

JAHRESBERICHT 2024

CAP Immobilienwerte 1

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Winterbach

Jahresbericht für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024.....	4
1.1	BILANZ zum 31. Dezember 2024.....	4
1.2	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024.....	6
1.3	Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024.....	7
I.	Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss.....	7
II.	Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht.....	8
III.	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	8
IV.	Angaben zur Bilanz.....	9
V.	Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
VI.	Sonstige Angaben	12
VII.	Zusätzliche Angaben	13
VIII.	Nachtragsbericht.....	20
2.	Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	21
2.1	Grundlagen der Gesellschaft.....	21
2.2	Wirtschaftsbericht	23
2.2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	23
2.2.2	Lage des Unternehmens	24
	Finanzlage	24
	Vermögenslage	25
2.3	Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	26
2.3.1	Prognosebericht.....	26
2.3.2	Chancenbericht.....	26
2.3.3	Risikobericht	27
	a) Allgemein	27
	b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken.....	27
2.3.4	Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG	28
2.4	Tätigkeitsbericht	31
2.4.1	Geschäftstätigkeit	31
2.4.2	Risiken.....	32
	Risikoprofil	32
	Marktrisiko	32
	Bewertungsrisiko	32
	Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien.....	32

Bonitäts- und Adressausfallrisiken.....	32
Operationelle und sonstige Risiken	33
Zinsänderungsrisiko	33
Liquiditätsrisiko	33
Risiken durch Inflation	33
2.4.3 Ausblick	34
3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	36
4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter	42

1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2024

I. Investmentanlagevermögen

	Stand 31.12.2024 EUR	Stand 31.12.2023 EUR
<u>AKTIVA</u>		
1. Sachanlagen	17.700.000,00	17.700.000,00
2. Anschaffungsnebenkosten	1.010.275,00	1.165.703,00
3. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	468.362,42	428.902,20
4. Forderungen		
a) Forderungen aus der Bewirtschaftung	336.223,87	332.081,87
5. Sonstige Vermögensgegenstände	15.032,97	12.829,39
6. Aktive Rechnungsabgrenzung	69.967,00	83.071,00
	<u>19.599.861,26</u>	<u>19.722.587,46</u>

PASSIVA

	Stand 31.12.2024		Stand 31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		69.507,00		62.000,00
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten		10.309.066,81		10.535.735,89
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		38.134,33		32.899,75
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		195.399,57		172.093,74
5. Passive Rechnungsabgrenzung		7.621,91		0,00
6. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile				
aa) Kapitalanteile Kommanditisten	9.794.786,00		10.191.722,00	
b) Kapitalrücklage	464.100,00		464.100,00	
c) Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung	-1.088.412,84		-932.984,84	
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-802.979,08		-1.410.925,32	
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	612.637,56	8.980.131,64	607.946,24	8.919.858,08
		<u>19.599.861,26</u>		<u>19.722.587,46</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach

1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	01.01- 31.12.2024 EUR	01.01- 31.12.2023 EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Erträge aus Sachwerten	1.565.090,45	1.477.016,81
b) Sonstige betriebliche Erträge	22.243,04	1,32
Summe der Erträge	1.587.333,49	1.477.018,13
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-133.737,36	-136.453,77
b) Bewirtschaftungskosten	-573.607,49	-522.224,17
c) Verwaltungsvergütung	-121.681,82	-95.358,31
d) Verwahrstellenvergütung	-19.864,72	-19.864,72
e) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-32.653,03	-28.894,25
f) Sonstige Aufwendungen	-93.151,51	-66.276,67
Summe der Aufwendungen	-974.695,93	-869.071,89
3. Ordentlicher Nettoertrag	612.637,56	607.946,24
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	612.637,56	607.946,24
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	100.000,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-100.000,00	-500.000,00
c) Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-155.428,00	-155.428,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-155.428,00	-655.428,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	457.209,56	-47.481,76

1.3 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 wurde entsprechend den Regelungen für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) nach den Vorschriften des KAGB und des Handelsgesetzbuches (HGB), soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt, sowie den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Hinsichtlich der Rechnungslegung der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch Gesellschaft oder Investment KG) enthält § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB Vorgaben zur Anwendung von Vorschriften für den Jahresabschluss, den Lagebericht und einer den Vorgaben von § 264 Absatz 2 Satz 3 und § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung des gesetzlichen Vertreters der Fondsgesellschaft. Die Gesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB i. V. m. § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB als kleine Kapitalgesellschaft definiert und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a und § 288 Abs. 1 HGB in der Form Gebrauch und erstellt keinen Anlagespiegel.

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde am 11. September 2019 geschlossen. Die Anlagebedingungen für die Investmentkommanditgesellschaft datieren in der Fassung vom 8. Oktober 2020. Die Gesellschaft ist eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB.

Mit Bestellungsvertrag vom 7. Juli 2021 wurde die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, (im folgenden ADREALIS) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der Verwaltung des AIF beauftragt.

Mit Bescheid vom 11. August 2023 und Wirkung zum 15. August 2023 hat die BaFin der ADREALIS die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb entzogen. Zum 15. August 2023 hat die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft (im Folgenden: Rödl Verwahrstelle), Hamburg, gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 100 Abs. 1 Nr.2 KAGB) als Verwahrstelle die Verwaltung der Investmentvermögen vorübergehend übernommen.

Mit Übertragungsbescheid der BaFin vom 15. März 2024 und Wirkung zum 18. März 2024, wurden die regulatorischen Aufgaben auf die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (im folgenden HAM), übertragen. Die zwischen der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG und der ADREALIS geschlossenen Auslagerungsverträge wurden dabei über den gesamten Zeitraum von der Verwahrstelle fortgeführt. Sie wurden zum 15. März 2024 von der HAM ebenfalls übernommen.

Als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB wurde die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Mit Bescheid vom 6. September 2019 wurde deren Beauftragung von der BaFin genehmigt. Die Rödl Verwahrstelle ist ein Treuhänder im Sinne des § 80 Abs. 3 KAGB.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht: CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Firmensitz laut Registergericht: Winterbach
Registereintrag: 04.04.2019
Registergericht: Amtsgericht Stuttgart
Register-Nr.: HRA 735522

III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagevermögen wurden mit den Verkehrswerten lt. Verkehrswertgutachten zum 31. Dezember 2024 bewertet. Die Bewertungen sind durch einen externen Bewerter erfolgt. Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens einen externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden jährlich bewertet. Die Verkehrswertanpassungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Erträge und Aufwendungen aus der Neubewertung, Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis zu erfassen.

Anschaffungsnebenkosten sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und unter eigenem Bilanzposten ausgewiesen, der nicht in den Wert des Vermögensgegenstandes mit einbezogen wird. Die Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des betreffenden Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter einem gesonderten Posten (Abschreibung Anschaffungsnebenkosten) im nicht realisierten Ergebnis zu erfassen.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Zinsen und Gebühren sind in alter Rechnung erfasst. Die Bankguthaben sind täglich verfügbar.

Forderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt. **Sonstige Vermögensgegenstände** werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet.

Als **aktive Rechnungsabgrenzung** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der ungewissen Verpflichtungen beträgt weniger als ein Jahr.

Kredite und Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzung** sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt.

IV. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Vermögensaufstellung dargestellt.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Immobilie erworben. Die Immobilien werden mit dem Verkehrswert von rund EUR 17.700.000,00 (Vorjahr: EUR 17.700.000,00) angesetzt.

Die Anschaffungsnebenkosten beinhalten Erwerbsnebenkosten (EUR 1.553.687,84) abzüglich Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (EUR 543.412,84).

Die Bankguthaben über EUR 468.362,42 (Vorjahr: EUR 428.902,20) umfassen täglich fällige Geldbestände bei Kreditinstituten.

Der Posten „Forderungen aus der Bewirtschaftung“ (EUR 336.223,87; Vorjahr: EUR 332.081,87) beinhaltet im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten in Höhe von EUR 235.925,98 (Vorjahr: EUR 226.058,94) und Mietforderungen in Höhe von EUR 145.481,33 (Vorjahr: EUR 125.122,75). Der Posten Forderung aus Bewirtschaftung beinhaltet Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 45.183,44 (Vorjahr: EUR 19.099,82). Die sonstigen Vermögensgegenstände betragen im Geschäftsjahr EUR 15.032,97 (Vorjahr: EUR 12.829,39).

Die Aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Baukostenzuschüsse in Höhe von EUR 10.500,00 (Vorjahr: EUR 14.700,00) sowie aktivierte Disagios in Höhe von EUR 59.467,00 (Vorjahr: EUR 68.371,00).

Passiva

Darstellung der Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin gemäß § 25 Abs. 4 KARBV zum Berichtsstichtag 31.12.2024

Die Komplementärin leistet keine Einlage und hält keinen Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages. Die Kapitalkonten der Kommanditisten verteilen sich gemäß § 13 Gesellschaftsvertrag wie folgt:

Eigenkapital	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	11.028.500,00	11.028.500,00
Kapitalkonto II (realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres)	612.637,56	607.946,24
Kapitalkonto III (Ausschüttungen)	-1.233.714,00	-836.778,00
Verlustvortrag	-802.979,08	-1.410.925,32
Summe Kapitalkonten	9.604.444,48	9.388.742,92
Kapitalrücklage (Agio)	464.100,00	464.100,00
Unrealisierte Verluste/Gewinne	-1.088.412,84	-932.984,84
Summe Eigenkapital	8.980.131,64	8.919.858,08

Eigenkapitalquote

Eigenkapital	8.980.131,64	8.919.858,08
Bilanzsumme	19.599.861,26	19.722.587,46
Eigenkapitalquote	45,82%	45,23%

Die **Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024, die Prüfung der Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2023 und 2024, laufende Steuerberatung sowie Kosten der Buchführung.

Rückstellungen	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen für Steuerberatung	28.000,00	28.000,00
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	41.507,00	34.000,00
Rückstellungen	69.507,00	62.000,00
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10.309.066,81	10.535.735,89
Verbindlichkeiten aus LuL	38.134,33	32.899,75
Sonstige Verbindlichkeiten	195.399,57	172.093,74
Rechnungsabgrenzungsposten	7.621,91	0,00
Verbindlichkeiten	10.550.222,62	10.740.729,38

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2024

Die Verbindlichkeiten setzen sich zum 31.12.2024 zusammen wie nachfolgend dargestellt:

	davon mit einer Restlaufzeit			
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	von mehr als 1 und bis zu 5 Jahren	mehr als 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Kredite von Kreditinstituten	10.309.066,81	258.695,99	945.632,95	9.104.737,87
VJ:	10.535.735,89	255.960,95	934.358,77	9.345.416,17
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	38.134,33	38.134,33	0,00	0,00
VJ:	32.899,75	32.899,75	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	195.399,57	195.399,57	0,00	0,00
VJ:	172.093,74	172.093,74	0,00	0,00
Gesamt	10.542.600,71	492.229,89	945.632,95	9.104.737,87
VJ:	10.740.729,38	460.954,44	934.358,77	9.345.416,17

Der Gesamtbetrag **der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind**, beträgt EUR 10.309.066,81.

Die Kredite von Kreditinstituten haben folgende Bedingungen:

Darlehensgeber	Darlehensbetrag (nominal) EUR	Zinssatz %	Tilgung zzgl. ersparter Zinsen %	Bearbeitungs- gebühr/Disagio %	Zinsbindung
Objekt Kühlungsborn					
Volksbank in Schaumburg eG - langfristige Finanzierung	8.265.000,00	1,2	2,0	0,75	bis zum 30.11.2030
Objekt Bad Nenndorf					
Volksbank in Schaumburg eG - langfristige Finanzierung	2.719.450,00	1,2	2,0	1,0	bis zum 31.08.2031

V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Erträge aus Sachwerten** betreffen Mieteinnahmen (EUR 365.689,24; Vorjahr: EUR 361.392,22) und Einnahmen aus Mietnebenkosten (EUR 1.199.401,21; Vorjahr: EUR 1.115.624,59) der von der Gesellschaft erworbenen Objekte in Kühlungsborn und Bad Nenndorf.

Die Aufwendungen entfielen im Wesentlichen auf Bewirtschaftungskosten in Höhe von EUR 573.607,49 (Vorjahr: EUR 522.224,17), Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von EUR 133.737,36 (Vorjahr: EUR 136.453,77), Verwaltungsvergütungen in Höhe von EUR 121.681,82 (Vorjahr: EUR 95.358,31) sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von EUR 93.151,61 (Vorjahr: EUR 66.276,67).

Die **Sonstigen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für die Jahresabschlusserstellung in Höhe von EUR 29.664,65 (Vorjahr: EUR 28.000,00), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 28.133,40 (Vorjahr: EUR 14.494,90) und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von EUR 26.083,62 (Vorjahr: EUR 0,00) sowie Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 16.015,09).

Insgesamt ergibt sich ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR 612.637,56 (Vorjahr: EUR 607.946,24).

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von EUR -155.428,00 (Vorjahr: EUR -655.428,00) ergibt sich aus der Summe der Erträge aus Neubewertung (EUR 100.000,00; Vorjahr: EUR 0,00), der Aufwendungen aus Neubewertung (EUR 100.000,00; Vorjahr: EUR 500.000,00) sowie Abschreibungen auf Anschaffungsnebenkosten (EUR 155.428,00; Vorjahr: EUR 155.428,00)

Das **Ergebnis des Geschäftsjahres** beträgt somit EUR 457.209,56 (Vorjahr: EUR -47.481,76).

VI. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin war bis zum 24. April 2024 die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, vertreten durch den Geschäftsführer Stefan Klaile. Seit dem 24. April 2024 ist die HAM Komplementär GmbH die persönlich haftende Gesellschafterin. Die HAM Komplementär GmbH wird durch die Geschäftsführer Tobias Claas große Holthaus und Dr. Sven Kehren vertreten. Die Komplementärin hat ein eingetragenes Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00.

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die GF Treuhand GmbH, Winterbach, vertreten durch die Geschäftsführer Jörg Schielein und Heinz Centini.

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist alleinig zur Geschäftsführung befugt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

VII. Zusätzliche Angaben

Die Gesellschaft ist ein extern verwaltetes geschlossenes Publikums-Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches und hat im Anhang des Jahresberichts (§ 158 Satz 1 i. V. m. § 135 Abs. 2 KAGB) ergänzende Angaben gemäß § 25 Abs. 3 bis 5 KARBV aufzunehmen.

Der Anhang ist um eine Vermögensübersicht (§ 20 i. V. m. § 7 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 KARBV) zu ergänzen:

Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2024

	davon in Fremd- währung	Betrag	Summe	in % NAV
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Kühlungsborn, Rudolf-Breitscheid-Str. 15		12.800.000,00		
2. Bad Nenndorf, Hauptstr. 24		4.900.000,00		
Summe Immobilien			17.700.000,00	197,10%
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		468.362,42		
Summe Liquiditätsanlagen			468.362,42	5,22%
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Anschaffungsnebenkosten		1.010.275,00		
2. Andere Vermögensgegenstände				
a) Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung		336.223,87		
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00		
c) Andere Sonstige Vermögensgegenstände		15.032,97		
d) Rechnungsabgrenzungsposten		69.967,00		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			1.431.498,84	15,94%
Summe Vermögensgegenstände			19.599.861,26	218,26%
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		10.309.066,81		
davon besicherte Kredite		10.309.066,81		
2. Grundstücksbewirtschaftung		38.134,33		
3. Anderen Gründen		195.399,57		
4. Rechnungsabgrenzungsposten		7.621,91		
Summe Verbindlichkeiten			10.550.222,62	117,48%

II. Rückstellungen

1. Rückstellungen	69.507,00		
Summe Rückstellungen		69.507,00	0,77%
Summe Schulden		10.619.729,62	118,26%
C. Fondsvermögen			
I. Nettoinventarwert (NAV)		8.980.131,64	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr		8.919.858,08	
Ø Nettoinventarwert 2024		8.949.994,86	

Verwendungsrechnung (§ 24 Abs. 1 KARBV)

Die Verwendungsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	612.637,56
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-612.637,56
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Für die Komplementärin ergibt sich kein zu verwendender Ergebnisanteil.

Entwicklungsrechnung (§ 24 Abs. 2 KARBV)

Die Komplementärin hat keinerlei Einlage geleistet und nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht teil; so dass das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital keinerlei Anteile enthält, die auf die Komplementärin entfallen. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

Kommanditisten

I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	8.919.858,08
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-396.936,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	612.637,56
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-155.428,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	8.980.131,64

Ergänzende Angaben zu den Vermögensgegenständen (Vermögensaufstellung)

Objekt	Kühlungsborn	Bad Nenndorf
Grundstücksgröße (qm)	14.287	6.421
Art und Lage	Wohn und Geschäftshaus, Rudolf-Breitscheid-Str. 15, 18225 Kühlungsborn	Wohn und Geschäftshaus, Hauptstr. 20-24, 31542 Bad Nenndorf
Baujahr/Erwerbsjahr	2006/2021	2007/2021
Gebäudenutzfläche (qm)	5.426	2.626
Jahresnettosollmiete in EUR	979.343,64	344.428,00
Leerstandsquote in % der Jahresnetto-Sollmiete	3,26%	0,00%
Nutzungsausfallentgeltquote	3,26%	0,00%
Restlaufzeiten der Nutzungsverträge in Monaten	53	47
Finanzierungsquote in % des Kaufpreises/Verkehrswerts	61,37%	53,96%
Historischer Kaufpreis in EUR	13.400.000,00	4.845.000,00
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR	1.132.211,94	403.410,90
in % des historischen Kaufpreises	8,45	8,33
davon:		
Gebühren und Steuern in EUR	851.215,46	287.398,40
sonstige Kosten in EUR	280.996,48	116.012,50
Abschreibungen auf ANK in EUR	387.111,94	138.235,90
Buchwert der ANK zum Stichtag in EUR	745.100,00	265.175,00
Restabschreibungsdauer der ANK in Monaten	78	78
Zeitwertänderungen	-100.000,00	100.000,00
Verkehrswert (Immobilie) in EUR	12.800.000,00	4.900.000,00
Restnutzungsdauer der Immobilie gemäß Wertgutachten in Jahren	42	48
Bestands- und Projektentwicklungs- maßnahmen	CAPEX-Maßnahmen in Höhe von EUR 190.000,00 geplant	CAPEX-Maßnahmen in Höhe von EUR 150.000,00 geplant
Wesentliche Ergebnisse der Wertgutachten	keine	keine

Angaben zur Transparenz und zur Gesamtkostenquote gemäß § 16 KARBV

Die **Gesamtkostenquote** der laufenden Kosten i. H. v. rund EUR 974.695,93 (Vorjahr EUR 869.071,89) beträgt 10,89% (Vorjahr 9,52%) bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert¹.

Es bestehen **Pauschalvergütungen** an die KVG i. H. v. EUR 59.787,66 (Vorjahr EUR 62.606,36). Diese Kosten wurden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gab es im Berichtszeitraum keine zusätzlichen bzw. erfolgsabhängigen Vergütungen.

Es bestehen keine **Rückvergütungen** für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von der Gesellschaft an sie geleisteten Vergütung.

Es kann **ein Ausgabeaufschlag für die Investmentfondsanteile von bis zu 5% der Nominaleinlage erhoben werden. Rücknahmeaufschläge** für Investmentfondsanteile werden nicht erhoben.

Im Berichtsjahr hatte der Fonds keine Transaktionskosten gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV zu tragen, da keine An- oder Verkäufe getätigt wurden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gemäß § 37 Abs. 1 KAGB legen AIF Kapitalverwaltungsgesellschaften für ihre Geschäftsleiter und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion bzw. mit gleicher Einkommensstufe wie Geschäftsleiter ein Vergütungssystem fest, das mit dem Risikomanagement und Anreizsystem der Gesellschaft vereinbar ist.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft an ihre Mitarbeiter Vergütungen in Höhe von insgesamt EUR 550.259,21 (Vorjahr: EUR 479.550,18) gezahlt. Diese Gesamtvergütung setzt sich aus einem fixen Anteil von 88,55 % (Vorjahr: 97,29 %) und einem variablen Anteil von 11,45 % (Vorjahr: 2,71 %) zusammen. Durchschnittlich wurden 8,25 Mitarbeiter, davon vier Geschäftsführer beschäftigt. 5,75 Mitarbeiter, davon zwei Geschäftsführer, waren durchschnittlich im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung mit Tätigkeiten im Hinblick auf die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG betraut und hatten damit wesentliche Auswirkungen auf das Risikoprofil. Die an die beteiligten Mitarbeiter gezahlten Vergütungen lagen bei insgesamt EUR 386.936,59, wovon auf die Geschäftsführungsmitglieder EUR 155.166,63 und auf die übrigen beteiligten Mitarbeiter EUR 231.769,96 entfielen.

Es gab keine wesentlichen Änderungen der Vergütungssysteme im Berichtszeitraum.

¹ siehe Seite 14f, Vermögensübersicht

Angaben zu Taxonomieverordnung

Dieser Fonds ist als Artikel 6 im Sinne der Offenlegungsverordnung (EU 2019/2088) klassifiziert. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegende Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Angaben gemäß § 300 KAGB

Liquiditätsmanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaften haben im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wird.

Grundsätzlich reichen die monatlichen Erträge aus Mieten aus, um die monatlichen Kosten zu tragen. Kosten sind Nebenkosten der jeweiligen Immobilien und Kosten des Fonds (z.B. Verwaltungsvergütung und Verwahrstellengebühr).

Die Liquiditätsvorschau gibt an, für wie viele Monate Liquidität für künftige Zahlungen (Auszahlungen, Kreditzinsen oder Instandhaltungskosten) zur Verfügung steht. Die Liquiditätsvorschau ergibt eine ausreichende Liquidität für einen Zeitraum von über sechs Monaten. Eine Warnung würde bei weniger als sechs Monaten erfolgen. Das Liquiditätsrisiko wird somit als sehr gering gesehen.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB i. V. m. Art. 108 und 109 AIFM-VO prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände:

Zum 31. Dezember 2024 hält die Gesellschaft keine schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände.

Im Berichtszeitraum gab es keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement.

Unterrichtung über die Risikoprofile des Investmentvermögens

Die Prozesse der Kapitalverwaltungsgesellschaften sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden Prozesse sind schriftlich dokumentiert und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, bestellt.

Die bestehenden Prozesse sind schriftlich dokumentiert und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten.

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen **Änderungen des Verkaufsprospektes** nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV **Risikoprofil** und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten **Risikomanagementsysteme**:

Im Berichtszeitraum waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Fondsgesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

Für Informationen zu den einzelnen Risikoprofilen und dem Risikomanagementsystem wird auf den Risikobericht im Lagebericht verwiesen.

Angaben zum **Leverage**:

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Das Höchstmaß an Leverage ist als Kennziffer in Relation zum Nettoinventarwert des Investmentgesellschaftsvermögens zu ermitteln. Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto-Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der Leverage - nachdem die Fondsgesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 213,04 %.

Leverage nach § 300 Abs. 3 KAGB zum 31. Dezember 2024

	in EUR	in %
<u>Bereinigtes Brutto-Fondsvermögen</u>	19.131.498,84	213,04%
Nettoinventarwert 31.12.2024	8.980.131,64	

Gemäß § 263 Abs. 1 KAGB darf die Gesellschaft Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals aufnehmen. Zum 31. Dezember 2024 hat die Gesellschaft Darlehen in Höhe von EUR 10.309.066,81 aufgenommen. Es ergibt sich ein Verhältnis von Bankdarlehen zu Eigenkapital von 114,80 %.

Weitere zum Verständnis erforderliche Angaben bzgl. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

Mehrere **Anteilsklassen** nach § 20 Abs. 1 i. V. m. § 15 KARBV liegen nicht vor.

Vergleichende Dreijahresübersicht (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB i. V. m. den §§ 25 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres EUR	Anteilswert EUR
31. Dezember 2022	9.347.034,84	8.475,35
31. Dezember 2023	8.919.858,08	8.088,01
31. Dezember 2024	8.980.131,64	8.142,66

Sonstige Angaben gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b i.V.m. § 16 KARBV

Der Anteilswert für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlagen i. H. v. von EUR 11.028.500,00 beträgt:

Anteilswert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.142,66
Anteile der Gesellschaft im Umlauf (inkl. Treuhandkommanditistin)	Stück 85

Der Anteilswert ist das Produkt aus Nettoinventarwert (EUR 8.980.131,64) multipliziert mit einer Mindest-Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 dividiert durch den Gesamtbetrag der Pflichteinlagen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) für CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG war in der Zeit vom 15. August 2023 bis 18. März 2024 die Rödl Verwahrstelle. Diese hat gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB) die Verwaltung des Investmentvermögens vorübergehend übernommen.

Mit Wirkung zum 18. März 2024 wurden die regulatorischen Aufgaben der Rödl Verwahrstelle als KVG auf die Hamburger Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (HAM) übertragen.

Sowohl die HAM als auch die Rödl Verwahrstelle werden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt.


Die Rödl Verwahrstelle und HAM erhielten von der Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum Management-Vergütungen einschließlich Auslagen i. H. v. zusammen EUR 59.787,66.

VIII. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.


Winterbach, 30.06.2025

Die Geschäftsführung der HAM Komplementär GmbH

 Tobias Claas große Holthaus

Dr. Sven Kehren

Die Geschäftsführung der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

 Tobias Claas große Holthaus

Dr. Sven Kehren

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Jörg Schielein

Heinz Centini

2. Lagebericht für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

2.1 Grundlagen der Gesellschaft

Bei der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach, handelt es sich um einen in der Rechtsform der geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Publikumsfonds (Alternativer Investment Fonds, AIF), an dem sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen können.

Die Platzierungsphase (Einwerbung von Eigenkapital) hat im Gründungsjahr begonnen und wurde zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen.

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. September 2019 sowie den am 6. September 2019 genehmigten und mit Bescheid der BaFin vom 25. Juni 2021 geänderten Anlagebedingungen.

Gegenstand des Unternehmens ist demnach die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277, 285 bis 292 KAGB zum Nutzen der Anleger.

- Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microappartements), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind. Auf diese Anlagegrenze dürfen Investitionen angerechnet werden, in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben und deren satzungsmäßiger Zweck die genannten Kriterien erfüllt.
- Bis zu 20 % des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben gehalten werden. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.
- Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll planmäßig über das Beteiligungskapital und über die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen. Die Fremdmittelaufnahme ist nur in EUR zulässig.

In der Investitionsphase fallen beim Erwerb von Vermögengegenständen Transaktionsgebühren und Erwerbsnebenkosten an. Während der Bewirtschaftungsphase erzielt die Fondsgesellschaft planmäßig Einnahmen aus den getätigten Investitionen. In der Bewirtschaftungsphase fallen des Weiteren jährliche Ausgaben für die Komplementärvergütung, die Fondsverwaltung, die Treuhandvergütung, die Steuerberatung und andere bezogene Dienstleistungen an. Daneben bedient die Fondsgesellschaft den Kapitaldienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31. Dezember 2024 insgesamt 85 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 11.028.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31. Dezember 2024 Verbindlichkeiten aus Immobilienfinanzierungen in Höhe von EUR 10.309.066,81 (Vorjahr: EUR 10.535.735,89).

Einzelne auf die KVG übertragene Aufgaben aus den Bereichen Anlegerverwaltung sowie Fondsbuchhaltungsleistungen, Datenmanagementdienstleistungen, Reportingdienstleistungen inklusive der Erstellung der Jahresabschlüsse haben sowohl die Rödl als auch die HAM nach § 36 KAGB auf andere Gesellschaften weiterverlagert bzw. ausgelagert.

Die folgenden Angaben beziehen sich auf sowohl auf Rödl als auch auf HAM (nachfolgend auch: KVG) gleichermaßen:

Die KVG haftet gegenüber der Gesellschaft nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Sie übernimmt keine Haftung für den Erfolg der Kapitalanlage und haftet auch nicht für Schäden, die durch Verfügungen der Fondsgesellschaft ohne vorherige Abstimmung mit der KVG entstehen. Bei Schäden, die durch Auslagerungsunternehmen verursacht werden, beschränkt sich die Haftung der KVG auf die Herausgabe der Ersatzansprüche.

Die KVG hat bei der Ausübung der kollektiven Vermögensverwaltung stets die im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft festgelegten Anlagegrundsätze (in der jeweils gültigen Fassung) bzw. Anlagebedingungen zu beachten. Die KVG ist im Rahmen ihrer Tätigkeit an die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und die Anlagegrundsätze bzw. Anlagebedingungen gebunden und ohne vorherige Zustimmung der Fondsgesellschaft nicht berechtigt, diese zu ändern. Die KVG trifft im Übrigen alle Entscheidungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung nach eigenem Ermessen im Rahmen der geltenden Gesetze.

Die KVG erhält für ihre Leistungen eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 1,15% inkl. Umsatzsteuer bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Daneben wird eine erfolgsabhängige Vergütung gewährt, die sich auf 25% des nach vollständiger Rückführung des Eigenkapitals an die Anleger und einer an die Anleger ausgezahlten jährlichen Verzinsung des Eigenkapitals von 4% verbleibenden Gewinns der Fondsgesellschaft beläuft.

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen **Änderungen des Verkaufsprospektes** nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV.

Die Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 KAGB sind im Anhang ausgewiesen.

2.2 Wirtschaftsbericht

2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Damit setzte sich die wirtschaftliche Schwäche der deutschen Volkswirtschaft fort, nachdem das BIP bereits im Jahr 2023 um 0,3 % zurückgegangen war. Trotz zwischenzeitlicher Stabilisierungstendenzen konnte die Konjunktur im anhaltend krisengeprägten Umfeld keinen nachhaltigen Aufwärtstrend verzeichnen. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau des Jahres 2019 liegt das preisbereinigte BIP weiterhin nur leicht im Plus.

Belastend wirkten weiterhin die angespannte geopolitische Lage sowie strukturelle Schwächen der deutschen Wirtschaft. Die Energiepreise blieben infolge der globalen Unsicherheiten und der schleppenden Energiewende auf hohem Niveau und trafen insbesondere energieintensive Industriezweige. Gleichzeitig verlor der Welthandel weiter an Dynamik, was sich negativ auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft auswirkte. Die Ausfuhren sanken deutlich, was insbesondere die Industrieproduktion belastete.

Zudem führten die - im Vergleich zur Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre - hohen Zinsen zu einer spürbaren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Besonders deutlich zeigte sich dies in der Bauwirtschaft, wo die Bauinvestitionen im Jahr 2024 erneut rückläufig waren. Der anhaltende Rückgang im Wohnungsbau ist dabei nicht nur auf die gestiegenen Finanzierungskosten, sondern auch auf weiterhin hohe Baupreise zurückzuführen.

Auch in der Finanzdienstleistungsbranche setzte sich der bereits in den Vorjahren beobachtete Trend eines zunehmenden regulatorischen Drucks fort. Die seit März 2021 gültige europäische ESG-Offenlegungsverordnung verpflichtet Fondsanbieter weiterhin zu umfassender Transparenz über Nachhaltigkeitsmerkmale ihrer Produkte. Trotz erster Umsetzungspraktiken fehlen weiterhin abschließende technische Standards, sodass der Aufwand für Produkthanbieter hoch bleibt. Eine vollständige Weitergabe der regulatorisch bedingten Kosten an die Kunden ist kaum möglich. Dies gilt umso mehr im wettbewerbsintensiven Markt für liquide Anlageprodukte, in dem kostengünstige ETFs weiterhin Marktanteile gewinnen und ihre Gebühren tendenziell weiter senken. Auch bei Immobilienfonds, die keinen direkten Wettbewerb mit ETFs haben, rechnet ein Großteil der Asset Manager angesichts steigender Verwaltungskosten mit tendenziell sinkenden Renditen. Ein Ende des Margendrucks im Fondsgeschäft ist auch im Jahr 2024 nicht absehbar.

2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Dezember 2024 sind die 2 Gründungsgesellschafter und 85 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 11.028.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Der Geschäftsverlauf vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 der Fondsgesellschaft war im Wesentlichen von der Verwaltung der im Jahr 2021 erworbenen Immobilien geprägt.

Im Berichtszeitraum hat die Fondsgesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i. H. v. EUR 612.637,56 bzw. ein Ergebnis i.H.v. EUR 457.209,56 erzielt. Das Ergebnis wurde durch die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten belastet.

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2024 waren EUR 11.028.500,00 als Kommanditeinlage eingeworben, die vollständig eingezahlt sind.

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 468.362,42 (Vorjahr: EUR 428.902,20).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 10.309.066,81 (Vorjahr: EUR 10.535.735,89).

Es bestehen zum Abschlussstichtag Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 38.134,33 (Vorjahr: EUR 32.899,75).

Sonstige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von EUR 195.399,57 (Vorjahr: EUR 172.093,74), davon aus Steuern EUR 26.821,06 (Vorjahr: EUR 32.569,97).

Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 88,79% bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

Nettoverschuldung	31.12.2024
Rückstellungen	69.507,00
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10.309.066,81
Verbindlichkeiten aus LuL	38.134,33
Sonstige Verbindlichkeiten	195.399,57
Barmittel & Barmitteläquivalente	-468.362,42
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	-351.256,84
Nettoverschuldung	9.792.488,45

Vermögenslage

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Immobilien in Kühlungsborn und Bad Nenndorf. Die Verkehrswerte betragen zum Stichtag zusammen EUR 17.700.000,00. Zusätzlich wurden Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 1.010.275,00 zu Buchwerten aktiviert.

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen EUR 468.362,42.

Daneben bestehen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 351.256,84.

Zum 31. Dezember 2024 beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 8.980.131,64. Das Eigenkapital setzt sich aus den Kapitalanteilen i. H. v. EUR 11.028.500,00, der Kapitalrücklage von EUR 464.100,00, den kumulierten Entnahmen von EUR -1.233.714,00, dem Verlustvortragskonto i.H.v. EUR -1.735.963,92 sowie dem Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. EUR 457.209,56 zusammen.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 45,82%.

Eigenkapital	31.12.2024	31.12.2023
Kapitalanteile einschließlich Kapitalrücklage	11.492.600,00	11.492.600,00
Entnahmen	-1.233.714,00	-836.778,00
Verlustvortrag einschließlich Gewinn/Verluste aus der Neubewertung	-1.735.963,92	-1.688.482,16
Ergebnis des Geschäftsjahres	457.209,56	-47.481,76
Eigenkapital	8.980.131,64	8.919.858,08

Eigenkapitalquote	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	8.980.131,64	8.919.858,08
Bilanzsumme	19.599.861,26	19.722.587,46
Eigenkapitalquote	45,82%	45,23%

Zum Ende des Berichtszeitraumes belaufen sich die Rückstellungen auf EUR 69.507,00 und die Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten betragen EUR 10.550.222,62.

Rückstellungen	31.12.2024	31.12.2023
Rückstellungen für Steuerberatung	28.000,00	28.000,00
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	41.507,00	34.000,00
Rückstellungen für nachkommende Rechnungen	0,00	0,00
Rückstellungen	69.507,00	62.000,00

Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	10.309.066,81	10.535.735,89
Verbindlichkeiten aus LuL	38.134,33	32.899,75
Sonstige Verbindlichkeiten	195.399,57	172.093,74
Rechnungsabgrenzungsposten	7.621,91	0,00
Verbindlichkeiten	10.550.222,62	10.740.729,38

2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

2.3.1 Prognosebericht

Der Geschäftserfolg der Gesellschaft hängt im Wesentlichen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Dies gilt sowohl für die Weltwirtschaft, aufgrund der hohen Exportabhängigkeit des Kernmarktes Deutschland, als auch für die spezifische Entwicklung der Binnenwirtschaft in den europäischen Märkten. Eine prosperierende Wirtschaftstätigkeit, basierend auf stabilen politischen Rahmenbedingungen und Handelsbeziehungen sowie funktionierenden internationalen Wertschöpfungsketten, ist dabei ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung der Bevölkerungseinkommen, des Konsumklimas sowie der Einzelhandelsumsätze und des Wohnungsmarktes.

Die Inflation ist in Deutschland im Jahresverlauf 2024 deutlich zurückgegangen und lag im Juni 2025 bei 2,0 % – im Zielkorridor der Europäischen Zentralbank. Der Rückgang wurde insbesondere durch sinkende Energiepreise begünstigt.

Trotz weiterhin herausfordernder globaler Rahmenbedingungen stagnierte die deutsche Wirtschaft 2024 weitgehend. Auch im bisherigen Jahresverlauf 2025 bleibt die wirtschaftliche Dynamik verhalten. Die Bundesregierung rechnet für das Gesamtjahr mit einem realen BIP-Wachstum von 0,0 %. Belastungen gehen vor allem von einer schwächelnden Industrie, anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und einem rückläufigen Außenhandel aus.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich hingegen stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen bleibt auf hohem Niveau, auch wenn die Arbeitslosenquote leicht auf rund 6,2 % gestiegen ist.

Zur Unterstützung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Bundesregierung im Jahr 2025 ein Sondervermögen in Höhe von 500 Milliarden Euro beschlossen, das gezielt Investitionen in Infrastruktur, Klimaschutz und Verteidigung fördern soll. Auch die Reform der Schuldenbremse trägt dazu bei, den finanziellen Spielraum zu erweitern.

Trotz der derzeit verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung bestehen mittelfristig Chancen auf eine konjunkturelle Erholung. Voraussetzung dafür sind eine Belebung der industriellen Nachfrage, eine Entspannung geopolitischer Risiken sowie die zügige Umsetzung der angekündigten Investitionsvorhaben. Die wirtschaftspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung schaffen dafür wichtige Rahmenbedingungen.

2.3.2 Chancenbericht

Die Unsicherheiten für die Konjunktur und das Konsumklima haben sich durch den Krieg in der Ukraine und die Weltpolitische Lage erheblich erhöht. Allerdings ist die Gesellschaft durch die Auswahl der beiden Immobilien an unterschiedlichen Standorten und mit dem Anlageschwerpunkt in zwei zentrumsnahen Wohn- und Geschäftshäusern hinreichend diversifiziert. Der Überschuss aus der Verwaltung der Immobilien wird abzüglich der vorhandenen Verbindlichkeiten und der noch anfallenden Verwaltungskosten an die Gesellschafter ausgeschüttet.

2.3.3 Risikobericht

a) Allgemein

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ergeben sich für die Gesellschaft grundsätzlich Ertragschancen, aber auch Risiken. Systematisches und effizientes Risikomanagement ist für die Geschäftsführung der Gesellschaft eine dynamische, sich ständig weiter entwickelnde Aufgabe. Besonderes Augenmerk wird auf die Früherkennung von bestandsgefährdenden Risiken gelegt.

Diese Risiken sind durch das Risikomanagementsystem frühzeitig zu erkennen und auf Basis angemessener Methoden und Prozesse zu steuern. Minimalzielsetzung des Risikomanagements ist die jederzeitige Sicherstellung der Risikotragfähigkeit. Die Risikostrategie dient der Erreichung dieser Zielsetzung. Sie wird im Rahmen eines unternehmensübergreifenden Risikomanagementsystems umgesetzt. Auch die Liquiditätssituation wird analysiert. Zur Risikoabsicherung werden der Gesellschaft in den einzelnen Objektgesellschaften zumeist weitreichende Informationsrechte eingeräumt.

Existenzbedrohende Entwicklungen liegen nicht vor.

b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken

Die Vermögensgegenstände, in die die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

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. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Verwaltungsgesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine diversifizierte Mieterstruktur an. Mit laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt im Ausland einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des AIF aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Die Gesellschaft hat zur Finanzierung der beiden Immobilienerwerbe Darlehen zur langfristigen Objektfinanzierung aufgenommen. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der Leverage i.S.d. § 300 Abs. 3 KAGB 213,04%.

Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau grundsätzlich ein relevanter Faktor. Bei steigenden Zinsen kann die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt eingeschränkt sein. Außerdem ergibt sich das Risiko höherer Zinsaufwände bei der Anschlussfinanzierung nach Ablauf der Zinsfestschreibungen, wenn die Immobilien längerfristig in der Gesellschaft gehalten werden.

c) Open Pool Konzept

Durch den Erwerb zweier Immobilien in Kühlungsborn sowie Bad Nenndorf stehen die konkreten Anlageobjekte fest. Weitere Immobilieninvestitionen wird die Gesellschaft nicht vornehmen.

2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

In dem Zeitraum vom 15. August 2023 bis zum 17. März 2024 war die Rödl Verwahrstelle als KVG tätig. Bei der Rödl Verwahrstelle handelt es sich nicht um eine externe KVG i.S.d. §17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, sondern um eine Verwahrstelle, die für den Zeitraum bis zur Übergabe des Fonds auf eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft übernahm. Die Anforderungen an das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem sind für den Zeitraum zwischen dem 15. August 2023 bis zum 17. März 2024 nicht anwendbar.

Seit dem 18. März 2024 ist die HAM als KVG bestellt. Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügte die HAM als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht wurden. Die Steuerung erfolgte dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableiten.

In der Organisationsstruktur der KVG war eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen und das Portfolio-Management bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken.

Dabei wurden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern der KVG identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement können möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Die Prozesse der KVG sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden sind schriftlich zu dokumentieren und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten.

Folgende wesentliche Einzelrisiken wurden durch die KVG vierteljährlich bewertet: Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, Reputationsrisiken, Adressenausfall-/Emittentenrisiken sowie Kontrahentenrisiken.

Die Überwachung der Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken und operationellen Risiken (mit Personal- und Rechtsrisiken) erfolgte in einem vierteljährlichen Risk-Self-Assessment durch die Risikoverantwortlichen mit deren Einschätzung über Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines potenziellen Schadens. Die Liquiditäts-, Ertrags- und Kostenrisiken wurden im Risikomanagement quantitativ berechnet. Aus den Berichten des Risk-Self-Assessments und den quantitativen Berechnungen des Risikomanagements wurde ein Risiko-Quartalsbericht erstellt und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der KVG zur Verfügung gestellt.

Durch die Abteilungen Auslagerungscontrolling und Compliance, wurden Risiken bzgl. der Auslagerungsunternehmen minimiert. Hierbei wurde bei den Auslagerungsunternehmen die Einhaltung der rechtlichen und vertraglichen Vorschriften überwacht und nachgehalten.

Zur Überwachung der Liquidität der Gesellschaft wurde laufend ein Management der Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und deren Fristigkeit, sowohl im kurz- als auch im mittel- bis langfristigen Bereich durchgeführt und kontinuierlich die Eigenkapitalausstattung überwacht.

Darüber hinaus wurde eine detaillierte Ertrags- und Liquiditätsplanung auf Jahressicht, sowie eine Mittelfristplanung für die nächsten Monate erstellt, aus denen die wesentlichen Risiken der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft frühzeitig erkannt und eventuelle Gegenmaßnahmen eingeleitet werden konnten.

Kontrollverfahren

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung oblag die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsführung der KVG. Für den Übergangszeitraum vom 15. August 2023 bis zur Übertragung der Gesellschaft auf die neue KVG Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg i. S. d. § 100b Abs. 1 S. 1 sind die nachfolgenden Anforderungen an das interne Kontrollsystem und das Risikosystem für den Zeitraum zwischen dem 15. August 2023 bis zum 14. März 2024 nicht anwendbar. Darüber hinaus unterrichteten sich die Mitglieder der Geschäftsführung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Führung der Mitarbeiter sowie die Steuerung der Geschäftsentwicklung oblag der Geschäftsführung und erfolgte im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wurde die Geschäftsführung durch den Risikomanager unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation, wurde vom Risikomanager quartalsweise ein Risikobericht erstellt.

Der Risikobericht deckte folgende Aspekte ab: aktueller Stand der in der Risikostrategie aufgeführten Risiken, Liquiditätsplanung sowie Offene-Posten-Liste. Der Bericht wurde der Geschäftsführung regelmäßig zur Verfügung gestellt. Die Risikoberichte wurden dem Aufsichtsrat der KVG mitgeteilt.

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung waren schriftlich zu dokumentieren und im Risikomanagementhandbuch (RHB) festzuhalten. Das Risikomanagementhandbuch unterliegt einer regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung.

Interne Revision

In dem Zeitraum 15. August 2023 bis zum 17. März 2024 war die Rödl Verwahrstelle als KVG tätig. Bei der Rödl Verwahrstelle handelt es sich nicht um eine externe KVG i.S.d. §17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB, sondern um eine Verwahrstelle, die für den Zeitraum bis zur Übergabe des Fonds auf eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Gesellschaft übernahm. Die Anforderungen an die Interne Revision einer KVG sind in Bezug auf die Gesellschaft für Rödl nicht anwendbar.

Seit dem 18. März 2024 ist die HAM als KVG bestellt. Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügte die HAM als zuständige Kapitalverwaltungsgesellschaft über die interne Revision.

Die interne Revision ist neben dem internen Kontrollsystem (IKS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die Aufgaben der Revision wurden an die dhpg Wirtschaftsprüfer Rechtsanwälte Steuerberater GmbH & Co. KG, Bonn ausgelagert.

Bei einer Kapitalverwaltungsgesellschaft ergibt sich die gesetzliche Verpflichtung zur Einrichtung einer internen Revision aus § 28 Absatz 1 Satz 2 Nr. 7 KAGB.

Ziele der Revision sind die Kontrolle der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere nach dem KAGB, der Schutz vor Vermögensverlusten materieller und immaterieller Art sowie der Sicherheit der IT-Systeme. Die Aufgaben waren im Handbuch zur Internen Revision niedergelegt.

Die Interne Revision wahrt die Grundsätze der Unabhängigkeit, der Funktionstrennung sowie der vollständigen Information. Die Prüfungsplanung, -methoden und -qualität sind kontinuierlich zu überprüfen und fortzuentwickeln. Prüffelder sind v.a. das Risikomanagement, die Compliance, die Geldwäscheverhinderung sowie die ausgelagerten Aktivitäten und Prozesse.

Nach Übermittlung des Berichtsentwurfs bzgl. des Jahresberichts wird eine Schlussbesprechung durchgeführt. Die Interne Revision hat ihre Tätigkeit in Arbeitspapieren zu dokumentieren. Die Revisionsberichte und Arbeitspapiere sind für mindestens sechs Jahre zu archivieren.

Die Überwachung der Auslagerungsunternehmen erfolgte durch das Auslagerungscontrolling der KVG.

Die enge und unmittelbare Einbindung der Geschäftsleitung in das laufende Geschäft und die Kontrollen sind direkter Bestandteil des internen Überwachungssystems.

2.4 Tätigkeitsbericht

2.4.1 Geschäftstätigkeit

Die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hatte am 4. November 2019 die Vertriebsgestattung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erhalten.

Mit Genehmigung der BaFin vom 25. Juni 2021 wurde die Verwaltung der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen auf die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH übertragen. Mit Entzug der Geschäftserlaubnis durch die BaFin am 14. August 2023 ist die Verwaltung des Fonds gemäß § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB kraft Gesetzes auf die Verwahrstelle (Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg) übergegangen. Mit weiterem Übertragungsbescheid der BaFin vom 15. März 2024 wurde die Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit Wirkung ab 18. März 2024 zur neuen KVG bestimmt.

Bei der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um einen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG initiierten Alternativen Investmentfonds (AIF) an der sich die Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen.

Zur Erreichung der Anlageziele hat die Fondsgesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel entsprechend der unter 2.1 dargestellten Grundsätze investiert.

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Fondsgesellschaft durch unmittelbaren Objekterwerb unter Einsatz von Fremdkapital durch.

Dem von der Fondsgesellschaft verfolgten Konzept entsprechend hat diese die Investitionen schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorgenommen („Blind Pool“-Konzept).

Zum Berichtszeitpunkt waren insgesamt 85 Treugeber und die Treuhandkommanditistin mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 11.028.500,00 (Vorjahr EUR 11.028.500,00) an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt.

Das gezeichnete Kapital war zum 31. Dezember 2024 vollständig eingezahlt.

Zum 31. Dezember 2024 beläuft sich der **Nettoinventarwert** der Fondsgesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 8.980.131,64 (Vorjahr: EUR 8.919.858,08).

2.4.2 Risiken

Risikoprofil

Bei einer Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall – vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten – kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist eine Rücknahme der ausgegebenen Kommanditanteile nicht vorgesehen. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht ermittelt.

Marktrisiko

Zur Analyse der Marktrisiken werden die Konditionen von Krediten zur Finanzierung von Immobilienkäufen durch regelmäßige Ermittlung über Zinsbindungsfristen und Darlehensausläufe ermittelt. Die Prolongationen der bestehenden Darlehen werden rechtzeitig abgeschlossen. Eine Veränderung der Konditionen, insbesondere der Darlehenszinsen nach Ablauf der Festschreibungszeiträume kann nicht ausgeschlossen werden.

Ein aktuelles Gutachten über mögliche Altlasten auf den gesellschaftseigenen Grundstücken liegt nicht vor, eine Kontamination kann daher nicht ausgeschlossen werden. Anzeichen für ein erhöhtes Risiko einer Bodenverunreinigung bestehen allerdings nicht.

Bewertungsrisiko

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen.

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

Zur Analyse des Risikos erhöhter umlagefähiger und nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten werden jährliche Wirtschaftspläne erstellt. Abweichungen vom Plan werden analysiert, um damit steigenden Kostenentwicklungen der Mietverträge entgegenzuwirken.

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

Um den Einfluss einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung einer oder weniger Branchen auf die Performance des gesamten Portfolios möglichst gering zu halten, werden Mieterrisiken anhand von Bonitätsbeurteilungen der Mieter durchgeführt. Ferner wird der Bildung von Klumpenrisiken durch die Festlegung von Limits zur Erreichung einer hinreichend großen Streuung des Portfolios vorgebeugt.

Operationelle und sonstige Risiken

Als operationelle Risiken hat die Gesellschaft Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse eingestuft. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen.

Die Prozesse der Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie von deren Dienstleistern sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Das Outsourcing der Anlegerverwaltung, der Objektverwaltung und der Fondsbuchhaltung erfolgte nur an erfahrene Partner. Somit ist das Risiko als gering anzusehen.

Zinsänderungsrisiko

Zinsänderungsrisiken betreffen z.B. Fremdfinanzierungen bei auslaufenden Zinsbindungen. Die Gesellschaft hat Fremdfinanzierungen zur langfristigen Objektfinanzierung mit fester Zinsbindung bis in die Jahre 2030 beziehungsweise 2031 aufgenommen.

Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau zwar grundsätzlich ein Faktor, dieser wird jedoch momentan eher als nachrangig betrachtet, da lediglich eine drastische Änderung des Zinsniveaus als Risikofaktor angesehen wird. Hiervon wird derzeit nicht ausgegangen.

Liquiditätsrisiko

Wesentliche Liquiditätsrisiken bestehen größtenteils bei fälligen Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung von Mietern. Zum Berichtsstichtag verfügt der Fonds über ein ausreichendes Liquiditätspolster, um unvorhergesehene Abflüsse zu kompensieren. Die Liquidität wird in Kassenbeständen bei einer Bank mit einer hohen Bonität und geringem Risiko angelegt. Infolgedessen ist das Liquiditätsrisiko als gering anzusehen.

Risiken durch Inflation

Im Jahr 2024 fiel die Inflationsrate in Deutschland auf durchschnittlich 2,2 %, nachdem sie 2023 bei 5,9 % und 2022 bei 6,9 % gelegen hatte. Auch wenn die Teuerung somit deutlich zurückging, war sie im Vergleich zu historischen Durchschnittswerten weiterhin erhöht. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch den Rückgang der Energiepreise (-3,2 % im Jahresverlauf) sowie durch anhaltend höhere Kosten im Dienstleistungssektor geprägt.

Zudem zeigten sich im Jahresverlauf in den monatlichen Inflationsraten auf der Verbraucherebene Sondereffekte auch infolge der umgesetzten Entlastungsmaßnahmen.

Die Prognosen für das laufende Jahr 2025 zeigen einen allgemeinen Konsens, dass die Inflationsrate niedriger sein wird als 2024, aber weiterhin auf einem moderaten Niveau bleibt.

2.4.3 Ausblick

Beim Objekt Kühlungsborn liegt der Schwerpunkt derzeit auf den Umbaumaßnahmen der vom Ankermieter angemieteten Flächen. Die Fertigstellung dieser Maßnahmen ist bis Ende des dritten Quartals 2025 geplant.

Die Gespräche mit dem Parkhausbetreiber zur Errichtung einer Ladeinfrastruktur im Parkhausbereich konnten aufgrund spezifischer Rahmenbedingungen bislang nicht abgeschlossen werden. Beide Parteien zeigen sich jedoch zuversichtlich, in den kommenden Jahren ein tragfähiges Konzept zur Umsetzung zu entwickeln.

Beim Objekt Bad Nenndorf gibt es aktuell weder leerstehende Flächen noch Kündigungen. Mit den Mietern befindet man sich im regelmäßigen Austausch.


Beim Auszug von Wohnungsmietern in den Objekten wird, wie bisher, die Strategie verfolgt, die Wohnungen entsprechend – sofern notwendig – zu renovieren und die Miete entsprechend der ortsüblichen Marktmiete zu erhöhen.

Darüber hinaus findet ein regelmäßiges Monitoring zu möglichen Mieterhöhungen und Indexierungen der vereinbarten Mieten statt. Ebenso werden die bei Ankauf bereits eingepplanten Instandhaltungsmaßnahmen in den kommenden Jahren entsprechend bei beiden Objekten weiter umgesetzt, um eine sukzessive Aufwertung der Objekte zu erreichen.

Für die kommenden Geschäftsjahre erwartet die Fondsgesellschaft daher grundsätzlich zunehmend bessere Ergebnisse. Über die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird die Geschäftsführung in regelmäßigen Abständen informieren.


Winterbach, 30.06.2025

Die Geschäftsführung der HAM Komplementär GmbH

 Tobias Claas große Holthaus

Dr. Sven Kehren

Die Geschäftsführung der Hamburg Asset Management HAM Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

 Tobias Claas große Holthaus

Dr. Sven Kehren

Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH

Jörg Schielein

Heinz Centini

3. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks 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.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung 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 in 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 Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 u.a. 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 CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2024 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 Satz 1 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis angewendet. 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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 Satz 1 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, 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.

Köln, den 29.08.2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Dr. Thomas Varain)
Wirtschaftsprüfer

(Erik Barndt)
Wirtschaftsprüfer

4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft beschrieben sind.

Winterbach, 30.06.2025

AM Komplementär GmbH
Komplementärin

GF Treuhand GmbH
Geschäftsführende Kommanditistin

CAP Immobilienwerte 1
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Fabrikstraße 33
73650 Winterbach

Telefon +49 (0)7181 2699390
info@caprendis.de
www.caprendis.de