
WealthCap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 38 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 11. März 2013 und Eintragung in das Handelsregister am 13. März 2013 unter der Firma „Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 30. April 2014 und Eintragung im Handelsregister am 8. Mai 2014 erhielt der AIF die aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap Immo 38 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 hauptsächlich private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2025.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 38 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 12. Dezember 2014. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2014 erteilte die BaFin die Vertriebslaubnis für die Anteile der Wealthcap Immo 38 KG.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von Investoren in Höhe von insgesamt 81,1 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF hat im Februar 2015 begonnen und wurde mit Erreichen des geplanten Platzierungsvolumens im Mai 2016 beendet. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung von Beteiligungen an Objektgesellschaften, welche wiederum in Gewerbeimmobilien investiert sind.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF jeweils eine Beteiligung in Höhe von 94,8 % an den drei Objektgesellschaften Objekt Riem KG, Objekt Hufelandstraße KG und Objekt Hackerbrücke KG, welche jeweils in den Jahren 2013 und 2014 Gewerbeimmobilien in München erworben haben.

Die Objekt Riem KG hatte mit Kaufvertrag vom 3./4. Juli 2013 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2013 eine Büroimmobilie in München mit einer vermietbaren Fläche von 20.549 qm zu einem Kaufpreis von 53.663 Tsd. EUR erworben. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 94,1 % vermietet. Bedeutende Mieter im Objekt sind die die ARAG Krankenversicherungs-AG, München, mit einer Mietfläche von 11.205,45 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. Juni 2024. Außerdem besteht ein Vertrag mit der Schaltbau GmbH,

München, mit einer Mietfläche von 3.654 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. Juni 2024. Ein weiterer Mietvertrag besteht gegenüber der Infor GmbH, Friedrichsthal, mit einer ursprünglichen Mietfläche von 2.483 m² und einer ursprünglichen Festlaufzeit bis zum 30. November 2017. Dieser wurde mit Nachtrag vom 13. März 2017 für Mietflächen von 1.588 m² bis zum 30. November 2018 verlängert; danach erfolgte eine weitere Verlängerung bis 30. November 2019. Mit Nachtrag Nr. 3 hat der Mieter eine Fläche über 440 m² im 2. OG Bauteil 1 zum 31.10.2019 zurückgegeben und gleichzeitig die Vertragslaufzeit über die verbleibenden Flächen von 1.148 m² bis zum 30. November 2024 verlängert. Mit dem Mieter Qualcomm CDMA Technologies besteht ein Vertragsverhältnis über 2.387 m² mit einer Laufzeit bis zum 31. März 2023.

Die Objekt Hufelandstraße KG hatte mit Kaufvertrag vom 13. August 2013 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 5. September 2013 ein Grundstück mit zwei Bürogebäuden und einer Tiefgarage in München mit einer vermietbaren Fläche von 8.224 qm zu einem Kaufpreis von 20.500 Tsd. EUR erworben. Die Immobilien sind zum Abschlussstichtag voll vermietet. Mieter der Objekte sind die Bayerische Motoren Werke AG, München, mit einer Mietfläche von 4.607 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. September 2023 sowie die Valmet Automotive Engineering GmbH, München, mit einer Mietfläche von 3.617 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. September 2022.

Die Objekt Hackerbrücke KG hatte mit Kaufvertrag vom 6./7. Juni 2014 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2014 den zentralen Omnibusbahnhof in München mit weiteren Handels-, Gastronomie- und Büroflächen zu einem Kaufpreis von 59.100 Tsd. EUR erworben. Das Objekt verfügt über vermietbare Flächen von rd. 10.300 qm Bürofläche, 7.100 qm Handels- und Gastronomiefläche, rd. 5.900 qm Busbahnhofs- und PKW-Parkfläche sowie rd. 1.100 qm Lagerfläche. Bedeutende Mieter sind die Craft Veranstaltungs AG mit einer Mietfläche von 3.304 qm und einer Festlaufzeit bis zum 15. September 2024, die Elsevier GmbH mit einer Mietfläche von 3.122 qm und einer Festlaufzeit bis zum 30. Juni 2021 und die Apple GmbH mit einer Mietfläche von 3.995 qm und einer Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2022. Der Abstellplatz für Kraftomnibusse (Pachtfläche ca. 11.000 qm) wurde von der Landeshauptstadt München bis zum 9. September 2024 gepachtet. Das Pachtverhältnis kann von der Pächterin zweimal jeweils um fünf Jahre verlängert werden. Die gepachtete Parkfläche wird von der Gesellschaft an das Bayerische Rote Kreuz bis August 2034 weiterverpachtet. Dieser Vertrag verlängert sich um jeweils fünf Jahre, sofern der Pachtvertrag nicht von einer der Vertragsparteien gekündigt wird. Die Pachtverhältnisse bestehen seit September 2009 und wurden im Rahmen des Objekterwerbs mitübernommen.



Zum Abschlussstichtag haben die Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften einen Anteil am Fondsvermögen gemäß KAGB von rund 98,41 %. Die liquiden Mittel von rund 0,11 % des Fondsvermögens gemäß KAGB bestehen aus einem Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München (kurz: UCB).

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 129.471 Tsd. EUR (Vorjahr: 117.848 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei zum Abschlussstichtag 81.090 umlaufenden Anteilen 1.596,64 EUR (Vorjahr: 1.453,29 EUR).

1.2 Ziele und Strategien

Die Anlagestrategie und -politik des AIF ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es zum Aufbau eines Portfolios von mindestens drei Beteiligungen an Objektgesellschaften zu verwenden. Die Objektgesellschaften dürfen nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien, die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben.

Anlageziel der Wealthcap Immo 38 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit Halten der Beteiligungen an den drei Objektgesellschaften, die ihrerseits in entsprechende Immobilien investiert sind, ist die Anlagestrategie umgesetzt. Weitere Investitionen sind derzeit nicht geplant.

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind grundsätzlich Investitionen in weitere Objektgesellschaften möglich. Bei der Anlage in weitere Objektgesellschaften gelten ausschließlich folgende Anlagegrenzen für die von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien:

- Region: Deutschland, Bayern
- Nutzungsart: der Gewerbeanteil der Immobilien beträgt mindestens 80 %
- Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR.
- Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude/generalsanierte Altbauten mit Baujahr bzw. Generalsanierung nach dem Jahr 2000, bevorzugt energieeffiziente Gebäude („Green Building“).

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis in jedem Folgejahr ausschüttungsfähige Erträge aus den Objektgesellschaften erwartet werden. Durch die vorgenannten Beteiligungen an den Objektgesellschaften soll der AIF - entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an den Objektgesellschaften - durchschnittlich jährliche Erträge i.H.v. 3,9 Mio. EUR generieren. Im Berichtsjahr wurden Erträge von 3.401 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.586 Tsd. EUR) erwirtschaftet.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2025 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit um bis zu drei Jahre beschließen. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 82031 Grünwald, Bavariafilmplatz 8, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 28. Februar 2014 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 KVG hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 38 KG wurde mit Datum vom 12. Dezember 2014 erteilt.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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:

- Eigenkapitalvermittlungsvergütung gemäß dem gesondert abgeschlossenen Eigenkapitalvermittlungsvertrag
- Projektaufbereitungsvergütung gemäß dem gesondert abgeschlossenen Projektaufbereitungsvertrag
- Verwaltungs- und Treuhandvergütung in Höhe von bis zu 0,14 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im vorangegangenen Geschäftsjahr - davon entfallen bis zu 0,12% p.a. auf die Treuhandvergütung; für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Verwaltungs- und Treuhandvergütung 153,3 Tsd. EUR (Vorjahr: 133,6 Tsd. EUR inkl. US).



- Vergütung während des Liquidationszeitraums in Höhe von maximal 115 Tsd. EUR (inkl. US)
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises für die Veräußerung der nach den Anlagebedingungen zulässigen Vermögensgegenstände.

Die WCK steuert und überwacht im operativen Betrieb die Dienstleister wie den Property Manager. Außerdem wurde die Überwachung der Mieteingänge sowie die Anweisung der Auszahlungen an die Anleger durchgeführt.

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag 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. Der IT-Bereich ist seit dem 1. April 2018 von der WCK an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden mit Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum gleichen Tage die IC Property Management GmbH, München, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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

Die Wealthcap Immo 38 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 38 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Aktuelles Wirtschaftsumfeld

Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahr 2019 das 10. Jahr in Folge. Die konjunkturelle Dynamik hat sich allerdings merklich verlangsamt. Dies ist insbesondere auf die Schwäche der Industrie zurückzuführen. Die gesamtwirtschaftliche Leistung nahm im Jahr 2019 um 0,6 % zu. Dies war zwar etwas mehr als zuletzt erwartet, aber deutlich weniger als in den fünf vorangegangenen Jahren, in denen das Bruttoinlandsprodukt um durchschnittlich etwa 2,0 % pro Jahr stieg.

Zum Jahreswechsel hat die deutsche Wirtschaft ihre konjunkturelle Schwächephase noch nicht überwunden. Einer durch den gegenwärtig flauen Welthandel beeinträchtigten Industrie stehen nach wie vor mehrheitlich prosperierende Dienstleistungsbereiche sowie der Bausektor gegenüber. Nach wie vor bleibt das außenwirtschaftliche Umfeld aber durch erhebliche Unwägbarkeiten geprägt.¹

Bei schwachen Impulsen aus dem weltwirtschaftlichen Umfeld haben sich die deutschen Ausfuhren zuletzt seitwärts bewegt. Ihre Aussichten bleiben verhalten. Die ifo Exporterwartungen vom Dezember 2019 spiegeln mit ihrem leicht positiven Saldowert die optimistischste Erwartungshaltung seit zehn Monaten wider. Auch die Importe von Waren und Dienstleistungen haben sich im November saisonbereinigt und in jeweiligen Preisen im Vergleich zum Oktober deutlich verringert (-2,5 %) und sind auch im Zweimonatsvergleich leicht zurückgegangen (-0,3 %).

Die privaten Konsumausgaben bleiben eine verlässliche Stütze der Binnenkonjunktur. Hierzu tragen der hohe Beschäftigungsstand sowie die merkliche Erhöhung der verfügbaren Einkommen bei. Diese waren im dritten Quartal 2019 um 3,4 % höher als vor einem Jahr.

Die gedämpfte Konjunktur machte sich am aktuellen Rand wieder deutlicher auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Erwerbstätigkeit wurde im November gegenüber dem Vormonat saisonbereinigt nur geringfügig um 13.000 Personen ausgeweitet. Die Arbeitslosigkeit ist tendenziell leicht aufwärtsgerichtet, sie nahm im Dezember saisonbereinigt um 8.000 Personen zu. Nach den Ursprungszahlen (2,23 Millionen Personen) wird der Vorjahresstand um 18.000 Personen überschritten. Auch die Unterbeschäftigung hat sich leicht um 6.000 Personen erhöht.²

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2020“ vom 15. Januar 2020

² Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2020“ vom 15. Januar 2020.

3.1.2 Vermietungs- und Investitionsmarkt für deutsche Büroimmobilien

Der Büroflächenumsatz in den Big 7 hat zum Ende des Jahres 2019 die 4 Millionen Quadratmeter-Marke leicht überschritten (4,03 Millionen Quadratmetern, plus 1,6 % gegenüber 2018). Damit wurde 2019 nach 2017 das stärkste Umsatzergebnis der letzten Jahre erzielt. Und das, obwohl das normalerweise stärkste Quartal eines Jahres (die Monate Oktober bis Dezember) nicht einmal ein Viertel zum Umsatzergebnis beigetragen haben. Ob dies der Beginn einer Abwärtsbewegung ist, muss abgewartet werden. Aufgrund der politischen Risiken und der konjunkturellen Rahmenbedingungen wäre es zumindest keine Überraschung. Mit Blick auf die einzelnen Märkte zeigt sich allerdings eine heterogene Entwicklung. So weisen Stuttgart (+48 % auf 319.000 Quadratmetern), Düsseldorf (+33 % auf 550.000 Quadratmetern) und Berlin (+19 % auf knapp eine Million Quadratmetern) Zuwächse auf, während in Frankfurt (-8 %), in Köln (-5 %), Hamburg (-9 %) und auch in München die Vorjahreswerte unerreicht geblieben sind.

Nichts Neues auf der Angebotsseite, zumindest nicht was die kurzfristig verfügbaren Flächen betrifft. Insgesamt standen den flächensuchenden Unternehmen in den Big 7 zum Ende des Jahres 2019 nur noch 2,85 Millionen Quadratmetern zur Verfügung. Während sich das gesamte Leerstandsvolumen der Big 7 2018 um 21 Prozent reduzierte, nahm es 2019 um 16 % ab. Dennoch weisen fünf der sieben Hochburgen im 12-Monatsvergleich einen zweistelligen prozentualen Rückgang der Leerstandsvolumina auf, mit Werten zwischen 12 % in Frankfurt und 33 % in Köln. In Berlin sank der Leerstand „nur“ noch um rund 6 %, die Bundeshauptstadt weist aber mit 1,8 % die bundesweit niedrigste Leerstandsquote auf. Einzig in Stuttgart ist der Leerstand im Jahresvergleich angestiegen, wenngleich moderat



um 0,1 Prozentpunkte auf eine Quote von 2,3 %. Die über die Big 7 aggregierte Leerstandsquote notierte Ende Dezember bei genau 3 % und damit 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahresquartal. Selbst die anziehende Neubautätigkeit wird auch 2020 nicht ausreichen, dass die Leerstände wieder steigen. Im letzten Jahr haben die Bürofertigstellungen deutlich zugelegt und mit 1,12 Millionen Quadratmetern nicht nur die eine Million-Marke überschritten, sondern auch das höchste Fertigstellungsvolumen seit 2010 markiert.

Die hohe Flächennachfrage vor dem Hintergrund eines weiter abnehmenden Angebots hat seit 2010 zu steigenden Büromieten in den Big 7 geführt. 2019 betrug der Anstieg der Spitzenmiete in der Aggregation 5,4 %. ³

Der Aufschwung am Investmentmarkt deutscher Gewerbeimmobilien hat auch im abgelaufenen Jahr 2019 angehalten und geht damit 2020 ins elfte Jahr. Das Gesamtjahr 2019 bilanzierte ein Transaktionsvolumen inklusive Living in Höhe von 91,3 Milliarden Euro mit insgesamt 187 Transaktionen jenseits der 100 Millionen Euro-Grenze. Insgesamt entfielen auf Einzeltransaktionen 62 Prozent des Gesamtvolumens (56,2 Milliarden Euro). Weiter an Boden gewonnen haben Portfolioverkäufe. Ihr Jahresergebnis lag bei rund 35 Milliarden Euro, im Jahresvergleich ein Plus von 24 Prozent. Büroimmobilien und Immobilien zu Wohnzwecken dominierten auch 2019 den deutschen Investmentmarkt. Rund 40 Prozent des Transaktionsvolumens flössen in die Assetklasse Büro und weitere 24 Prozent in die Assetklasse Living. Angesichts des teilweise enormen Kapitaldrucks der Investoren überrascht es nicht, dass die Big 7 nach wie vor das Gros des Transaktionsvolumens auf sich vereinten. So entfielen auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart in der Aggregation 52,6 Milliarden Euro und damit 14 Prozent mehr als noch im Jahr 2018. Das Volumen repräsentierte damit 58 Prozent des in deutsche Immobilien investierten Kapitals. ⁴

³ JII Büromarktüberblick Deutschland, Q4 2019, Januar 2020

München:

Am Münchener Bürovermietungsmarkt wurden im Gesamtjahr 760.000 m² vermietet oder von Eigennutzern belegt. Das sind mehr als ein Fünftel weniger als im Vorjahr und 10 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Der Umsatzrückgang erklärt sich vor allem durch ein schwaches viertes Quartal und insgesamt weniger Großabschlüsse als 2018. Für das Jahr 2020 erwarten wir einen Flächenumsatz in Höhe von 800.000 m². Die Innenstadt ist mit einem Flächenumsatz in Höhe von 147.000 m² der umsatzstärkste Teilmarkt vor dem Umland-Nord. Der Umsatzanteil des Umlandes liegt bei 30 % - das ist der höchste Wert der vergangenen Jahre.

Die Leerstandsquote ist zum Jahresende auf 2,3 % gefallen - das ist der niedrigste Wert seit Anfang 2002. Im Jahr 2019 wurden 336.000 m² Büroflächen fertig. Insgesamt befinden sich derzeit rund 860.000 m² Büroflächen im Bau, davon 37 % noch verfügbar. Die seit längerem anhaltende Marktsituation mit sinkendem Flächenangebot auf bereits niedrigem Niveau sowie die hohe Flächennachfrage aufgrund guter regionalwirtschaftlicher Entwicklung lassen das Mietniveau seit Jahren ansteigen. Die Spitzenmiete notiert zum Jahresende bei 41,00 EUR/m²/Monat und die Durchschnittsmiete ist auf rund 20,20 EUR gestiegen. Im Münchener Stadtgebiet liegt sie bei 22,80 EUR. ⁵

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf - insbesondere das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 3.097 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.330 Tsd. EUR) - entspricht den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2019. Der Verkehrswert der Beteiligungen beträgt zum Abschlussstichtag 127.407.592,95 EUR (Vorjahr: 115.231.585,71 EUR).

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 129.471.492,48 EUR (Vorjahr: 117.847.510,30 EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 81.090 umlaufenden Anteilen 1.596,64 EUR (Vorjahr: 1.453,29 EUR).

⁴ JII Büromarktüberblick Deutschland, Q4 2019, Januar 2020

⁵ JLL, Büromarktüberblick Big 7 | 4. Quartal 2019 Erschienen im Januar 2020

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2018	117.847.510,30
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019	129.471.492,48
Veränderung	11.623.982,18

Es ergeben sich hauptsächlich positive Effekte aus der Neubewertung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften. Hier spiegeln sich bei der Bewertung der Objekte insbesondere die positiven Markteffekte im Hinblick auf gewerbliche Immobilien sowie die Angebotsknappheit im Münchner Gewerbeimmobilienmarkt wider.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 15.678 Tsd. EUR (Vorjahr: positives Ergebnis von 20.714 Tsd. EUR) setzt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis in Höhe von 3.097 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.330 Tsd. EUR) sowie dem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 12.581 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.384 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 von 3.097 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.330 Tsd. EUR) setzt sich zusammen aus den unter Zinsen und ähnlichen Erträgen ausgewiesenen Erträgen aus den Beteiligungen 3.401 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.586 Tsd. EUR), denen die Verwahrstellenvergütung (103 Tsd. EUR; Vorjahr: 90 Tsd. EUR), sonstige Aufwendungen 159 Tsd. EUR; Vorjahr: 134 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (27 Tsd. EUR; Vorjahr: 28 Tsd. EUR) sowie die Verwaltungsvergütung (15 Tsd. EUR; Vorjahr: 19 Tsd. EUR) gegenüberstehen. Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die Treuhandvergütung (137 Tsd. EUR; Vorjahr: 115 Tsd. EUR) sowie die Komplementärvergütung (13 Tsd. EUR; Vorjahr: 11 Tsd. EUR).

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 12.581 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.384 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Riem KG von 2.580 Tsd. EUR, der Objekt Hackerbrücke KG von 7.813 Tsd. EUR sowie der Objekt Hufeland KG von 2.187 Tsd. EUR.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,87 % (Vorjahr: 99,87 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,13 % (Vorjahr: 0,13 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 81.090 Tsd. EUR (Vorjahr: 81.090 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der beiden Gründungsgesellschafter Wealthcap Real Estate Management GmbH, München, als Kommanditistin (9.300,00 EUR) und Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH, München, als Komplementärin (600,00 EUR) sowie einer Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK (100,00 EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten von 81.080 Tsd. EUR zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 4.054 Tsd. EUR.

Die Finanzierung der im Februar 2015 getätigten Investitionen des AIF in Form von Kapitalerhöhungen bei den Objektgesellschaften erfolgte vollständig mittels Eigenkapital in Höhe von 81.090 Tsd. EUR (ohne Agio).

Zum 31. Dezember 2019 stellen sich die Kapitalstruktur sowie die bestehenden Fremdfinanzierungen in den Objektgesellschaften auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

	Objekt Riem KG		Objekt Hufelandstr. KG		Objekt Hackerbrücke KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	22.278	42,72	8.912	43,14	26.952	44,69
davon Darlehen:						
- UniCredit Bank AG	21.967	42,12	0	0,00	24.620	40,82
- DG Hyp			8.267	40,02		
Eigenkapital	29.871	57,28	11.748	56,86	33.358	55,31
	52.149	100,00	20.660	100,00	60.310	100,00

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen getätigt.

Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2019 stets geordnet. Der AIF sowie die Objektgesellschaften sind sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF freie Liquidität in Höhe von 148 Tsd. EUR.

3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 129.639 Tsd. EUR (Vorjahr: 118.001 Tsd. EUR). Wesentlicher Posten der Aktiva sind die Beteiligungen mit 98,27 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 97,65 %).

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 99,87 % (Vorjahr: 99,87 %) insbesondere Sonstige Verbindlichkeiten (0,04 %, Vorjahr: 0,03 %) und Rückstellungen (0,09%, Vorjahr: 0,10%)

Auf Ebene der Objektgesellschaften stellt sich die Vermögenslage auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

	Objekt Riem KG		Objekt Hufelandstr. KG		Objekt Hackerbrücke KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Aktiva						
Sachanlagen	48.973	93,91	18.784	90,92	54.660	90,63
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	1.953	3,75	626	3,03	1.854	3,07
Guthaben bei Kreditinstituten	1.186	2,27	1.250	6,05	3.796	6,29
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	37	0,07	0	0,00	0	0,00
	52.149	100,00	20.660	100,00	60.310	100,00
Passiva						
Eigenkapital	29.871	57,28	11.748	56,86	33.358	55,31
Fremdkapital	22.278	42,72	8.912	43,14	26.952	44,69
	52.149	100,00	20.660	100,00	60.310	100,00

Die Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaften wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien bestimmt. Darüber hinaus bestehen auf der Aktivseite liquide Mittel. Die bei der Objekt Riem KG bestehenden, nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten sind konzeptionsbedingt durch Anlaufkosten verursacht. Die Passivseite wird jeweils insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten. Weitere relevante Steuerungsgrößen der Objektgesellschaften sind der Loan-to-value, das Debt-service-coverage-ratio sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad.

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.

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

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

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

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



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

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

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

Die für den AIF wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter der Wealthcap Immo 38 KG berichtet.

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Hauptmieter. Ein Ausfall von Mietern mit bedeutendem Einfluss auf den Geschäftserfolg wird derzeit als gering angesehen. Zum einen erfolgte die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen besteht durch verschiedene Mieter über verschiedene Branchen hinweg eine ausreichende Risikostreuung. Weiterhin wurde das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung angemessen berücksichtigt.

Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der abgeschlossenen Verträge grundsätzlich nur bei einem Ausfall eines wesentlichen Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Die hieraus entstehenden Liquiditätsrisiken können die Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz der jeweiligen Objektgesellschaften nach sich ziehen. Der Ausfall einer oder mehrerer Objektgesellschaften kann auch zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des AIF führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben kann.

Umstände und Risiken, welche zu einer Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaften und/ oder des AIF führen können, werden frühzeitig durch das von der Verwaltungsgesellschaft implementierte Liquiditätsmanagement identifiziert und den Risiken entgegengewirkt. Temporäre Leerstände sowie ggf. erforderliche liquiditätswirksame Maßnahmen an den Objekten wurden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität der Mieter erfolgt auch regelmäßig die Überprüfung der Verwertbarkeit der über die Objektgesellschaften bzw. mittelbar gehaltenen Objekte.

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

Einer der beiden Mieter im Objekt Hufelandstraße zahlt seit April 2020 nicht mehr die vollständige monatliche Miete. Der Mietzahlungsanspruch der Gesellschaft besteht weiterhin, auch im Falle einer Stundung. Hieraus resultieren keine bestandsgefährdenden Risiken für die Objektgesellschaft, da sie aufgrund der restlichen Mietzahlungen und der vorhandenen Liquidität über ausreichende Mittel verfügt, um ihren kurzfristigen Verpflichtungen vollständig nachzukommen.

Einige nicht wesentliche Mieter im Objekt Hackerbrücke zahlen seit April 2020 nicht mehr die vollständige monatliche Miete. Der Mietzahlungsanspruch der Gesellschaft besteht weiterhin, auch im Falle einer Stundung. Hieraus resultieren keine bestandsgefährdenden Risiken für die Objektgesellschaft, da sie aufgrund der restlichen Mietzahlungen und der vorhandenen Liquidität über ausreichende Mittel verfügt, um ihren kurzfristigen Verpflichtungen vollständig nachzukommen.

4.1.3 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 38 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzliche Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgte dabei bereits bei der Konzeption der jeweiligen Gesellschaften durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristigen Finanzierungen der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien erfolgt planmäßig neben dem vom AIF eingezahlten Eigenkapital durch langfristige Darlehensverträge mit festen Laufzeiten über die gesamte bzw. überwiegende Fondslaufzeit sowie fest vereinbarten Zinssätzen. Zinsänderungsrisiken sind damit weitgehend minimiert.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Immobilienmarktrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften. Immobilienmarktrisiken werden derzeit erst bei Ausfall eines wesentlichen Mieters schlagend, da in diesem Fall eine alternative Verwertung der Immobilie in Frage kommen würde. Dieses Risiko wurde daher primär über die Adressenausfallrisiken betrachtet. Zusätzlich ist der AIF voll investiert und derzeit keine Verkäufe geplant bzw. erforderlich. Darüber hinaus zeigt die aktuelle Entwicklung, dass München weiterhin ein gefragter Investitionsstandort ist.

Es besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wurde dieses Risiko ausreichend berücksichtigt. Aktuell gibt es keine Hinweise auf eine Risikoerhöhung.

4.1.4 Operationelle Risiken



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

Im Geschäftsjahr 2019 sind keine Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten, die für den AIF relevant sein können. 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.

Aufgrund des Coronavirus wurden weltweit Wachstumsprognosen gesenkt. Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind erste Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf erkennbar, jedoch noch keine akuten Risiken für die Gesellschaft. Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter Wealthcap KVG analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine weitere Verbreitung des Virus den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft erheblich beeinflussen könnte.

4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

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

4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

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

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

5 Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 28. Februar 2014 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2019 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2019 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. Jahresabschluss 2019 der KVG (Löhne + Gehälter) EUR 21.124.016 (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	17.83a7.252 €
davon variable Vergütung	3.286.764 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2019	243 HC / 223,06 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	EUR 0,00
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2019 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	5.282.656 €
davon Führungskräfte	2.510.548 €
davon andere Mitarbeiter	2.772.108 €

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2019 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.



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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.
- Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.
- Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsorgan vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

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

6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

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



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

München, 2. Juni 2020

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH
gez. Alfred Gangkofner
gez. Michael Stüber
gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 2. Juni 2020

Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
gez. Dr. Rainer Krütten
gez. Gabriele Volz
gez. Sven-Markus Schmitt

Bilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen	127.407.592,95	98,41	115.231.585,71
2. Barmittel			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	147.858,67	0,11	168.100,44
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.083.469,71	1,61	2.601.086,37
	129.638.921,33		118.000.772,52

B. Passiva

1. Rückstellungen	121.000,00	0,09	116.440,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere	46.428,85	0,04	36.822,22



3. Eigenkapital			
a) Komplementärin			
aa) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	480,00	0,00	510,00
ab) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	416,75	0,00	323,66
ac) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-11,43	0,00	-36,06
ad) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	22,92	0,00	24,63
		908,24	822,23
b) Kommanditisten			
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	67.537.642,61	52,16	71.592.112,56
bb) Kapitalrücklagen	4.054.000,00	3,13	4.054.000,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	56.324.118,67	43,50	43.742.995,39
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.542.419,88	-1,18	-4.871.967,15
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.097.242,84	2,39	3.329.547,27
		129.470.584,24	117.846.688,07
		129.471.492,48	117.847.510,30
		129.638.921,33	118.000.772,52

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

	EUR	2018 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	3.586.090,30		3.784.250,58
b) Sonstige betriebliche Erträge	14.113,78		0,00
Summe der Erträge		3.600.204,08	3.784.250,58
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	19.089,19		16.224,06
b) Verwahrstellenvergütung	90.440,00		103.929,79
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	27.600,89		31.092,61
d) Sonstige Aufwendungen	133.502,10		114.891,33
Summe der Aufwendungen		270.632,18	266.137,79
3. Ordentlicher Nettoertrag/			



	2018	Vorjahr
	EUR	EUR
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.329.571,90	3.518.112,79
4. Zeitwertänderung		
Erträge aus der Neubewertung	17.384.101,18	11.903.878,87
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	17.384.101,18	11.903.878,87
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	20.713.673,08	15.421.991,66

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München („Gesellschaft“ oder „AIF“), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personengesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 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 100435 eingetragen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem Net Asset Value (NAV) und ist als Summe der Beträge zu verstehen, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können. Der Bewertung wurden die Vermögensaufstellungen der Beteiligungsgesellschaften i.S. des § 271 Abs. 3 KAGB zum Stichtag 31. Dezember 2019 zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligung wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted Cash Flow Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus den Objekten wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2029 zugrunde. Gemäß der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (WCK), werden die Zahlungsströme mit einem risikoadäquaten Diskontierungszinssatz bewertet.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an den drei Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Riem GmbH & Co. KG, München (Objekt Riem KG), der Wealthcap Objekt Hufelandstraße GmbH & Co. KG, München (Objekt Hufelandstraße KG), und der Wealthcap Objekt Hackerbrücke GmbH & Co. KG (Objekt Hackerbrücke KG) jeweils in Höhe von rd. 94,8 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2019 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	Objekt Riem KG	Objekt Hufelandstr. KG	Objekt Hackerbrücke KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Riem GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hufelandstraße GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hackerbrücke GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	30.633	11.748	33.358
Höhe der Beteiligung in %	94,8	94,8	94,8
Zeitpunkt des Erwerbs	27.03.2013	27.03.2013	02.02.2015
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	43.421	19.961	64.025

Die Forderungen bestehen gegen die drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (2.083 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.601 Tsd. EUR). Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den drei Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen zugrundeliegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

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

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 129.471.492,48 EUR (Vorjahr: 117.847.510,30 EUR) entfällt mit 908,24 EUR (Vorjahr: 822,23 EUR) auf den Komplementär (Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH, München) und mit 129.470.584,24 EUR (Vorjahr: 117.846.688,07 EUR) auf die Kommanditisten (Anleger, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (WCK), Grünwald, und Wealthcap Real Estate Management GmbH, München).

Die im Eigenkapital unter der Position a) aa) ausgewiesenen Kapitalanteile der Komplementärin setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	600,00	600,00
Entnahmen	-120,00	-90,00
	480,00	510,00

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

	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	81.089.400,00	81.089.400,00
Entnahmen	-13.551.757,39	-9.497.287,44
	67.537.642,61	71.592.112,56

Die im Geschäftsjahr 2019 getätigten Entnahmen in Höhe von 4.054.469,95 EUR betreffen in voller Höhe Kapitalrückzahlungen.

Die Rückstellungen (121 Tsd. EUR; Vorjahr: 116 Tsd. EUR) beinhalten noch nicht abgerechnete Kosten der Verwahrstelle (95 Tsd. EUR; Vorjahr: 90 Tsd. EUR) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung (26 Tsd. EUR; Vorjahr: 26 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 46 Tsd. EUR (Vorjahr: 37 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus noch nicht geflossenen Ausschüttungen.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen werden Erträge aus den Objektgesellschaften erfasst, die sich wie folgt zusammensetzen:



	2019	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Objekt Riem KG	1.279	1.440
Objekt Hufelandstraße KG	539	551
Objekt Hackerbrücke KG	1.583	1.595
	3.401	3.586

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2019 beträgt 0,02 % (inkl. Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Vorjahres (109.518 Tsd. EUR) und damit 15 Tsd. EUR brutto.

Die Verwahrstellenvergütung von 103 Tsd. EUR (Vorjahr: 90 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2019	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2019	25	26
Gebühren eBanz	1	1
	26	27

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	138	115
Komplementärvergütung	13	11
Übrige	8	8
	159	134

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 12.581 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.384 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag und besteht aus nicht realisierten Erträgen aus der Neubewertung der Objekt Riem KG von 2.580 Tsd. EUR, der Objekt Hackerbrücke KG von 7.813 Tsd. EUR sowie der Objekt Hufelandstraße KG von 2.188 Tsd. EUR.

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 3 des Anhangs dargestellt.

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

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

Kommanditisten	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	81.089.400,00	81.089.400,00



Kommanditisten	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	4.054.000,00	4.054.000,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-13.551.757,39	-9.497.287,44
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	1.554.822,96	-1.542.419,88
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	56.324.118,67	43.742.995,39
	129.470.584,24	117.846.688,07

Die Kapitalkonten der Komplementärin werden mangels gesellschaftsvertraglicher Vorgaben analog zu den Kommanditisten geführt und setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

Komplementärin	31.12.2019	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	600,00	600,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-120,00	-90,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	11,49	-11,43
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	416,75	323,66
	908,24	822,23

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt 10.000,00 EUR. Die auf die Anleger entfallenden Hafteinlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (811 Tsd. EUR).

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

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Fondsvermögen (EUR)	129.471.492,48	117.847.510,30	101.188.337,22
Wert je Anteil (EUR)	1.596,64	1.453,29	1.247,85
Umlaufende Anteile (Stück)	81.090	81.090	81.090

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 81.090.000,00 EUR (davon Kommanditkapital: 81.089.400,00 EUR). Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß den §§ 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 Gesamtrendite-Swaps, abgeschlossen.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

6.2. Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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



Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2019 rund 0,25 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (304 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (123.659.501,39 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2019 (129.471.492,48 EUR) und per 31. Dezember 2018 (117.847.510,30 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die laufende Vergütung für die Verwaltung durch die WCK 15.332,51 EUR. Darüber hinaus entfielen 137.992,58 EUR auf die Treuhandtätigkeit der WCK.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 nicht erhalten.

Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. Juni des Folgejahres zur Zahlung fällig.

Der künftige Liquidator der Gesellschaft erhält während des Liquidationszeitraumes maximal eine jährliche Vergütung von 115.000,00 EUR (inkl. Umsatzsteuer).

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,08 % (inkl. Umsatzsteuer) auf Basis des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 45.000,00 EUR jährlich. Für das Geschäftsjahr 2019 wurde eine Vergütung in Höhe von 103 Tsd. EUR berechnet.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

a) Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Gesellschaft und werden nicht durch die bereits oben genannten Kosten, Gebühren und Vergütungen gedeckt und auch nicht auf diese angerechnet:

- Kosten für externe Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß den §§ 261, 271 KAGB
- Bankübliche Depotbankgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- 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

b) Aufwendungen, die bei den Objektgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Investmentgesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis der Anteile zu tragen. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von a) anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligungen in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

c) Transaktionsgebühr und Transaktionskosten:

- Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften oder der Immobilien in den Objektgesellschaften eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises erhalten.
- Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.
- Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit einer Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit anderen Transaktionen, d.h. dem Erwerb, der Instandhaltung, dem Umbau, der Belastung und der Vermietung und Verpachtung von Vermögensgegenständen, von Dritten beanspruchte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:



- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zzgl. des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bis zu 14,4 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2019 sind aufgrund der abgeschlossenen Platzierung keine Ausgabeaufschläge 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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

6.5.2. Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3. Risikoprofil der Gesellschaft

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

Der Fokus liegt auf drei Bestandsimmobilien in München mit einer Streuung von Mietern mit überwiegend guten Bonitäten. Fertigstellungsrisiken, Fremdwährungsrisiken, Erstvermietungsrisiken bestehen nicht. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; eine Risikodiversifikation ist durch die vorgenannte Streuung auf drei Immobilien mit verschiedenen Mietern gegeben.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

Durch den Beitritt zum AIF geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die signifikante Risiken beinhaltet. Die aus der Beteiligung erzielbaren Erlöse und Rückflüsse sind von vielen unvorhersehbaren und durch den AIF und die Verwaltungsgesellschaft nicht beeinflussbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und tatsächlichen Bereich abhängig. Anleger sollten in der Lage sein, einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals wirtschaftlich zu tragen

Wertentwicklung



Es besteht das Risiko, dass die angenommenen Kaufpreisfaktoren bzw. Verkaufspreise der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien nicht erzielt werden können. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden können. Eine geringere Wertentwicklung der Immobilien als angenommen, würde zu einem geringeren Verkaufserlös führen, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Allgemeine Immobilienrisiken

Die Erträge der Objektgesellschaften und damit die des AIF können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs und einer damit verbundenen, reduzierten Mieternachfrage und damit geringeren Mieteinnahmen, infolge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation einer Mieterin, welche ihre fälligen Mietzahlungen und sonstigen Verpflichtungen nicht mehr begleichen kann, aufgrund einer negativen Mietentwicklung, infolge von Leerstand, z.B. wegen lang andauernden Instandhaltungsmaßnahmen oder wegen fehlender Anschlussvermietung sowie aufgrund von fehlender Durchsetzbarkeit vertraglich vereinbarter Indexklauseln oder einer hohen Inflationsrate. Darüber hinaus können die Immobilien an Attraktivität verlieren, so dass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind. Auch können die Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen teurer werden als geplant bzw. können mehr Baumängeln an den Immobilien vorhanden sein, als dies erkennbar war. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilien mit Altlasten belastet sind. Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

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

Einsatz von Fremdkapital

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

Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der Risikobewertung wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Focus 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: 1,41

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,45

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierenden Eigenkapital (81.090 Tsd. EUR) vollständig eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 129.471 Tsd. EUR.

6.6. Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner,

Michael Stüber,

Johannes Seidl (ab 1. Oktober 2019) und



Gilbert Horst (vom 1. Januar 2018 bis 28. Februar 2019).

Mit der Geschäftsführung ist die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, beauftragt.

Deren Geschäftsführer sind:

Gabriele Volz,

Dr. Rainer Krütten,

Sven Markus Schmitt.

München, 2. Juni 2020

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 38 Komplementär GmbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stüber

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 2. Juni 2020

Die geschäftsführende Kommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

gez. Sven Markus Schmitt

Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV zum 31.12.2019 der Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Riem GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Hufelandstraße GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Hackerbrücke GmbH & Co. KG
Lage der Immobilie	Hollerithstraße 5-11, 81829 München	Hufelandstraße 13-15, 80939 München	Hackerbrücke 4-6 und Arnulfstraße 17 + 21, 80335 München
Art der Immobilie	Bürogebäude	Bürogebäude	Logistikimmobilie mit gewerblicher Nutzung
Projekt -/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Fehlanzeige	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Beteiligung bzw. der Immobilien	27. März 2013 bzw. 1. August 2013	27. März 2013 bzw. 5. September 2013	2. Februar 2015 bzw. 1. August 2014
Bau-/Umbaujahr	2009	2001	2009
Grundstücksgröße (m ²)	15.629	9.950	18.681
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	20.549	8.224	24.604



Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Riem GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Hufelandstraße GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Hackerbrücke GmbH & Co. KG
Nutzfläche Wohnen (m ²)	0	0	0
Verkehrswert in EUR	64.200.000	27.800.000	87.600.000
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	2.548.011,22	800.043,65	2.204.616,05
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	5,9%	0%	2,3%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	5,9%	0%	2,3%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	34%	30%	28%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	0,9 bis 7 Jahre	2,8 bis 3,8 Jahre	0,5 bis 14,7 Jahre

Vermögensaufstellung gemäß den §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31.12.2019

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	E Abgänge ¹⁾ in EUR				
A. Vermögensgegenstände						
I. Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften					127.407.592,95	98,41
Mehrheitsbeteiligung Objekt Riem KG	0,00	405.209,13	28.323.288,53	43.421.461,86		33,54
Mehrheitsbeteiligung Objekt Hufelandstraße KG	0,00	0,00	11.136.041,00	19.960.852,66		15,42
Mehrheitsbeteiligung Objekt Hackerbrücke KG	0,00	0,00	31.623.728,00	64.025.278,43		49,45
II. Liquiditätsanlagen						
Bankguthaben					147.858,67	0,11
III. Sonstige Vermögensgegenstände					2.083.469,71	1,61
Forderungen an Immobiliengesellschaften						
Summe Vermögensgegenstände					129.638.921,33	100,13
B. Schulden						
I. Verbindlichkeiten aus						
anderen Gründen					-46.428,85	-0,04
II. Rückstellungen						
					-121.000,00	-0,09

Anschaffungskosten im Berichtsjahr						
	Zugänge	E Abgänge ¹⁾	Bestand	Wert	Wert	Anteil am Fondsvermögen
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
Summe Schulden					-167.428,85	-0,13
C. Fondsvermögen					129.471.492,48	100,00
umlaufende Anteile (Stück)	81.090					
Anteilwert (EUR)	1.596,64					

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

Die Darlehen der Objekt Riem KG gegenüber der UniCredit Bank AG sind durch eine Buchgrundschuld in Höhe von 26.830.000,00 EUR sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Versicherungsverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus der Erstvermietungsgarantie, die Abtretung der Zahlungsansprüche aus Veräußerungen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Verkaufsverträgen und künftiger Rechte und Ansprüche gegen den Verkäufer gesichert.

Die Darlehen der Objekt Hufelandstraße KG gegenüber der Deutsche Genossenschafts-Hypotheken Bank AG sind durch eine Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von 10.250.000,00 EUR sowie eine zunächst stille Abtretung der Mietzinsforderungen aus sämtlichen bzgl. des Beleihungsobjekts geschlossenen bzw. noch zu schließenden Mietverträgen gesichert.

Die Darlehen der Objekt Hackerbrücke KG gegenüber der UniCredit Bank AG sind durch eine Buchgrundschuld in Höhe von 27.000.000,00 EUR sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Versicherungsverträgen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus der Erstvermietungsgarantie, die Abtretung der Zahlungsansprüche aus Veräußerungen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Verkaufsverträgen und künftigen Rechten und Ansprüchen gegen den Verkäufer gesichert.

¹⁾ Beim Abgang im Berichtsjahr handelt es sich um als Kapitalrückzahlung zu klassifizierende Entnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften.

Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.097.265,76
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-3.097.265,76
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		822,23
1. Entnahmen für das Vorjahr		-30,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	



A. Komplementär	EUR	EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		22,92
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		93,09
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		908,24
B. Kommanditisten	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		117.846.688,07
1. Entnahmen für das Vorjahr		-4.054.469,95
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		3.097.242,84
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		12.581.123,28
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		129.470.584,24

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile



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

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt werden.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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



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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2019 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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



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

München, den 16. Juni 2020

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer

Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer