

# **WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG**

**München**

## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012**

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012**

### **der WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München**

#### **A. Geschäft und Rahmenbedingungen**

Die WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München (Gesellschaft, Fonds oder WealthCap 30 KG), ist ein geschlossener Immobilienfonds in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft. Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages definierten Gesellschaftszwecks hat die Gesellschaft in 2007 ein Logistikcenter in Krefeld erworben sowie in 2008 das Logistikcenter in Schwaig und Frankfurt. Das Dachser Logistikzentrum in Memmingen wurde 2009 erworben und im Objekt Frankfurt der BA II fertiggestellt. Weiterhin wurden in 2008 Beteiligungen an der WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 1 GmbH & Co. KG (Donauwörth 1 KG) sowie der WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 2 GmbH & Co. KG (Donauwörth 2 KG) begründet, deren Gesellschaftszweck die Vermietung von Logistik- und Büroflächen sowie Bürogebäuden in Donauwörth ist. Die WealthCap 30 KG ist als Kommanditistin an beiden Gesellschaften mit einem Nominalkapital von ca. 94 % beteiligt.

Das Logistikzentrum in Krefeld ist zu 100 % an die BMW AG, das Logistikzentrum in Memmingen zu 100 % an die DACHSER GmbH & Co. KG, das Airport Logistikzentrum in Schwaig und das DHL Logistikzentrum Frankfurt Cargo City sind zu 100 % an die Deutsche Post Immobilien GmbH überwiegend langfristig vermietet.

Des Weiteren hält die Gesellschaft seit 2008 mittelbar zwei Immobilien über ihre Tochterunternehmen Donauwörth 1 KG sowie Donauwörth 2 KG. Das von der Donauwörth 1 KG im Jahr 2006 erworbene Grundstück ist mit einem Logistikzentrum mit angegliedertem Bürotrakt und einem Bürogebäude („Eurocopter“) bebaut. Die im Mai 2007 fertiggestellten Gebäude sind langfristig an die Eurocopter GmbH vermietet. Das von der Donauwörth 2 KG im Jahr 2007 erworbene Grundstück ist mit einem Bürogebäude („Cooperation Center“) bebaut. Das im Juni 2008 fertiggestellte Gebäude ist an verschiedene Mieter, überwiegend an Lieferanten der Eurocopter GmbH, vermietet.

Die Zuflüsse in geschlossene Fonds verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um 23 %.<sup>1</sup> Der Anteil der privaten Investoren ist gegenüber dem Vorjahr um 35 % zurückgegangen, während die institutionellen Anleger ihr Engagement um 31 % steigerten. Das Segment der Deutschland Immobilienfonds war wieder die beliebteste Anlageklasse bei den geschlossenen Fonds und hält einen Anteil von 46 % am gesamten investierten Eigenkapital.

<sup>1</sup> Quelle: VGF Verband geschlossener Fonds e.V., Stand Februar 2013.

#### **B. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

##### **Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Mieterräge (inkl. Nebenkostenumlagen) in Höhe von 12.871 TEUR (Vorjahr: 12.825 TEUR) erwirtschaftet. Der Jahresfehlbetrag beträgt 3.367 TEUR (Vorjahr: 16.451 TEUR). Ausschlaggebend für den Jahresfehlbetrag sind insbesondere Zuführungen zu den Rückstellungen für drohende Verluste aus Swap-Geschäften von 4.837 TEUR (Vorjahr: 17.613 TEUR). In 2012 wurden 644 TEUR Währungskursgewinne aus der Bewertung des YEN-Darlehen sowie Währungskursverluste aus der Bewertung des CHF-Darlehen zum 31. Dezember 2012 in Höhe von 50 TEUR aufgrund der Auf- bzw. Abwertung des YEN und des CHF gegenüber dem Euro erwirtschaftet.

##### **Finanzlage**

Der Fonds ist zum Geschäftsjahresende mit 114.620 TEUR (Vorjahr: 128.050 TEUR) Fremdkapital finanziert (davon 103.427 TEUR langfristige Bankdarlehen). Zur Sicherung eines niedrigeren Zinsniveaus im Vergleich zu EUR-Darlehen wurden teilweise Fremdwährungsdarlehen in CHF bzw. YEN aufgenommen. Die Gesellschaft ist verschiedene Cross-Currency-Swaps bzw. Zinssatzswaps eingegangen.

Aktuell hat die Fremdwährung ein Kursniveau erreicht, das deutlich unter dem Einstandskurs liegt. Aufgrund der bestehenden Vereinbarungen sind die Darlehensgeber berechtigt, bei Erreichen bestimmter Kursabweichungen Nachbesicherungen in Form der Hinterlegung freier Liquidität zu verlangen. Nachdem die Banken ihren Anspruch geltend gemacht haben, wurde durch die Gesellschaft freie Liquidität von 4.678 TEUR auf einem gesonderten Konto hinterlegt und verpfändet sowie eine revolvierende Darlehenstranche von TEUR 4.435 zurückgeführt. Diese Hinterlegung endet, sobald sich der Kurs wieder nachhaltig in der vereinbarten Kursspanne befindet.

Aus den getätigten Swap-Geschäften könnten sich bei weiterer ungünstiger Entwicklung am Devisenmarkt Währungskursrisiken für die Gesellschaft ergeben, die bilanziell als zusätzliche Drohverlustrückstellung zu berücksichtigen sind. Währungskurssicherungsgeschäfte wurden nur in Bezug auf die Zinszahlungen (Cross-Currency-Swaps) abgeschlossen. Derzeit werden mehrere Alternativen zur Begrenzung weiterer Risiken analysiert und mit den finanzierenden Banken diskutiert.

Darüber hinaus nimmt die Gesellschaft an dem von der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, geführten Cash-Pool-Verfahren teil. Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft Cash-PoolDarlehen in Höhe von 4.896 TEUR (Vorjahr: 9.210 TEUR) gewährt. Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von 7.045 TEUR (Vorjahr: 7.265 TEUR) in Anspruch genommen, das der Gesellschaft im Rahmen der Platzierungsgarantie von der Wealth Management Capital Holding zur Verfügung gestellt wird.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2012 stets ausreichend. Die Mietverträge wurden im Geschäftsjahr planmäßig erfüllt. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus den Darlehensverträgen nachgekommen.

#### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich zum Abschlussstichtag um 12.768 TEUR auf 214.148 TEUR gemindert. Wesentliche Position auf der Aktivseite sind die Sachanlagen mit 165.627 TEUR (Vorjahr: 172.127 TEUR) und die Finanzanlagen mit 36.337 TEUR (Vorjahr: 36.631 TEUR).

Der Verkehrswert der Objekte „Schwaig“ und „Memmingen“ liegen zum Abschlussstichtag unter dem Buchwert. Abschreibungen wurden nicht vorgenommen, da es sich nach unserer Überzeugung nur um eine vorübergehende, aber keine dauernde Wertminderung handelt.

Das Eigenkapital beträgt 47.390 TEUR (Vorjahr: 51.504 TEUR). Die ausstehende, noch nicht eingeforderte Einlage von 7.045 TEUR (Vorjahr: 7.264 TEUR) wurde saldiert. Auf der Passivseite sind sonstige Rückstellungen von 52.139 TEUR (Vorjahr: 47.362 TEUR) ausgewiesen. Unter den sonstigen Rückstellungen ist insbesondere der negative Marktwert der Zinsswaps zum 31. Dezember 2012 von 51.840 TEUR (Vorjahr: 47.004 TEUR) erfasst. Unter den Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 107.108 TEUR (Vorjahr: 115.575 TEUR), die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 0 TEUR (Vorjahr: 4.990 TEUR) sowie sonstige Verbindlichkeiten von 7.466 TEUR (Vorjahr: 7.471 TEUR) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden planmäßig zurückgeführt.

#### **C. Chancen- und Risikobericht**

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft wird maßgeblich von der Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, der Bonität der Mieter, der Währungskursentwicklung (CHF, YEN) und somit auch der Entwicklung der Objektgesellschaften beeinflusst.

Ein aktives Asset Management wird zur Risikovermeidung im Bereich der Gebäudesubstanz betrieben. Durch regelmäßige Wartungen der haustechnischen Anlagen und der Gebäudehülle werden frühzeitig Mängel und Schäden erkannt, deren Reparatur zeitnah durchgeführt wird.

Anschlussvermietungsrisiken können sich für die Gesellschaft grundsätzlich bei Auslaufen bestehender Mietverträge sowie bei Nickerfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Mieter ergeben. Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für eine künftige Nickerfüllung durch einzelne Mieter vor. Das aktive Mietermanagement der Gesellschaft umfasst neben der aktiven Betreuung der Mieter auch ein Forderungsmanagement, wodurch der laufende Eingang der Mieten überwacht wird.

Aus den von der Gesellschaft getätigten Swap-Geschäften könnten sich bei weiterer für die Gesellschaft ungünstiger Entwicklung am Kapitalmarkt grundsätzlich weitere Risiken für die Gesellschaft ergeben, die bilanziell als zusätzliche Drohverlustrückstellungen zu berücksichtigen wären.

Ebenso kann eine weiter ungünstig verlaufende Entwicklung der Währungen (CHF, JPY) eine Erhöhung des Fremdwährungsrisikos bewirken und so zu weiteren Währungskursverlusten führen. Allerdings kann sich aus einer positiven Entwicklung der Fremdwährungskurse auch eine Reduzierung des Risikos und damit der theoretischen Verlustszenarien ergeben. Es werden derzeit intensive Gespräche mit den finanzierenden Banken zur Lösung der Fremdwährungsthematik geführt.

Ausschlaggebend für die Wertentwicklung der unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Objekte sind insbesondere die bauliche Substanz, die Lage, die infrastrukturelle Anbindung sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Künftige Chancen sehen wir mittel- bis langfristig insbesondere in der Steigerung der Flächenerlöse sowie der Wertentwicklung der (direkt und indirekt gehaltenen) Immobilien.

#### **D. Nachtragsbericht**

Es konnte mit dem Mieter Eurocopter ein Mietvertrag über weitere 7.700 qm und der damit einhergehenden Erweiterung der Logistikimmobilie in Donauwörth (Objektgesellschaft Donauwörth 1) verhandelt werden. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren (voraussichtlicher Mietbeginn 1. August 2013) und erzielt zusätzliche jährliche Mehreinnahmen i.H.v. 495 TEUR.

#### **E. Prognosebericht**

Die Einnahmehandlung der Gesellschaft wird im Wesentlichen durch die überwiegend noch langen Restlaufzeiten mit den Hauptmietern der Objekte gesichert. Zins- und Tilgungsleistungen der langfristigen Fremdfinanzierung sind hierdurch gewährleistet. Die Entwicklung der künftigen Ausschüttungen wird weiterhin von der zukünftigen Entwicklung der Wechselkurse von CHF und Yen wesentlich beeinflusst werden. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 wurde wie für das Vorjahr von 6,2 % (prognostiziert) auf 1,25 % bzw. von 5,7 % (prognostiziert) auf 0,75 % reduziert. Auch die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 wird voraussichtlich unter den prognostizierten Höhe liegen. Dennoch gehen wir weiterhin von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

Für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 erwarten wir ein leicht höheres Jahresergebnis; durch die aktuellen Entwicklungen an den Devisenmärkten ist die Prognosesicherheit jedoch insgesamt weiterhin eingeschränkt.

München, den 21. März 2013

**Die persönlich haftende Gesellschafterin:**  
**WealthCap Real Estate Komplementär GmbH,**

München

*gez. Stephan Klemmer*

*gez. Gabriele Ellenrieder*

München, den 21. März 2013

**Die geschäftsführende Gesellschafterin:  
WealthCap Real Estate Management GmbH,  
München**

*gez. Stephan Klemmer*

*gez. Joachim Mur*

*gez. Gabriele Ellenrieder*

*gez. Gabriele Volz*

*gez. Dr. Rainer Krüttgen*

*gez. Hendrik Pelckmann*

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

### Aktiva

	31.12.2012	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	165.627.411,28	172.127.201,30
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	36.337.412,11	36.630.687,36
	201.964.823,39	208.757.888,66
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.031,89	0,00
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	824.268,31
davon gegen Gesellschafter: 0,00 EUR		(824.268,31)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	4.911.537,68	9.213.120,96

	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
II. Guthaben bei Kreditinstituten	4.925.569,57	10.037.389,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten	4.735.817,38	3.076.409,25
	9.661.386,95	13.113.798,52
	2.522.107,05	5.044.214,12
	214.148.317,39	226.915.901,30
<b>Passiva</b>		
	31.12.2012 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Kapitalanteile persönlich haftende Gesellschafterin		
– ohne Einlage –	0,00	0,00
II. Kapitalanteile der Kommanditistinnen		
1. Gezeichnetes Kapital	128.812.000,00	128.812.000,00
davon Haftkapital: 12.881.200,00 EUR		(12.881.200,00)
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-7.044.769,98	-7.264.123,69
Eingefordertes Kapital	121.767.230,02	121.547.876,31
2. Kapitalrücklage	6.072.850,00	6.072.850,00
3. Gewinnrücklagen	1.694.885,11	1.557.019,45
4. Entnahmen	-9.608.673,74	-8.504.191,43
5. Verlustkonten	-69.169.209,75	-52.718.269,88
6. Jahresfehlbetrag	-3.367.476,59	-16.450.939,87
	47.389.605,05	51.504.344,58
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	52.138.900,00	47.361.500,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.107.585,32	115.574.713,84
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.681.119,02 EUR		(3.646.009,97)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.152,35	14.720,05
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 46.152,35 EUR		(14.720,05)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	4.990.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 0,00 EUR		(4.990.000,00)

	31.12.2012	Vorjahr
	EUR	EUR
4. Sonstige Verbindlichkeiten	7.466.074,67	7.470.622,83
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 7.466.074,67 EUR		(7.470.622,83)
davon gegenüber Gesellschaftern: 20.431,25 EUR		(20.088,52)
davon aus Steuern: 237.070,20 EUR		(186.410,62)
	114.619.812,34	128.050.056,72
	214.148.317,39	226.915.901,30

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	12.870.754,08	12.824.752,28
2. Sonstige betriebliche Erträge	752.145,17	156.806,83
davon aus Währungsumrechnung: 643.974,93 EUR		(393,95)
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	6.499.790,02	6.499.780,00
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.120.088,50	19.880.592,97
davon aus Währungsumrechnung: 49.557,06 EUR		(621.657,26)
5. Erträge aus Beteiligungen	1.843.263,43	1.723.566,79
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.843.263,43 EUR		(1.723.566,79)
	1.846.284,16	-11.675.247,07
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	140.725,80	343.266,36
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	636.088,18	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.718.398,37	5.118.959,16
	-5.213.760,75	-4.775.692,80
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/ Jahresfehlbetrag	-3.367.476,59	-16.450.939,87

### Anhang für das Geschäftsjahr 2012

## der WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München

### 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften für mittelgroße Personahandelsgesellschaften im Sinne der §§ 264a und 267 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden zu Vergleichszwecken gegenübergestellt. Die Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) sind nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen werden entsprechend der Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Über die Beteiligererträge hinaus erhaltene Auszahlungen der Tochtergesellschaften sowie von den Tochtergesellschaften zugewiesene Erstattungsbeträge an Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlägen werden als Rückzahlung der Anschaffungskosten behandelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten entsprechen dem Nominalwert.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden entsprechend den ihnen zugrunde liegenden Verträgen linear aufgelöst.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert, wobei bei den mittel- und langfristig ausgewiesenen Fremdwährungsdarlehen der Kurswert zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme bzw. der höhere Kurswert zum Abschlussstichtag zur Bewertung herangezogen wurde.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### Sonstige Angaben zur Bilanz

#### Aktiva

##### A. Anlagevermögen

Die Zusammenstellung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage beigelegten Anlagenspiegel ersichtlich.

Der Anteilsbesitz der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Jahresabschluss per	Ergebnis 2012 TEUR
WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 1 GmbH & Co. KG	Ebersberg	94,01	20.879	31.12.2012	1.731
WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 2 GmbH & Co. KG	Ebersberg	93,98	7.645	31.12.2012	862

##### B. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von insgesamt 2.522 TEUR (Vorjahr: 5.044 TEUR) betreffen mit 876 TEUR (Vorjahr: 1.753 TEUR) Damna und mit 1.646 TEUR (Vorjahr: 3.291 TEUR) Zinsvorauszahlungen im Zusammenhang mit den zur Finanzierung der Objekte aufgenommenen Darlehen.

#### Passiva

Die Hafteinlage der Kommanditisten beträgt 10 % des gezeichneten Kapitals (12.881 TEUR).

Die sonstigen Rückstellungen (52.139 TEUR) betreffen mit 51.840 TEUR eine Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit von der Gesellschaft abgeschlossenen Zins- und Währungskursswapgeschäften.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen in Höhe von 90.333 TEUR (Vorjahr: 98.941 TEUR) und mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 13.093 TEUR (Vorjahr: 12.987 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundschulden bzw. Pfandrechte an Kommanditanteilen besichert. Im Übrigen wurden sämtliche Ansprüche aus Mietverträgen abgetreten. Aufgrund bestehender Vereinbarungen mit den finanziierenden Banken sind die Darlehensgeber berechtigt, bei Erreichen bestimmter Kursabweichungen Nachbesicherungen in Form der Hinterlegung freier Liquidität auf einem gesonderten Konto zu verlangen. Im Geschäftsjahr 2012 wurden 4.679 TEUR hinterlegt sowie eine revolvierende Darlehenstranche von 2.500 TEUR zurückgeführt.

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

Die Umsatzerlöse in Höhe von 12.871 TEUR (Vorjahr: 12.828 TEUR) resultieren aus Erlösen aus Vermietungen sowie damit verbundenen Nebenkostenumlagen. Die Erlöse betreffen die Objekte Krefeld 2.510 TEUR (Vorjahr: 2.462 TEUR), Schwaig 2.759 TEUR (Vorjahr: 3.010 TEUR), Memmingen 4.269 TEUR (Vorjahr: 4.062 TEUR), Frankfurt I 2.258 TEUR (Vorjahr: 2.168 TEUR) sowie Frankfurt BA II 1.074 TEUR (Vorjahr: 1.123 TEUR).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Grundsteuern in Höhe von 203 TEUR (Vorjahr: 230 TEUR) enthalten.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen 141 TEUR (Vorjahr: 343 TEUR) sind Zinsen in Höhe von 75 TEUR (Vorjahr: 67 TEUR) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen (636 TEUR) betreffen die WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 2 GmbH & Co. KG.

Die Beteiligungserträge betreffen in voller Höhe den Gewinnanspruch für das Geschäftsjahr 2012 von Tochterunternehmen in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen 4.718 TEUR (Vorjahr: 5.119 TEUR) sind Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 101 TEUR (Vorjahr: 104 TEUR) enthalten.

#### **5. Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Die Gesellschaft hat mit insgesamt vier Kreditinstituten jeweils vier Zinsswap- und Währungsswap-Geschäfte abgeschlossen. Diese Zinsswap- und Währungsswap-Geschäfte haben eine erste Laufzeit von fünf Jahren bis Ende 2013/Anfang 2014 und eine Anschlusslaufzeit von zehn Jahren bis Ende 2023.

Beim ersten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 5.500 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 8.549 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,03 % p.a. (ab Anfang 2014 4,17 % p.a.) getauscht.

Beim zweiten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 3.500 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 530.180 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,42 % p.a. (ab Anfang 2014 2,75 % p.a.) getauscht.

Beim dritten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 13.050 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 21.232 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,07 % p.a. (ab Anfang 2014 4,17 % p.a.) getauscht.

Beim vierten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 7.950 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 1.298.235 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,27 % p.a. (ab Anfang 2014 2,81 % p.a.) getauscht.

Beim fünften Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 9.000 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 14.666 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,02 % p.a. (ab Anfang 2014 4,16 % p.a.) getauscht.

Beim sechsten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 5.500 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 892.100 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,305 % p.a. (ab Anfang 2014 2,91 % p.a.) getauscht.

Beim siebten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 5.500 TEUR der 3-Monats-CHF-LIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 8.608 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,02 % p.a. (ab Anfang 2014 4,12 % p.a.) getauscht.

Beim achten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 3.500 TEUR der 3-Monats-JPY-LIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 546.700 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,2 % p.a. (ab Anfang 2014 2,53 % p.a.) getauscht.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft bei einer Bank ein Zinsswap-Geschäft mit einer Laufzeit vom 31.12.2008 bis zum 31.12.2013 abgeschlossen. Hierbei wird zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 11.000 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 0,88 % p.a. getauscht.

Des Weiteren hat die Gesellschaft bei vier Banken Zinsswap-Geschäfte mit einer Laufzeit vom 31.12.2013/2.1.2014 bis zum 29.12.2023 abgeschlossen. Durch diese Zinsswap-Geschäfte beabsichtigt die Gesellschaft, sich einen niedrigeren Zinssatz für ihre langfristigen Objektkredite ab 1.1.2014 zu sichern. Hierbei wird zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 7.643 TEUR der variable Zinssatz 1-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 4,89 % p.a., zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 18.613 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUREURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 5,06 % p.a., zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 8.136 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 4,98 % p.a. und zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 12.552 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUR-EURIBOR-Telerate gegen den festen Zinssatz von 5,03 % p.a. getauscht.

Die Marktwerte der abgeschlossenen Zins- und Währungs-Swap sind anhand von anerkannten Bewertungsmodellen ermittelt; sie sind im Einzelnen durch Bankbestätigung nachgewiesen. Zusammengefasst ergeben sich negative Marktwerte von 51.840 TEUR. Entsprechende Rückstellungen wurden gebildet.

#### **6. Organe**

Komplementärin der Gesellschaft ist die WealthCap Real Estate Komplementär GmbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von 25 TEUR. Deren Geschäftsführer sind:

Stephan Klemmer, Leiter Assetmanagement Real Estate,

Frau Gabriele Ellenrieder, Leiterin Fondsmanagement Real Estate

Daneben war die Kommanditistin WealthCap Real Estate Management GmbH, München, mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt. Deren Geschäftsführer sind:

Stephan Klemmer, Leiter Assetmanagement Real Estate,

Joachim Mur, Leiter Acquisitions & Sales Real Estate,

Gabriele Volz, Geschäftsführerin Ressort Sales & Marketing,

Dr. Rainer Krütten, Geschäftsführer Ressort Corporate Functions & Services,

Gabriele Ellenrieder, Leiterin Fondsmanagement Real Estate,

Winfried Schülken, Geschäftsführer Ressort Fonds & Assetmanagement (1.2.2012 bis 31.12.2012), und

Hendrik Pelckmann, Geschäftsführer Ressort Fonds & Assetmanagement (seit 1.1.2013).

#### **7. Ergebnisverwendung**

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (Kapitalkonto I) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Jahresergebnissen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, den 21. März 2013

**Die persönlich haftende Gesellschafterin:**  
**WealthCap Real Estate Komplementär GmbH,**  
**München**

*gez. Stephan Klemmer*

*gez. Gabriele Ellenrieder*

München, den 21. März 2013

**Die geschäftsführende Gesellschafterin:**  
**WealthCap Real Estate Management GmbH,**

München

*gez. Stephan Klemmer*

*gez. Joachim Mur*

*gez. Gabriele Ellenrieder*

*gez. Gabriele Volz*

*gez. Dr. Rainer Krüttgen*

*gez. Hendrik Pelckmann*

**ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2012  
ANLAGENSPIEGEL**

	1.1.12 EUR	Anschaffungskosten Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.12 EUR
<b>I. Sachanlagen</b>				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				
Logistikcenter BMW, Krefeld				
Grund und Boden	2.585.709,80	0,00	0,00	2.585.709,80
Gebäude	36.402.351,88	0,00	0,00	36.402.351,88
	38.988.061,68	0,00	0,00	38.988.061,68
Memmingen				
Grund und Boden	13.148.679,98	0,00	0,00	13.148.679,98
Gebäude	48.097.195,65	0,00	0,00	48.097.195,65
Aussenanlagen	3.470.480,36	0,00	0,00	3.470.480,36
	64.716.355,99	0,00	0,00	64.716.355,99
Logistikcenter, Schwaig				
Grund und Boden	7.594.775,50	0,00	0,00	7.594.775,50
Gebäude	38.224.737,54	0,00	0,00	38.224.737,54
Aussenanlagen	1.146.886,83	0,00	0,00	1.146.886,83
	46.966.399,87	0,00	0,00	46.966.399,87
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 1. Bauabschnitt				

	<b>1.1.12</b>	<b>Anschaffungskosten</b>			
	<b>EUR</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>		<b>31.12.12</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>		<b>EUR</b>
Gebäude auf fremden Grund und Boden	28.146.438,59	0,00	0,00		28.146.438,59
Aussenanlagen	705.380,51	0,00	0,00		705.380,51
	28.851.819,10	0,00	0,00		28.851.819,10
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 2. Bauabschnitt					
Gebäude auf fremden Grund und Boden	14.287.618,81	0,00	0,00		14.287.618,81
Aussenanlagen	354.300,00	0,00	0,00		354.300,00
	14.641.918,81	0,00	0,00		14.641.918,81
	194.164.555,45	0,00	0,00		194.164.555,45
II. Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	36.630.687,36	342.813,43	0,50		36.973.500,29
	230.795.242,81	342.813,43	0,50		231.138.055,74
	<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Buchwerte</b>		<b>Abschreibungen</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>		<b>EUR</b>	<b>2012</b>
I. Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken					
Logistikcenter BMW, Krefeld					
Grund und Boden	0,00	2.585.709,80	2.585.709,80		0,00
Gebäude	7.103.668,88	29.298.683,00	30.719.416,00		1.420.733,00
	7.103.668,88	31.884.392,80	33.305.125,80		1.420.733,00
Memmingen					
Grund und Boden	0,00	13.148.679,98	13.148.679,98		0,00
Gebäude	7.422.230,65	40.674.965,00	42.530.555,40		1.855.590,40
Aussenanlagen	1.388.174,36	2.082.306,00	2.429.357,62		347.051,62
	8.810.405,01	55.905.950,98	58.108.593,00		2.202.642,02
Logistikcenter, Schwaig					
Grund und Boden	0,00	7.594.775,50	7.594.775,50		0,00
Gebäude	6.427.129,54	31.797.608,00	33.225.870,00		1.428.262,00

	<b>Kumulierte Abschreibungen</b>	<b>Buchwerte</b>		<b>Abschreibungen 2012</b>
		<b>31.12.12</b>	<b>31.12.11</b>	
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	
Aussenanlagen	516.097,83	630.789,00	745.478,00	114.689,00
	6.943.227,37	40.023.172,50	41.566.123,50	1.542.951,00
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 1. Bauabschnitt				
Gebäude auf fremden Grund und Boden	3.518.131,59	24.628.307,00	25.410.114,00	781.807,00
Aussenanlagen	317.421,51	387.959,00	458.497,00	70.538,00
	3.835.553,10	25.016.266,00	25.868.611,00	852.345,00
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 2. Bauabschnitt				
Gebäude auf fremden Grund und Boden	1.708.474,81	12.579.144,00	13.024.833,00	445.689,00
Aussenanlagen	135.815,00	218.485,00	253.915,00	35.430,00
	1.844.289,81	12.797.629,00	13.278.748,00	481.119,00
	28.537.144,17	165.627.411,28	172.127.201,30	6.499.790,02
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	636.088,18	36.337.412,11	36.630.687,36	636.088,18
	29.173.232,35	201.964.823,39	208.757.888,66	7.135.878,20

### Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystens sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 27. Mai 2013

**Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Koch, Wirtschaftsprüfer*

*Vogel, Wirtschaftsprüfer*

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 30. September 2013