhöht werden und stellt somit die nötige Liquiditätsausstattung der Gesellschaft sicher.

#### 5 Vergütungen



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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit dem 24. März 2020 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2022 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

<b>Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b>	
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2022 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. JA 2022 der KVG (Löhne + Gehälter) EUR 23.911.663 (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	18.591.269 €
davon variable Vergütung	5.320.394 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2022	238 HC / 216,67 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	- €
Gesamtsumme der von der KVG im 1H 2022 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	
davon Führungskräfte	3.845.019 €
davon andere Mitarbeiter	3.271.644 €

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

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

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Verwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der Verwaltungsgesellschaft oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirkt, von 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 hat 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 der Leitung 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 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der nach § 307 Abs. 1 (wesentliche Änderungen in den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag) und Abs. 2 erste Alternative in Verbindung mit § 297 Abs. 4 und § 308 Abs. 4 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen (Informationen in Bezug auf die Änderungen in der Haftung der Verwahrstelle).

**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 S. 2 KAGB i.V.m. Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

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

München, 20. September 2023

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**  
**Wealthcap Immobilien 47**  
**Komplementär GmbH**

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

Grünwald, 20. September 2023

**Die geschäftsführende Kommanditistin**  
**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Frank Clemens*

*gez. Ingo Hartlief*

*gez. Johannes Seidl*

## 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 01. Juni 2023

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**



**Wealthcap Immobilien 47 Komplementär GmbH**

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

Grünwald, den 01. Juni 2023

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Sven Markus Schmitt*

*gez. Frank Clemens*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

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

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

#### Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 2 des Anhangs in Bezug auf die zum Abschlussstichtag bestehende Unterbilanz der Gesellschaft aufmerksam. Die gesetzlichen Vertreter führen dazu aus, dass dies der Fortführung der Unternehmenstätigkeit nicht entgegensteht, da die Gesellschaft einen Einzahlungs- und Platzierungsgarantievertrag mit der Wealthcap Investment Services GmbH, München, abgeschlossen hat. Hierüber kann die Gesellschaft jederzeit Liquidität zur Tilgung ihrer kurzfristigen



Verpflichtungen abrufen, wodurch die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert ist. Der Vertrag garantiert die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital insgesamt maximal in Höhe von TEUR 150.000 bis zum 31. Dezember 2023. Die gesetzlichen Vertreter haben daher den Jahresabschluss unverändert unter Zugrundelegung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

## **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.



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

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2022 geprüft.

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



•beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 27. September 2023

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*(Christof Stadler)*  
*Wirtschaftsprüfer*

*(Leopold von Bonhorst)*  
*Wirtschaftsprüfer*