

WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Grünwald

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (kurz: Gesellschaft, AIF oder Wealthcap P 3 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 24. Mai 2016 und Eintragung im Handelsregister am 8. Juli 2016 unter der Firmierung Wealthcap Sachwerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG mit Sitz in Grünwald gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 2. Dezember 2016 und Eintragung im Handelsregister am 15. Februar 2017 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap P 3 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2035 beschließen, sofern die Laufzeit einer Zielgesellschaft über den 31. Dezember 2029 hinausgeht oder sich die jeweilige Laufzeit über diesen Zeitpunkt hinaus verlängert oder soweit der AIF im Rahmen der Beendigung der Beteiligung an einer Zielgesellschaft Sachausschüttungen erhält und sie nicht sofort veräußert oder ausschüttet, sondern zunächst zulässigerweise weiter hält. Der AIF wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der WCK beschließen. Die Gesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem sie keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst. Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an dem AIF durch den Anleger sind ausgeschlossen.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen erfolgte durch die BaFin mit Schreiben vom 2. Dezember 2016. Mit Schreiben vom 13. Juli 2017 erteilte die BaFin die Vertriebslaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von 50.000 Tsd. EUR vor. Die Platzierungsphase war für den Zeitraum von Erteilung der Vertriebslaubnis bis zum 30. Juni 2018 geplant und wurde durch die WCK bis zum 31. Dezember 2018 verlängert. Seit Beginn der Platzierung des AIF im Juli 2017 wurde Kommanditkapital in Höhe von 69.290 Tsd. EUR (ohne Agio) eingeworben. Die Gesellschaft ist damit ausplatziert.

Zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH, München (WIS), wurde am 10. März 2017 ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag geschlossen. Die WIS garantierte nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 50.000 Tsd. EUR bis zum Platzierungsende. Nachdem das Platzierungsvolumen von 50.000 Tsd. EUR überschritten wurde, musste die Platzierungs- und Einzahlungsgarantie nicht in Anspruch genommen werden.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung von Investitionen zur Erreichung des angestrebten Zielportfolios. Entsprechend der Anlagepolitik des AIF wurde in den Jahren 2017 und 2018 ein breit gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Alternativen Investmentfonds („AIF“) und Objektgesellschaften (zusammen mit AIF nachfolgend „Zielgesellschaften“) aufgebaut. Dabei gelten folgende Anlagegrenzen:

- Mindestens 60 % werden in Beteiligungen an AIF mit Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie (jedoch nicht Deutschland) investiert.
- Vorgaben zu den Anlageklassen und zur Investitionsstrategie:
 - Mindestens 30 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die mindestens 60 % des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals direkt oder indirekt in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Value-add-Prinzip (z.B. Neupositionierung von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und anschließendem Verkauf) verfolgen.
 - Mindestens 20 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die mindestens 60 % des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals direkt oder indirekt in Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Buy-out-Prinzip (z.B. Übernahme von bereits etablierten Unternehmen mit dem Ziel der Wertsteigerung und anschließendem Verkauf) verfolgen.
 - Mindestens 10 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die mindestens 60 % des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals direkt oder indirekt in Unternehmensbeteiligungen und Anlagen aus dem Bereich Energie und Infrastruktur investieren, um hieraus regelmäßige Einnahmen zu erzielen.
- Mindestens 60 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die ihren Investitionsschwerpunkt in Europa haben.



•Mindestens 60 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag, ihrer Satzung oder ihrer sonstigen Fondsdokumentation planen, in mindestens vier Immobilien bzw. Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen bzw. Unternehmensbeteiligungen und Anlagen aus dem Bereich Energie und Infrastruktur zu investieren.

•Bis zu 40 % dürfen in Beteiligungen an AIF investiert werden, die ihren Sitz außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum haben. Solche außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässigen AIF müssen jedoch ihren Sitz auf Jersey, Guernsey, den Cayman Islands, in der Schweiz, in Kanada, in Australien oder in den Vereinigten Staaten von Amerika haben.

Die Anlagegrenzen müssen am Stichtag zwei Jahre nach Platzierungsschluss der Gesellschaft erfüllt sein, damit also spätestens am 31. Dezember 2020. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde die Investitionsphase der Investmentgesellschaft bereits beendet. Alle Anlagegrenzen werden eingehalten.

Im Dezember 2017 hatte die Gesellschaft eine Kapitalzusage in Höhe von 7.500 Tsd. EUR gegenüber der Cube Infrastructure Fund II SICAV-SIF, Luxemburg (Cube Infra II), abgegeben. Der Beitritt in die Cube Infra II erfolgte mit Datum vom 2./3. Januar 2018. Dabei handelt es sich um einen in Luxemburg ansässigen Fonds mit Investitionsschwerpunkt auf Infrastrukturunternehmen in Europa. Zum Abschlussstichtag hält der Fonds drei Unternehmen aus dem Transportsektor, zwei Unternehmen aus dem Bereich Telekommunikation sowie eine Beteiligung im Energiesektor im Portfolio. Das geplante Zielvolumen des Fonds beträgt rd. 1,5 Mrd. EUR.

Die Fondsgesellschaft hat sich im September 2018 mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR an dem Immobilien Zielfonds Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII Parallel SCSp, Luxemburg (TSEV VIII) beteiligt. Der Investitionsfokus des Zielfonds liegt auf Immobilieninvestments mit Wertsteigerungsstrategie in den Metropolen Westeuropas, was insbesondere Repositionierungen, Entwicklungen und teilweise auch Neuentwicklungen von Immobilienprojekten umfasst. Das geplante Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 700 Mio. EUR.

Des Weiteren wurde im Dezember 2018 der BlackRock Europe Property Fund V Feeder S.A. SICAV- RAIF, Luxemburg (EPF V), mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 10.000 Tsd. EUR erfolgreich angebunden. Der Zielfonds ist fokussiert auf Immobilieninvestitionen mit Wertsteigerungspotenzial in Westeuropa mit überwiegend gewerblicher Nutzung. Das geplante Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 1,25 Mrd. EUR. Zum Abschlussstichtag lagen noch keine Investitionen des Zielfonds vor.

Eine weitere Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR erfolgte im September 2018 an den Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAF-SIF, Luxemburg (Weap SP Equity 1). Über den Teilfonds 1 - Private Equity Large Buyout 2018 Feeder sind mittelbare Unternehmensbeteiligungen über 3 bis 6 Private Equity Zielfonds unterschiedlicher Auflagejahre geplant, um eine möglichst breite Streuung europäischer Private Equity Investitionen zu erzielen. Das geplante Zielvolumen des Fonds beträgt ca. 120 Mio. EUR.

Im November 2018 beteiligte sich die Fondsgesellschaft mit einer Kapitalzusage von 5.000 Tsd. EUR am Infrastrukturfonds EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp, Luxemburg (EQT Infra IV). Der geografische Investitionsfokus des Zielfonds EQT Infrastructure IV liegt in Europa (insbesondere Skandinavien) und Nordamerika. Im strategischen Fokus sind Investments aus den Segmenten Energie, Transport und Logistik, Telekommunikation sowie Umwelt und Soziales. Zum Abschlussstichtag betrug die Größe des Zielfonds 5,8 Mrd EUR. Das geplante Zielvolumen des Fonds beträgt 9 Mrd. EUR, der Fonds wurde planmäßig im März 2019 geschlossen.

Im November 2018 wurde das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF, Luxemburg (Weap SP Immo 1), mit einer Kapitalzusage in Höhe von ursprünglich 10.000 Tsd. EUR angebunden. Nach Beendigung der Platzierungsphase zum Jahresende 2018 fand eine Erhöhung der Kapitalzusage (Annahme der Erhöhung im Mai 2019) um 6.000 Tsd. EUR statt. Über den in Luxemburg ansässigen SA SICAV-SIF Teilfonds 1 - Private Real Estate 2018 (Feederfonds) sind mittelbare Immobilienbeteiligungen über 3 bis 10 Zielfonds mit einem Schwerpunkt auf europäische Immobilieninvestitionen unterschiedlicher Auflagejahre geplant.

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 20 % und Belastungen bis zur Höhe von 20 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderter zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, erlaubt, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Diese Grenzen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaftsanteile, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn. Die Grenzen sind damit spätestens ab dem 13. Januar 2019 einzuhalten. Kreditaufnahmen sind bis dato nicht erfolgt.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 31.114 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.864 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 69.290 umlaufenden Anteilen 449,04 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen ab voraussichtlich 2021 und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.

Entsprechend der Anlagepolitik des AIF wurde in den Jahren 2017 und 2018 ein breit gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Alternativen Investmentfonds („AIF“) und Objektgesellschaften (zusammen mit AIF nachfolgend „Zielgesellschaften“) aufgebaut. Als Zielfonds wurden primär Fonds ausgewählt, die vorrangig für institutionelle Anleger aufgelegt wurden (Spezial-Fonds) und die direkt oder indirekt in die folgenden Anlageklassen investieren:

- Immobilien
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen
- Energie/Infrastruktur

Unter Berücksichtigung der letzten Kapitalzusage im Mai 2019 ergibt sich folgende Zielfondsallokation:

- Immobilienzielfonds: 52,6%
- Private Equity: 29,2%
- Energie/Infrastruktur: 18,2%



Die Auswahl der einzelnen Beteiligungen an Zielfonds erfolgte durch die Verwaltungsgesellschaft nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung. Für die Angemessenheit des Kaufpreises der einzelnen Beteiligungen wurde neben der Prüfung durch die Verwaltungsgesellschaft auch ein Wertgutachten von mindestens einem externen Bewerter eingeholt. Im Investitionsprozess wurden unter anderen folgende Kriterien in Bezug auf die potenziellen Zielfonds geprüft:

- Kompetenz und Erfahrung des Managements
- Anlagestrategie und Investitionsgegenstände
- Rechtliche und steuerliche Ausgestaltung
- Kostenstruktur
- Rendite-Risiko-Profil
- Auswirkungen auf die Portfoliozusammensetzung der Gesellschaft die Kontrolle der Einhaltung der Anlagegrenzen.

Für den Erwerb der Beteiligungen ist eine Aufnahme von Fremdkapital nicht vorgesehen. Die Gesellschaft strebt an, ihr gesamtes Kommanditkapital in entsprechende Beteiligungen zu investieren.

Die Zielrendite liegt bei 6 % (IRR) p.a. bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern. Erwirtschaftete Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet, wobei Reinvestitionen in begrenztem Umfang möglich sind.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, Am Tucherpark 16, 80538 München, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 2. Dezember 2016 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der WCK aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die WCK hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap P 3 KG wurde mit Datum vom 13. Juli 2017 erteilt.

Der WCK obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb des AIF gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement.

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

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

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

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung in Höhe von 2,5 % (inkl. USt.) des eingeworbenen Kommanditkapitals abzüglich der an die WIS zu zahlenden Vergütung für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie in Höhe von TEUR 1.250.
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,115 % (inkl. USt.) der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals), für den Zeitraum ab Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017, jedoch mindestens 385 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 jedoch mindestens 540 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2019 jedoch mindestens 770 Tsd. EUR (jeweils inkl. USt.); bei Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft beträgt die Vergütung für diesen Verlängerungszeitraum jährlich bis zu 0,5575 % (inkl. USt.) der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals); gleiches gilt ab Liquidationsöffnung
- für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern erbringt, eine Treuhandvergütung in Höhe von 0,33 % (inkl. USt.) der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals), für das Geschäftsjahr 2018 jedoch mindestens 157 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2019 jedoch mindestens 226 Tsd. EUR (jeweils inkl. USt.); bei Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft beträgt die Vergütung für diesen Verlängerungszeitraum jährlich bis zu 0,165 % der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals)
- eine Transaktionsgebühr für die Beteiligung der Gesellschaft an einem AIF in Höhe von bis zu 2 % des Investitionsbetrags.

Die Geschäftstätigkeit der WCK im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Einwerbung von Kommanditkapital sowie die Anbindungen der Zielfondsbeiträgen.



Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. September 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Bis zum 31. März 2018 war der IT-Bereich von der WCK an die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, ausgelagert, welche ihrerseits den IT-Bereich an die an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert hatte. Seit dem 1. April 2018 erfolgt die Auslagerung direkt von der WCK an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg.

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

Der AIF ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Die Wertentwicklung des AIF hängt maßgeblich von der Auswahl geeigneter Assets sowie von der erfolgreichen Wertschöpfung und vom Weiterverkauf dieser Assets innerhalb der Zielfonds ab. Dieser Prozess liegt außerhalb des Einflussbereichs des AIF. Das Hauptrisiko ist das Ausbleiben von Rückflüssen aus den bereits erworbenen bzw. künftig noch zu erwerbenden Zielfonds.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap P 3 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das mittelbar über Zielgesellschaften gehaltene Portfolio der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Immobilienzielfonds: 52,6%
- Private Equity: 29,2%
- Energie/Infrastruktur: 18,2%

Immobilien

Im Segment Immobilien liegt der Fokus auf institutionellen Zielfonds, die mit einer aktiven Wertsteigerungsstrategie investieren (sog. Value add-Prinzip), aber auch Mieteinnahmen sind Bestandteil der Investitionsstrategie in der Anlageklasse Immobilien.

Im Fokus sollen dabei Gewerbeimmobilien, beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäude oder Einzelhandelsimmobilien, stehen. Investitionen der Zielgesellschaften in Wohnimmobilien können teilweise auch möglich sein.

Der regionale Schwerpunkt dieser Immobilien-Zielfonds liegt auf Europa.

Der Markt für institutionelle Immobilienzielfonds/-gesellschaften gestaltete sich 2018 wie folgt:

Immobilieninvestitionen haben über die letzten 10 Jahre sehr gute Erträge erwirtschaftet. 2018 war ein weiteres starkes Jahr für Immobilieninvestoren. Investitionen in geschlossene Immobilienfonds stiegen erneut mit USD 124 Milliarden stark an. Dabei profitierten große Investoren überdurchschnittlich, die 10 größten Fonds erhielten insgesamt 35% des eingesammelten Kapitals. Der Gesamtwert des verwalteten Vermögens stieg erstmals über USD 900 Milliarden an.

Mit Hinblick auf die nächsten Jahre bereiten Immobilieninvestoren insbesondere hohe Bewertungen sowie ein erwartetes ansteigendes Zinsniveau Sorgen. Nichtsdestotrotz werden auch für 2019 weitere Zuwächse erwartet: 36% der befragten Investmentmanager planen, ihre Allokation in Immobilien zu erhöhen und nur 10% planen, Immobilieninvestitionen zu reduzieren.¹

¹ Preqin: Alternatives in 2019

Unternehmensbeteiligungen (Private Equity)

Die Assetklasse Private Equity nimmt weiter an Bedeutung zu. Obwohl der Wettbewerb um Assets und folglich deren Bewertungen weiter stiegen, betragen die Kapitalzusagen weltweit circa 432 Mrd. USD. Das ist zwar deutlich weniger als die im Rekordjahr 2017 eingesammelten 560 Mrd. USD aber immer noch ein hoher Wert. Ein weiterer Indikator für die hohe Nachfrage nach Private Equity ist die Tatsache dass 40% der Fonds mit Closing im Jahr 2018 ihre Zielgröße erreicht haben, und 39% der Fonds sogar mehr Kapital als geplant einsammeln konnten. Aus dem hohen Fundraising resultieren auch Höchstwerte bei den Assets under Management (AUM), im Juni 2018 lagen die AUM im Bereich Private Equity bei 3.411 Mrd. USD.

Der Konzentrationstrend der vergangenen Jahre auf vergleichsweise wenige, große Fonds setzt sich fort - so entfielen 24% des in 2018 eingesammelten Kapitals auf die 10 größten Fonds mit final Closing in diesem Jahr. Die Zahl der Fonds mit Closing sank im Vergleich zum Vorjahr um über 20% auf 1.176 Fonds.²

Transaktionsüberblick:

Gemäß einer Preqin-Umfrage sind die hohen Kaufpreise, zurzeit ein Merkmal vieler Anlageklassen, die größte Herausforderung und werden sowohl von der Mehrzahl der Manager als auch der Investoren als das größte Risiko für die erzielbare Rendite im Jahr 2019 gesehen. Die nächstgrößte Herausforderung ist gemäß der Umfrage der Wettbewerb um die Assets. Weiterhin war ein Anstieg des „dry powder“, d.h. das für Investitionen noch zur Verfügung stehende Kapital zu beobachten, was sich in den oben beschriebenen Herausforderungen für die Industrie widerspiegelt.



Die Anzahl der im Private Equity-Bereich durchgeführten Deals lag im Jahr 2018 bei über 5.000 Deals, das kumulierte Transaktionsvolumen (Deal Value) lag bei 456 Mrd. USD. Beide Werte markieren einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr.³

² Quelle: 2019 Preqin Global Private Equity & Venture Capital Report, Seite 13-32.

³ Quelle: 2019 Preqin Global Private Equity & Venture Capital Report, Seite 64.

Facts and Figures Private Equity:

- Fundraising von Zielfonds mit Final Closing im Jahr 2018: 432 Mrd. USD
- Anzahl von Zielfonds mit Final Closing im Jahr 2018: 1.176
- Anzahl Buyout-Deals 2018: 5.106
- Kumuliertes Transaktionsvolumen Buyout Deals 2018: 456 Mrd. USD
- AuM Juni 2018: 3.411 Mrd. USD
- Investoren-Zufriedenheit: 90% der Investoren sind mit ihren PE- Investitionen zufrieden oder diese übertrafen ihre Erwartungen
- 49% der Investoren planen ihre Private Equity-Allokation konstant zu halten, weitere 46% der Investoren planen ihre Private Equity-Allokation künftig zu erhöhen
- Aktuell erachten 68% der Investoren und 63% der Fondsmanager die hohen Bewertungen als die größte Herausforderung bei der Generierung von Erträgen

Infrastruktur/Erneuerbare Energien

Die Hauptgründe für eine Allokation in Infrastruktur sind aus Investorensicht in erster Linie Diversifikation sowie die Generierung von stabilen, überwiegend konjunkturunabhängigen Zahlungsströmen. Daher sind beispielsweise die Erzielung von Nutzungsentgelten, Einspeisevergütungen und Gebühren Bestandteil der Investitionsstrategie in diesem Segment. Darüber hinaus stehen institutionelle Zielfonds mit einer aktiven Wertsteigerungsstrategie im Fokus.

Für Investitionen im Bereich der Energie- und Wärmeerzeugung sollen erneuerbare Energiequellen wie Solarenergie, Windenergie und Biomasse sowie weitere Formen der Energieerzeugung mit geringen CO₂-Emissionen, wie z. B. Wasserkraft und Gas im Mittelpunkt der Investitionsstrategie der Zielgesellschaften stehen.

Auch Transport- und Speichermöglichkeiten von Strom, Energie und Gas sowie globale Investitionen in Infrastruktureinrichtungen oder -unternehmen können interessante Investitionsmöglichkeiten darstellen, die über Zielgesellschaften erschlossen werden können. Der regionale Schwerpunkt dieser Energie-/Infrastruktur-Zielfonds soll auf Europa liegen.

Auch für den Bereich Infrastruktur war 2018 ein weiteres erfolgreiches Jahr.

Der Wandel an den Energiemärkten weltweit hin zu einer vermehrten Energieerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen setzt sich unverändert fort. In der EU wurden 2018 bereits 32,2% der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien produziert. Aufgrund der Hitzewelle im Sommer 2018 und der hohen Sonneneinstrahlung verzeichneten insbesondere Solarparks Rekordgewinne, während die Stromproduktion aus Wind in den meisten Ländern eher unterdurchschnittlich verlief.⁴

Ausblick für 2019

Die Trends steigender Wettbewerb und hohe Kaufpreise scheinen in absehbarer Zukunft Bestand zu haben. Manager sehen auch eine Herausforderungen in steigenden Zinsen, darüber hinaus denken viele Marktteilnehmer dass eine Marktkorrektur bevor stehen könnte. Trotz der großen Herausforderungen stehen die Zeichen die für Private Equity Industrie sowie für den Immobiliensektor weiterhin auf Wachstum, denn eine große Mehrheit erwartet einen weiteren Anstieg der AUM im Jahr 2019. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich Infrastruktur, der sich in der Regel durch eine geringere Konjunkturabhängigkeit auszeichnet.⁵

⁴ Quelle: Agora, The European Power Sector in 2018

⁵ Quelle: 2019 Preqin Global Private Equity & Venture Capital Report, Seite 74.

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des realisierten negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres den Erwartungen.

Die Fondsgesellschaft hat sich im September 2018 mit einer Kapitalzusage in Höhe von jeweils 10.000 Tsd. EUR an den beiden Immobilien Zielfonds TSEV VIII und EPF V beteiligt. Eine weitere Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR erfolgte im September 2018 an den Wcap SP Equity 1. Im Oktober 2018 beteiligte sich die Fondsgesellschaft am Infrastrukturfonds EQT Infra IV mit einer Kapitalzusage über 5.000 Tsd. EUR. Im November 2018 wurde dar Wcap Sp Immo 1 mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR angebunden. Die Summe der im Jahr 2018 abgegebenen Kapitalzusagen beläuft sich auf EUR 55.000 Tsd.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 31.1.14 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.864 Tsd. EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 69.290 umlaufenden Anteilen 449,04 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2017	9.864.395,00
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2018	31.113.847,45
Veränderung	21.249.452,45

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist auf Mittelzuflüsse aus Anlegerbeitritten in Höhe von 28.519 zzgl. darauf entfallende Agien von 2.157 Tsd. EUR zurückzuführen, denen ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres von -7.270 Tsd. EUR gegenübersteht.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -7.270 Tsd. EUR (Vorjahr: -2.847 Tsd. EUR) setzt sich aus dem negativen realisierten Ergebnis von -6.622 Tsd. EUR (Vorjahr: -2.835 Tsd. EUR) sowie dem negativen nicht realisierten Ergebnis von -647 Tsd. EUR (Vorjahr: -11 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 von -6.622 Tsd. EUR setzt sich insbesondere zusammen aus der Verwaltungsvergütung (540 Tsd. EUR; Vorjahr: 385 Tsd. EUR), der Vergütung für die Verwahrstelle (19 Tsd. EUR; Vorjahr: 15 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (27 Tsd. EUR; Vorjahr: 21 Tsd. EUR) sowie sonstige Aufwendungen (6.038 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.414 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere Anlaufkosten der Gesellschaft in Form von Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (3.593 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.614 Tsd. EUR) und Transaktionsgebühren (1.100 Tsd. EUR; Vorjahr: 150 Tsd. EUR) sowie Konzeptionsvergütungen (429 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) an die WCK. In den sonstigen Aufwendungen sind daneben die Gebühren für die Stellung der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie (716 Tsd. EUR; Vorjahr: 534 Tsd. EUR) an die Wealthcap Investment Services GmbH und für die Treuhandverwaltung (157 Tsd. EUR; Vorjahr: 113 Tsd. EUR) an die WCK enthalten.

Das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -647 Tsd. EUR (Vorjahr: -11 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung. Diese setzen sich im Wesentlichen aus den Abschreibungen in Höhe von 286 Tsd. EUR auf TSEV VII, von 130 Tsd. EUR auf die Weap SP Equity 1, von 126 Tsd. EUR auf die Weap SP Immo 1, von 66 Tsd. EUR auf die EPF V, von 15 Tsd. EUR auf Cube Infra II, I sowie von 25 Tsd. EUR auf die EQT Infrass IV zusammen.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Agio) in Höhe von 38.114 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.751 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 10 Tsd. EUR (Vorjahr: 10 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten in Höhe von 38.104 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.741 Tsd. EUR) zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 3.130 Tsd. EUR (Vorjahr: 974 Tsd. EUR). Die Komplementärin Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH, Grünwald, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Eine Fremdfinanzierung auf Ebene des AIF ist gemäß § 4 der Anlagebedingungen möglich, derzeit jedoch nicht geplant.

Investitionen

Der AIF hat im Jahr 2018 weitere Beteiligungen erworben, beim Betrachten des Bestandes zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2018 ergibt sich folgendes Portfolio:

- 1) Im Dezember 2017 hat die Gesellschaft eine Kapitalzusage in Höhe von 7.500 Tsd. EUR gegenüber der Cube Infra II, abgegeben. Der Beitritt in die Cube Infra II erfolgte mit Datum vom 2./3. Januar 2018. Zum Abschlussstichtag 2018 wurden 2.479 Tsd. EUR zur Finanzierung des Erwerbs von Beteiligungen aus den Bereichen Telekommunikation, Energieinfrastruktur und Öffentlicher Verkehr sowie zur Deckung laufender Kosten abgerufen. Ausschüttungen erfolgten bislang keine.
- 2) Die Fondsgesellschaft hat sich im September 2018 mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR an dem Immobilien Zielfonds TSEV VIII. Bis zum Abschlussstichtag wurden 113 Tsd. EUR abgerufen. Investitionen und Ausschüttungen erfolgten bisher keine.
- 3) Der EPF V wurde mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 10.000 Tsd. EUR im September 2019 angebunden. Zum Abschlussstichtag lagen noch keine Investitionen des Zielfonds vor und es wurden 146 Tsd. EUR abgerufen.
- 4) Die Beteiligung am Weap SP Equity 1 erfolgte über eine Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR im September 2018. Zum Abschlussstichtag wurde ein Betrag von 3.000 Tsd. EUR (15% des Zeichnungsvolumens) abgerufen.
- 5) Der Infrastrukturfonds EQT Infra hat im Oktober 2018 eine Kapitalzusage in Höhe von 5.000 Tsd. EUR von der Fondsgesellschaft erhalten. Ein Kapitalabruf ist zum Abschlussstichtag nicht erfolgt.
- 6) Im November 2018 wurde der Weap SP Immo mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR angebunden. Zum Abschlussstichtag wurde ein Betrag von 1.500 Tsd. EUR (15% des Zeichnungsvolumens) abgerufen.

Die Summe der Kapitalzusagen beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 62.500 Tsd. EUR. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts fand eine Erhöhung der Kapitalzusage des Weap SP Immo 1 (Annahme der Erhöhung im Mai 2019) um 6.000 Tsd. EUR auf 16.000 Tsd. EUR statt. Somit sind aktuell Kapitalzusagen in Höhe von ca. 99 % des gezeichneten Kapitals gemacht worden und damit die Investitionsphase der Gesellschaft beendet.



Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2018 stets gut. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 23.282 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.917 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 31.618 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.929 Tsd. EUR). Wesentliche Posten auf der Aktivseite sind die Bankguthaben mit 73,63 % (Vorjahr: 74,75 %) der Bilanzsumme sowie die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen mit 4,69 % (Vorjahr: 25,25 %) der Bilanzsumme. Der Verkehrswert der Beteiligungen mit 21,67 % (Vorjahr: 0 %) wurde auf Grundlage der Bewertungsrichtlinie der WCK ermittelt.

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 98,40 % (Vorjahr: 82,69 %) insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 0,08 % (Vorjahr: 12,13 %) sowie Rückstellungen mit 1,51 % (Vorjahr: 4,78 %).

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht in Bezug auf das realisierte Ergebnis den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Eine Beurteilung der Entwicklung der Zielfondsgesellschaften ist noch nicht möglich, da sich die einzelnen Zielfonds noch am Beginn ihrer Investitionsphase befinden. Eine Steuerung der Gesellschaft erfolgt primär über die Liquidität, welche im Rahmen des Liquiditätsmanagements auf Basis der erwarteten Ausgaben und der ggf. für Ausschüttungen verfügbaren Beträge geplant wird. Eine Ausschüttung darf gemäß Anlagebedingungen nur erfolgen, soweit die Liquidität nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

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

Die Risikomanagementprozesse der WCK dienen dem Schutz der Interessen der Anleger und erstrecken sich von der Anbindung bis zur Desinvestition von Vermögensgegenständen über den gesamten Produktlebenszyklus eines AIF. Im Fokus stehen dabei die wesentlichen Risiken, die in einem enmaschinigen Verfahren identifiziert, laufend bewertet, gesteuert und kontrolliert werden.

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

Die Risikomanagementprozesse sehen vor, dass das Risikomanagement bereits zu einem frühen Zeitpunkt während der Anbindungsphase und ggf. vor Konzeptionierung eines AIF eingebunden wird.

Für die Wealthcap P 3 KG wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warnlevel-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei die Liquidität ersten Grades und der Kapitalerhalt festgelegt.

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

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

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

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder im insolvenzrechtlichen Sinne überschuldet sein, wenn keine Erträge erzielt und/oder Aufwendungen höher als erwartet anfallen. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabeaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity), Energie/Infrastruktur und sonstige Formen von Sachwertanlagen sind insbesondere folgende Risiken verbunden.

-So können z. B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern.



-Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds, der direkt oder indirekt in Unternehmensbeteiligungen investiert, hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF.

-Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten - oft gesetzlich oder vertraglich - garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis der Zielgesellschaft und damit des AIF.

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen des AIF noch nicht feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Investitionen zu nehmen.

Bis zum Abschlussstichtag wurden insgesamt sechs Beteiligungen angebahnt. Das strategische Risiko spielt eine zentrale Rolle bei der Prüfung im Rahmen von Due Diligence Prozessen vor Investition in geeignete Zielfonds. Wesentliche Kriterien dabei sind ein langjähriger Track-Record der Gesellschaften und entsprechende Branchenerfahrung der Zielfondsmanager. Zudem verfolgt der AIF das Ziel, in eine größere Anzahl von Zielfonds zu investieren, um die strategische Abhängigkeit gegenüber den einzelnen Zielfonds zu diversifizieren. Derzeit ist das strategische Risiko als gering einzustufen.

Bei der Auswahl der Zielfonds wird eine risikobewusste Anlagestrategie verfolgt, die eine enge Einbindung des Risikomanagements in die Entscheidungsprozesse vorsieht.

4.1.3 Marktpreisrisiken

Aufgrund von Wechselkursschwankungen können die Erträge der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann. Bei Investitionen in eine in Fremdwährung geführte Zielgesellschaft können bei Ausschüttungen Wechselkursschwankungen auftreten und Währungskursverluste entstehen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Investments in Fremdwährung getätigt.

4.1.4 Operationelle Risiken

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

Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

4.1.5 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts hat die Gesellschaft Kapitalzusagen in allen drei geplanten Anlageklassen abgegeben. Da sich die Zielfonds zurzeit noch am Beginn der Investitionsphase befinden, ist die abschließende Zusammensetzung der Assets im Portfolio zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht bekannt. Bestandsgefährdende Risiken für den AIF sind derzeit nicht erkennbar.

4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

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

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

5. Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 2. Dezember 2016 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2018 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

**Anhang gem. 4 7 Nr. 9 KARBV**

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2018 gezahlten Mitarbeitervergütung	EUR 14.255.349 (Löhne + Gehälter, ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	EUR 12.830.592
davon variable Vergütung	EUR 1.424.757
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2018	217 HG/196,63 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	EUR 0,00
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2018 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlten Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	EUR 4.188.394
davon Führungskräfte	EUR 1.887.256
davon andere Mitarbeiter	EUR 2.301.138

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

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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

Der Vergütungsausschuss besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der WCK. Der Aufsichtsrat bedient sich der internen Beratung durch die Leitung der KVG und der Leitung HR der WCK. Die Leitung HR der WCK nimmt i.d.R. als Gast an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Die Teilnehmer des Vergütungsausschusses treffen sich zweimal jährlich. Sitzungen und Beschlüsse können auch im Umlaufverfahren durchgeführt werden. Der Vergütungsausschuss überwacht die Ausgestaltung der Anreiz- und Vergütungssysteme gemäß den gesetzlichen Vorgaben der ESMA Leitlinien und berichtet an den Aufsichtsrat über notwendige Anpassungen sowie ob es mit den nationalen und internationalen Vorschriften, Grundsätzen und Standards vereinbar ist.

Einzelheiten zur Vergütungspolitik werden von der Gesellschaft jährlich in Form eines Vergütungsberichtes auf der Internetseite bzw. auf Anfrage als Papierversion zur Verfügung gestellt.

6. Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

Der AIF hat die Platzierung zum 31.12.2018 beendet.

Angaben gemäß Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung

Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben gemäß § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Artikel 105 Abs. 1c Level-II-Verordnung.

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

Grünwald, den 24. Juni 2019

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Thomas Zimmermann

München, den 24. Juni 2019

**Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

gez. Sven Markus Schmitt

Bilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

	31.12.2018	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen	6.852.466,00	22,02	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	23.281.842,75	74,83	8.916.826,21
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.483.900,00	4,77	3.012.317,58
	31.618.208,75		11.929.143,79
B. Passiva			
1. Rückstellungen	478.022,50	1,54	570.202,50



	EUR	31.12.2018 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		26.338,80	0,08	1.446.846,29
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		0,00	0,00	47.700,00
4. Eigenkapital				
a) Komplementär		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	69.290.000,00		222,70	21.358.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-31.176.000,00		-100,20	-9.606.600,00
Eingefordertes Kapital	38.114.000,00		122,50	11.751.400,00
bb) Kapitalrücklagen	3.130.462,50		10,06	973.865,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-658.663,75		-2,12	-11.383,79
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-2.849.486,21		-9,16	-14.301,69
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.622.465,09		-21,28	-2.835.184,52
		31.113.847,45	100,00	9.864.395,00
		31.113.847,45	100,00	9.864.395,00
		31.618.208,75		11.929.143,79

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	EUR	2018 EUR	2017 EUR
1. Erträge			
a) Sonstige betriebliche Erträge	720,00		
Summe der Erträge		720,00	0,00
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	540.000,00		385.000,00
b) Verwahrstellenvergütung	19.000,00		15.039,66
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	26.643,07		21.254,09
d) Sonstige Aufwendungen	6.037.542,02		2.413.890,77

	2018	2017
	EUR	EUR
Summe der Aufwendungen	6.623.185,09	2.835.184,52
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.622.465,09	-2.835.184,52
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2,20	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-647.282,16	-11.383,79
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-647.279,96	-11.383,79
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-7.269.745,05	-2.846.568,31

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (Wealthcap P 3 KG, Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend § 135 KAGB i.V.m. den §§ 21 und 22 der KARBV gegliedert.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 105690 eingetragen.

2. Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem anteiligen Net Asset Value (NAV), der wiederum als Summe der Beträge zu verstehen ist, zu denen die von den Beteiligungen gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Die Beteiligungen an der Cube Infrastructure Fund II SICAV-SIF, Luxemburg (Cube Infra II), an der EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp, Luxemburg (EQT Infra IV), der Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII Parallel SCSp, Luxemburg (TSEV VIII), Black-Rock Europe Property Fund V Feeder S.A. SICAV-RAIF, Luxemburg (EPF V), der Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF-Teilfonds 1-Private Equity Large Buyout 2018, Luxemburg (Weap SP Equity 1) und der Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF-Teilfonds 1-Private Real Estate 2018, Luxemburg (Weap SP Immo 1), wurden zum Bilanzstichtag mit dem Wert der geprüften Vermögensaufstellungen (mit dem fair value) zum 31. Dezember 2018 bewertet.

Die Forderungen und die täglich fälligen Bankguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

Auf in USD lautende Vermögensgegenstände wurden mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Dieser beträgt 1,1450 USD zu 1,00 EUR.

3. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag eine Beteiligung an der Cube Infra II in Höhe von 2.464 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), eine Beteiligung an der EPF V in Höhe von 111 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), eine Beteiligung an der Wcap SP Equity 1 in Höhe von 2.887 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), eine Beteiligung an der Wcap SP Immo 1 in Höhe von 1.391 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) sowie eine Beteiligung an der TSEV VIII in Höhe von 0 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und eine Beteiligung an der EQT Infra IV für welche bis zum Abschlussstichtag noch keine Kapitalabrufe erfolgt sind.

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2018 gemäß §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

Firma, Rechtsform und Sitz	Cube Infrastructure Fund II, SICAV-SIF, Luxemburg	EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp, Luxemburg
Gesellschaftskapital	259.561 Tsd. EUR (IFRS)	- 8.692 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP ¹)
Höhe der Beteiligung	0,95 %	N/A ²
Zeitpunkt des Erwerbs	20. Dezember 2017/2./3. Januar 2018	30. Oktober/5. November 2018
Verkehrswert der Beteiligung	2.464 Tsd. EUR	0 Tsd. EUR

Firma, Rechtsform und Sitz	Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII Parallel SCSp, Luxemburg	BlackRock Europe Property Fund V Feeder S.A. SICAV-RAIF, Luxemburg
Gesellschaftskapital	- 2.895 Tsd. EUR (IFRS)	437 Tsd. EUR ¹
Höhe der Beteiligung	N/A ²	N/A ²
Zeitpunkt des Erwerbs	21. September 2018	21. September/06. Dezember 2018
Verkehrswert der Beteiligung	0 Tsd. EUR	111 Tsd. EUR

Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF - Teilfonds 1 - Private Equity Large Buyout 2018, Luxemburg	Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF Teilfonds 1 - Private Real Estate 2018, Luxemburg
Gesellschaftskapital	2.917 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP ¹)	1.421 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP ¹)
Höhe der Beteiligung	N/A ²	N/A ²
Zeitpunkt des Erwerbs	20./21. September 2018	19. September/22. November 2018
Verkehrswert der Beteiligung	2.887 Tsd. EUR	1.391 Tsd. EUR

¹ Gesellschaftskapital zum 31. Dezember 2018 aus dem Abschluss nach Luxemburger GAAP unter Berücksichtigung der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen Luxemburgs für Investmentfonds. Die Investments sind zum fair value angesetzt.

² Da der Fonds noch nicht final geschlossen ist, steht die Höhe der Beteiligung noch nicht fest.

³ Bislang wurde noch kein Abschluss aufgestellt; es liegen lediglich Management Accounts vor.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen Guthaben auf den laufenden Konten bei der UniCredit Bank AG, München. Das USD-Konto wurde zum Stichtagkurs umgerechnet.

Die Forderungen bestehen gegen Anleger aus noch nicht eingezahlten Pflichteinlagen (1.484 Tsd. EUR). Sie haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 478 Tsd. EUR (Vorjahr: 570 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung (292 Tsd. EUR; Vorjahr: 114 Tsd. EUR), den Beteiligungsansatz TSEV VIII (143 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), die Verwahrestellenvergütung (19 Tsd. EUR; Vorjahr: 15 Tsd. EUR) sowie die Jahresabschlussprüfung (25 Tsd. EUR; Vorjahr: 18 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 26 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.447 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen die Konzeptionsvergütung (25 Tsd. EUR) für den AIF. Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe von 31.113.847,45 EUR (Vorjahr: 9.864.395,00 EUR) entfällt zum Abschlussstichtag vollumfänglich auf die Kommanditisten. Von den eingeworbenen Kapitalanteilen entfallen 38.104 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.741 Tsd. EUR) auf die Anleger und 10 Tsd. EUR (Vorjahr: 10 Tsd. EUR) auf die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München. Die Komplementärin ist ohne Einlage an der Gesellschaft beteiligt.

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

	2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	69.290.000,00	21.358.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-31.176.000,00	-9.606.600,00
	38.114.000,00	11.751.400,00

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Vergütung Eigenkapitalbeschaffung	3.593	1.614
Transaktionsgebühr	1.100	150
Vergütung Platzierungsgarantie	716	534
Konzeptionsvergütung	429	0
Gebühr Treuhandvergütung	157	113
Übrige	42	3
	6.037	2.414

Das negative nicht realisierte Ergebnis von -647 Tsd. EUR (Vorjahr: -11 Tsd. EUR) entfällt im Wesentlichen auf die Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligungen und setzt sich wie folgt zusammen:

	2018	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Cube Infra II	-14	-11
Wcap SP Equity I	-130	0
Wcap SP Immo I	-126	0
EPF V	-66	0
TSEV VIII	-286	0
EQT Infra IV	-25	0
	-647	-11

5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 2 des Anhangs dargestellt.

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

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

Kommanditisten

	31.12.2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	69.290.000,00	21.358.000,00
Kapitalkonto II (Rücklagen)	3.130.462,50	973.865,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen und Rücklagen	-31.176.000,00	-9.606.600,00
Eingeforderte Einlagen und Rücklagen	41.244.462,50	12.725.265,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-9.471.951,30	-2.849.486,21
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	-658.663,75	-11.383,79
	31.113.847,45	9.864.395,00

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

Die im Handelsregister eingetragene Hafteinlage beträgt gemäß dem Gesellschaftsvertrag 1 % der Pflichteinlage.

Zum Abschlussstichtag waren 100,00 EUR im Handelsregister eingetragen.

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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wert des Investmentvermögens (EUR)	31.113.847,45	9.864.395,00	-4.301,69
Wert je Anteil (EUR)	449,04	461,86	-430,17
Umlaufende Anteile (Stück)	69.290	21.358	10

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital von 69.290.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

Zum Abschlussstichtag bestehen Einzahlungsverpflichtungen in die Cube Infra II in Höhe von 5.021 Tsd. EUR, in die EQT Infra IV in Höhe von 5.000 Tsd. EUR, in die TSEV VIII in Höhe von 9.887 Tsd. EUR, in die EPF V in Höhe von 9.854 Tsd. EUR, in die Weap SP Equity 1 in Höhe von 17.000 Tsd. EUR, sowie in die Weap SP Immo 1 in Höhe von 8.500 Tsd. EUR

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

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



Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2018 rund 9,20 % und ermittelt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (1.884 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2018 rund 23,13 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (4.739 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (20.489.121,23 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2018 (31.113.847,45 EUR) und per 31. Dezember 2017 (9.864.395,00 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 5,50 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

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

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,005 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 jedoch mindestens 2 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 mindestens 3 Tsd. EUR und für das Geschäftsjahr 2019 mindestens 4 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen. Die Bemessungsgrundlage kann sich jedoch maximal auf 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals belaufen. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2018 ist die Mindestvergütung von 3 Tsd. EUR angefallen.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0476 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 14.280,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2018 fiel eine Verwahrstellenvergütung in Höhe von 19.000,00 EUR an.

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

•Die WCK erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 1,115 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017, jedoch mindestens 385 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 mindestens 540 Tsd. EUR und für das Geschäftsjahr 2019 mindestens 770 Tsd. EUR (jeweils inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2018 ist die Mindestvergütung von 540 Tsd. EUR angefallen.

•Die WCK erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,33 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017, jedoch mindestens 113 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 mindestens 157 Tsd. EUR und für das Geschäftsjahr 2019 mindestens 226 Tsd. EUR (inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2018 ist die Mindestvergütung von 157 Tsd. EUR angefallen.

•In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung bis zu 0,5575 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag bestellt.

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

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



l) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

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

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

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

- a) Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Beteiligung der Gesellschaft an einem AIF im Sinne des § 1 Ziffer 1 und 2 dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2 % des Investitionsbetrages. Der Investitionsbetrag entspricht grundsätzlich dem gegenüber dem betreffenden AIF durch die Gesellschaft verbindlich übernommenen Zeichnungsbetrag. Im Fall des Erwerbs einer bereits bestehenden Beteiligung entspricht der Investitionsbetrag der Summe aus dem Kaufpreis der Beteiligung und des Teils des Zeichnungsbetrages, der durch den Veräußerer der Beteiligung noch nicht in den jeweiligen AIF eingezahlt wurde. Im Geschäftsjahr wurde nach Abgabe der Kapitalzusagen gegenüber den Zielfonds EQT Infra IV, TSEV VIII, EPF V, Wcap SP Immo 1 und Wcap SP Equity 1 (Investment bzw. Kapitalzusagen über insgesamt 55.000 Tsd. EUR) Transaktionsvergütungen i.H.v. von 1.100 Tsd. EUR von der Gesellschaft an die WCK geleistet.
- b) Die Transaktionsgebühr steht der Verwaltungsgesellschaft ebenfalls zu, wenn die Beteiligung an einem AIF im Sinne des § 1 Ziffer 1 und 2 dieser Anlagebedingungen über eine Zweckgesellschaft erfolgt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. In diesen Fällen wird die Transaktionsgebühr jedoch lediglich in Bezug auf den Anteil des Investitionsbetrages im Sinne von lit. a) berechnet, der der Beteiligung der Gesellschaft an der betreffenden Zweckgesellschaft entspricht.
- c) Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandkommen der Transaktion belastet.
- d) Auf Ebene von der Gesellschaft ggf. gehaltener Zweckgesellschaften können ebenfalls Kosten im Sinne von lit. c) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der WealthCap Investment Services GmbH, München (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung von 2,5 % (inkl. USt.) des gezeichneten Kommanditkapitals. Der Anspruch entsteht mit rechtsverbindlicher Zeichnung der Kommanditanteile. Im Geschäftsjahr 2018 ist eine Vergütung von 716 Tsd. EUR angefallen.

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt bis zu 10,00 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2018 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 2.157 Tsd. EUR angefallen.

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

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

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

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

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

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft



Mit der Anlage in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Der AIF ist darauf ausgerichtet, durch eine Vielzahl zu erwerbender Assets in verschiedenen Assetklassen mit vordefinierten Anlagegrenzen eine breite Risikodiversifikation zu erreichen.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

Anlagerisiken/Blind Pool/keine Einflussnahme auf die Investitionsentscheidungen/Zielgesellschaften

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen der Zielfonds zum Teil noch nicht feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen.

Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

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

Fremdwährungsrisiko

Aufgrund von Wechselkurschwankungen können die Einnahmen der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann.

Besondere Risiken aus den Anlageklassen

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien, Energie/Infrastruktur, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity) und sonstige Formen von Sachwertanlagen, insbesondere Transport (z.B. Luftfahrzeuge) sind besondere Risiken verbunden. So können z.B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern. Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten - oft gesetzlich oder vertraglich - garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis der Zielgesellschaft und damit des AIF. Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

Im Rahmen der Risikobewertung wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Der Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden. Das Risikoprofil ist unverändert.

6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage



Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 0,28

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,03

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

6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH mit Sitz in Grünwald (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25 Tsd. EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner und

Thomas Zimmermann.

Daneben war die Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt.

Der Geschäftsführung gehörten an:

Gabriele Volz,

Dr. Rainer Krütten und

Sven Markus Schmitt (seit 1. Oktober 2018).

Grünwald, den 24. Juni 2019

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Thomas Zimmermann

München, den 24. Juni 2019

**Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

gez. Sven Markus Schmitt

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31. Dezember 2018

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR			

A. Vermögensgegenstände



	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR			
I. Beteiligungen				6.852.466,00	22,02
Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF	3.017.016,62	0,00	3.017.016,62	2.886.660,00	9,28
Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF	1.517.014,62	0,00	1.517.014,62	1.391.110,00	4,47
BlackRock Europe Property Fund Feeder S.A. SICAV-RAIF	176.600,00	0,00	176.600,00	110.645,00	0,36
Cube Infrastructure Fund II SICAV-SIF	2.489.976,04	0,00	2.489.976,04	2.464.051,00	7,92
Tishman Speyer European Real Estate Ven- ture VIII Parallel SCSp	143.687,37	0,00	143.687,37	0,00	0,00
EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp	24.597,30	0,00	24.597,30	0,00	0,00
II. Liquiditätsanlagen				23.281.842,75	74,83
Bankguthaben					
III. Sonstige Vermögensgegenstände				1.483.900,00	4,77
Andere					
Summe Vermögensgegenstände				31.618.208,75	101,62
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus					
anderen Gründen				-26.338,80	-0,08
II. Rückstellungen				-478.022,50	-1,54
Summe Schulden				-504.361,30	-1,62
C. Fondsvermögen				31.113.847,45	100,00
umlaufende Anteile (Stück):	69.290				
Anteilwert (EUR):	449,04				

Gegenstände, die mit Rechten Dritter belastet sind (Besicherungen gemäß § 101 Abs. 1 Nr. 1 Satz 7 KAGB), bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.622.465,09
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	6.622.465,09



	EUR
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten und der Komplementäre gem. § 24 Abs. 2 KARBV

A. Komplementär	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		0,00

B. Kommanditisten	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		9.864.395,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		28.519.197,50
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	28.519.197,50	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-6.622.465,09
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-647.279,96
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		31.113.847,45

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

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

Grünwald, den 24. Juni 2019

Die persönlich haftende Gesellschafterin



Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Thomas Zimmermann

München, den 24. Juni 2019

**Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

gez. Sven Markus Schmitt