



WealthCap Immobilien Deutschland 41 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 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft, Investmentgesellschaft oder Wealthcap Immo 41 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 23. Juni 2017 und Eintragung in das Handelsregister am 2. August 2017 unter der Firmierung „Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 41 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 1. Dezember 2017 und Eintragung im Handelsregister am 3. Januar 2018 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung. Eine erweiterte Neufassung des Gesellschaftsvertrages sowie des Treuhandvertrages wurden von den Gesellschaftern zum 30. April 2018 unterzeichnet.

Die Wealthcap Immo 41 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2030. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31. Dezember 2035 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 41 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 17. November 2017. Mit Schreiben vom 14. Februar 2018 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten und institutionellen Investoren in Höhe von bis zu 200 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Der Platzierungsart erfolgte im August 2018. Bis zum Abschlussstichtag wurden 141.500 Tsd. EUR von privaten Anlegern eingeworben. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

Am 30. April 2018 haben die Wealthcap Immo 41 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die WIS gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 200 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2020.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF drei Beteiligungen. Die Gesellschaft ist zum einen mit 89,86 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München (Objekt Hamburg KG), und zum anderen mit 89,89 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München (Objekt Berg-am-Laim II KG), und mit 89,87 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München (Objekt Nürnberg KG), beteiligt.

Die Objekt Hamburg KG hatte mit Kaufvertrag vom 3. Mai 2017 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 eine Büroimmobilie in Hamburg zu einem Kaufpreis von 33,5 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 12.282 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 166 Stellplätze. Die Mietflächen sind zu 100 % an die Nordex Forum II GmbH & Co. KG, Hamburg, vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2038. Die Mieterin hat grundsätzlich das Recht, das Mietverhältnis zwei Mal um jeweils fünf Jahre zu verlängern.

Die Objekt Berg-am-Laim II KG hatte mit Kaufvertrag vom 30. Mai 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 eine Büroimmobilie in München im Stadtteil Berg- am-Laim zu einem Kaufpreis von 135,3 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 29.500 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 417 Tiefgaragenstellplätze. Die Mietflächen sind zu rund 91 % an diverse Mieter vermietet. Die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt rund 11 Jahre.

Die Objekt Nürnberg KG hatte mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Februar 2019 eine Büroimmobilie in Nürnberg im Stadtteil Hasenbuck zu einem Kaufpreis von 56,9 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 14.390 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 131 Tiefgaragenstellplätze sowie ein zusätzl. dinglich gesichertes Recht zur Nutzung von weiteren 70 Pkw-Stellplätzen im benachbarten Parkhaus und 140 Fahrradstellplätze. Die Mietflächen sind zu rund 100 % an einen Mieter mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2033 vermietet.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 154.116 Tsd. EUR (Vorjahr: 40.073 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 141.520 umlaufenden Anteilen 1.089,00 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

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



Anlageziel der Wealthcap Immo 41 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit dem Erwerb der dritten Beteiligung im Februar 2019 wurde in die entsprechenden Immobilien investiert und die Anlagestrategie umgesetzt. Weitere Investitionen erfolgten nicht. Der Fonds ist voll investiert.

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:

- a) Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.
- b) Mit mindestens 60 % des investierten Kapitals erwirbt die Investmentgesellschaft - unmittelbar oder mittelbar - Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.
 - (i) Region: Deutschland
 - (ii) Nutzungsart: Gewerbe (Typ: Büro und/oder Handel)
 - (iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR
 - (iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus den Objektgesellschaften erwartet werden.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2030 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2035 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 am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 17. November 2017 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von den Parteien aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hatte am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 41 KG wurde mit Datum vom 14. Februar 2018 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, Administration der Investmentgesellschaft, Aufnahme von Anlegern, Anlegerverwaltung und das Risikomanagement.

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

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

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

- für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 2,5 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2018 bis 2020 jedoch mindestens 100 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 100 Tsd. EUR zu verlangen.
- Vergütung während des Liquidationszeitraums von bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr
- erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft, wenn die Anleger Auszahlungen i.H. ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem Geschäftsjahr 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 4,0 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.



Die Geschäftstätigkeit der WCK im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Konzeption der Gesellschaft sowie die Durchführung der ersten Investitionen.

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der Wealthcap KVG ist 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 dem Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum 29. Juni 2018 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 41 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität. Eigenkapital ist in ausreichender Höhe auf Ebene des AIF zur Finanzierung der Erwerbe in der Platzierungsphase durch die abgeschlossene Platzierungsgarantie vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 41 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.

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.¹

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2020“ vom 15.01.2020

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 Prozent ab. Dennoch weisen fünf der sieben Hochburgen im 12-Monatsvergleich einen zweistelligen prozentualen Rückgang der Leerstandsvolumina auf, mit Werten zwischen 12 Prozent in Frankfurt und 33 Prozent in Köln. In Berlin sank der Leerstand „nur“ noch um rund sechs Prozent, die Bundeshauptstadt weist aber mit 1,8 Prozent die bundesweit niedrigste Leerstandquote auf. Einzig in Stuttgart ist der Leerstand im Jahresvergleich angestiegen, wenngleich moderat um 0,1 Prozentpunkte auf eine Quote von 2,3 Prozent. Die über die Big 7 aggregierte Leerstandquote notierte Ende Dezember bei genau drei Prozent 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 Büروفertigstellungen deutlich zugelegt und mit 1,12 Millionen Quadratmetern nicht nur die eine Million-Marke überschritten, sondern auch das höchste Fertigstellungsvolumen seit 2010 markiert.

Und es wird weiter gebaut: 2020 werden 1,9 Millionen Quadratmetern (davon aktuell noch ein Drittel frei) und ein Jahr später sogar 2,6 Millionen Quadratmetern erwartet. Ab 2021 wird sich die Angebotsausweitung auch spürbar auf die Leerstandquoten dieser Märkte auswirken.

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 %.²

² JII Büromarktüberblick Deutschland, Q4 2019, Januar 2020

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 flossen 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.³

Standort München

Am Münchener Büovermietungsmarkt 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 €/m²/Monat und die Durchschnittsmiete ist auf rund 20,20 € gestiegen. Im Münchener Stadtgebiet liegt sie bei 22,80 €.⁴

³ JII Investmentmarktüberblick Deutschland, Q4 2019, Januar 2020

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

Standort Hamburg

Der Hamburger Büroimmobilienmarkt hat im Jahr 2019 einen Flächenumsatz in Höhe von 530.000 m² erzielt. Das liegt 9 % unter dem Vorjahr und 7 % unter dem 5-Jahresschnitt. Die aktuell hohe Nutzernachfrage hätte ein höheres Ergebnis ermöglicht. Die starke Angebotsknappheit hat das aber gehemmt. Für das Jahr 2020 erwarten wir aufgrund der anhaltenden Flächenknappheit ein Ergebnis von nur 500.000 m². Der Teilmarkt Innenstadt führt die Teilmarktstatistik mit 109.000 m² vor der HafenCity (61.000 m²) an. Für die Innenstadt ist es das schlechteste Ergebnis der vergangenen fünf Jahre. Die unternehmensbezogenen Dienstleister liegen mit 82.000 m² knapp vor Handelsunternehmen (79.000 m²). Die Flexible Office Space-Branche hat 2019 rund 16.000 m² angemietet. Das ist weniger als in den beiden Vorjahren. Auch den Betreibern macht die Flächenknappheit zu schaffen. Die Leerstandsquote notiert zum Jahresende bei 3,0 % auf dem niedrigsten Wert seit Anfang 2001. Und für das Jahr 2020 erwarten wir einen weiteren Rückgang. Im Jahr 2019 wurden 117.000 m² Büroflächen fertiggestellt. Das liegt ein Viertel unter dem 5-Jahresschnitt. Und auch in den beiden Jahren 2020 und 2021 werden in Summe nur 350.000 m² fertiggestellt, davon aktuell nur ein Drittel noch verfügbar. Erst ab dem Jahr 2022 werden die Fertigstellungen merklich anziehen. Die Spitzenmiete ist im Jahresvergleich um einen Euro auf 29,00 €/m²/Monat und die Durchschnittsmiete um 1,70 € auf 17,70 € gestiegen.⁵

Standort Nürnberg

Insgesamt zeigte sich der Nürnberger Büroflächenmarkt weiterhin als ein gefragter Unternehmensstandort. Eine positive Nettoabsorption verdeutlicht das stetige Wachstum der Frankenmetropole. Der Markt ist geprägt von einer starken Nachfrage nach Büroflächen aber demgegenüber auch einem geringen Angebot. Erstmals zeigte sich eine Angleichung zweier Teilmärkte in der Spitzenmiete. 2019 wurden auf dem Nürnberger Büroflächenmarkt 133.600 m² Bürofläche umgesetzt - nahezu eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahresergebnis von 67.300 m² und das drittbeste Ergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre nach 2016 (142.000 m²) und 2017 (137.900 m²). Zurückzuführen ist dieses Resultat auf fünf Anmietungen im großflächigen Bereich. Mit einem Gesamtvolumen von 76.500 m² wurde mit diesen Vermietungen bereits über die Hälfte des Gesamtergebnisses erzielt. Mit deutlichem Abstand wurde die größte Anmietung von der Stadt Nürnberg in „The Q“ (ca. 42.000 m²) getätigt. Ebenfalls in dieses Segment fällt unter anderem der Mietvertragsabschluss im Teilmarkt Innenstadtgürtel von Design Offices GmbH (ca. 10.000 m²). Der Nürnberger Immobilienmarkt bleibt ein gefragter Unternehmensstandort und zeigte sich weiterhin expansiv. Dies untermauert die Nettoabsorption, die eine positive Veränderung des belegten Büroflächenbestandes über die vergangenen 12 Monate mit einem Plus von 59.000 m² aufwies.⁶

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

⁶ JLL, Office Market Profile 2. Halbjahr 2019, Erschienen im Februar 2020

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf - insbesondere das negative realisierte Ergebnis - entspricht aufgrund der konzeptionsbedingten Anlaufverluste den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2019.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 97.516 Tsd. EUR des geplanten Kommanditkapitals von bis zu 200 Mio. EUR von Anlegern eingeworben. Zur Finanzierung der Beteiligung an den Objektgesellschaften wurde von der WIS ein Zwischenfinanzierungsdarlehen im Rahmen der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie begeben, welches zum Abschlussstichtag mit 3.215 Tsd. EUR valuiert und sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals zurückgeführt wird. Die WIS ist verpflichtet, bei Platzierungsschluss das Zwischenfinanzierungsdarlehen in Eigenkapital umzuwandeln, soweit das Darlehen nicht durch das eingeworbene Kommanditkapital getilgt worden ist.

Die Gesellschaft hatte sich im Vorjahr an den Immobilien-Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München, und Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München, zu jeweils rund 89,9 % beteiligt. Die Anbindung der Immobilien-Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG erfolgte am 18. Februar 2019 ebenfalls mit 89,9 %.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 154.115.938,30 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei zum Abschlussstichtag 141.520 umlaufenden Anteilen 1.089,00 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2018	40.072.691,11
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019	154.115.938,30
Veränderung	114.043.247,19

Der Anstieg des Nettoinventarwert ist im Wesentlichen auf Mittelzuflüsse aus Anlegerbeitritten von 97.516 Tsd. EUR sowie auf die neue Bewertung der Beteiligungen mit einem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 22.052 TEUR zurückzuführen, denen ein negatives realisiertes Ergebnis von -9.115 Tsd. EUR gegenübersteht.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 12.937 Tsd. EUR (Vorjahr: -5.752 Tsd. EUR) setzt sich aus einem negativen realisierten Ergebnis von -9.115 Tsd. EUR (Vorjahr: -5.403 Tsd. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 22.052 Tsd. EUR (Vorjahr: -349 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 5.465 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.613 Tsd. EUR), denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 13.142 EUR (Vorjahr: 6.070 Tsd. EUR), Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 1.280 Tsd. EUR (Vorjahr: 848 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 98 Tsd. EUR (Vorjahr: 38 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 58 Tsd. EUR (Vorjahr: 36 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 20 Tsd. EUR (Vorjahr: 26 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 sind insbesondere durch die Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit und der damit einmalig anfallenden Anlaufkosten geprägt und setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Eigenkapitalvermittlungsvergütung	7.660	3.596
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	2.923	1.322
Konzeptionsvergütung	2.436	1.101
	13.019	6.019

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der im Berichtsjahr angebotenen Objektgesellschaften Objekt Hamburg KG in Höhe von 5.669 Tsd. EUR, Objekt Berg-am-Laim II KG in Höhe von 10.705 Tsd. EUR und Objekt Nürnberg KG in Höhe von 5.678 Tsd. EUR.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 141.520 Tsd. EUR. Dieses setzt sich aus der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR und eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 141.500 Tsd. EUR zusammen.



Die Finanzierung der Investitionen erfolgt neben den eingeworbenen Einlagen zum Abschlussstichtag mittels eines Darlehens von der WIS im Rahmen der Platzierungsgarantie von anfänglich 96,8 Mio. EUR, welches zum Abschlussstichtag noch mit 3,2 Mio. EUR valutiert. Auf Ebene der Objekt Hamburg KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 19.312 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der DZ HYP AG, Hamburg, in Höhe von 16.700 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 28. Dezember 2029. Auf Ebene der Objekt Berg-am-Laim II KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 77.016 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, in Höhe von 68.000 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2028. Auf Ebene der Objekt Nürnberg KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 31.163 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Landesbank Baden-Württemberg in Höhe von 25.605 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 30. Mai 2028.

Die Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Die Fremdkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 3,29 % (Vorjahr: 63,51 %) bezogen auf die Bilanzsumme.

Investitionen

Die Gesellschaft hat am 20. August 2018 rund 88,86 % der Anteile an der Objektgesellschaft Objekt Hamburg KG sowie rund 88,89 % der Anteile an der Objekt Berg-am-Laim II KG erworben. Eine weitere Investition erfolgte im Februar 2019 an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München, in Höhe von 89,87 %.

Auf Ebene der Objekt Hamburg KG erfolgte mit Kaufvertrag vom 3. Mai 2017 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 die Investition in eine Büroimmobilie in Hamburg. Der Kaufpreis betrug insgesamt 33.494 Tsd. EUR. Des Weiteren erfolgte mit Kaufvertrag vom 31. Mai 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 durch die Objekt Berg-am-Laim II KG eine Investition in das Objekt „Leuchtenberg“ in München Berg-am-Laim. Der Kaufpreis betrug insgesamt 135.328 Tsd. EUR. Auf Ebene der Objekt Nürnberg KG erfolgte mit Kaufvertrag vom 19. April 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Februar 2019 die Investition in eine Büroimmobilie in Nürnberg. Der Kaufpreis betrug insgesamt 56.900 Tsd. EUR.

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 Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG		Objekt Nürnberg KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	16.828	45,02	68.088	45,26	30.363	47,38
Davon Darlehen:						
• LBBW	0	0,00	61.562	40,92	26.555	41,44
• DG Hyp	15.181	40,61	0	0,00	0	0,00
Eigenkapital	20.551	54,98	82.353	54,74	33.715	52,62
	37.379	100,00	150.441	100,00	64.078	100,00

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 4.348 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 159.363 Tsd. EUR (Vorjahr: 109.824 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligungen in Höhe von 149.194 Tsd. EUR (Vorjahr: 95.979 Tsd. EUR) (96,81 % der Bilanzsumme) sowie die kurzfristig liquiden Anlagen in Höhe von 4.348 Tsd. EUR (Vorjahr: 8.841 Tsd. EUR) (2,82% der Bilanzsumme). Daneben bestehen Forderungen gegen die beiden Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 5.634 Tsd. EUR und gegenüber den Anlegern aus eingeforderten nicht eingezahlten Einlagen von 188 Tsd. EUR inkl. Agien.

Die Passiva sind im Wesentlichen von Krediten gegenüber der WIS in Höhe von 3.215 Tsd. EUR (Vorjahr: 68.024 Tsd. EUR) (2,09 % der Bilanzsumme) sowie dem Eigenkapital in Höhe von 154.116 Tsd. EUR (96,71 % der Bilanzsumme) geprägt.

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

	Objekt Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG		Objekt Nürnberg KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Aktiva						
Sachanlagen	34.542	92,41	137.101	91,13	58.076	90,63



	Objekt Hamburg KG		Objekt Berg-am-Laim II KG		Objekt Nürnberg KG	
	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	2.287	6,12	9.832	6,54	3.992	6,23
Guthaben bei Kreditinstituten	516	1,38	3.508	2,33	1.932	3,02
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	34	0,09	0	0,00	78	0,12
	37.379	100,00	150.441	100,00	64.078	100,00
Passiva						
Eigenkapital	20.551	54,98	82.353	54,74	33.715	52,62
Fremdkapital	16.828	45,02	68.088	45,26	30.363	47,38
	37.379	100,00	150.441	100,00	64.078	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 Hamburg 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 und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren 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 der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

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



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

Eine eigene Risikotragfähigkeitsrechnung für den AIF erfolgt nicht, da vorgesehen ist, dass die Gesellschaft ausschließlich über ihre Objektgesellschaft 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 Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG berichtet.

4.1.2 Einzahlungs- und Platzierungsgarantie

Die Platzierung begann im August 2018. Das Platzierungsrisiko ist durch eine Einzahlungs- und Platzierungsgarantie reduziert. Sofern jedoch die Einzahlungs- und Platzierungsgarantie der Wealthcap Investment Services GmbH, München, nicht in voller Höhe oder nicht fristgerecht erfüllt wird, besteht das Risiko, dass der Gesellschaft vorübergehend oder dauerhaft kein ausreichendes Kapital oder keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft vorübergehend oder dauerhaft keine Ausschüttungen an die Gesellschafter vornimmt bzw. die etwaig prognostizierten Ausschüttungen reduziert, alternative Finanzierungsquellen gesucht oder Immobilien veräußert werden müssen bzw. das Fondskonzept insgesamt umgestellt werden muss. Dies kann zu einer Verringerung der vom Gesellschafter erzielbaren Rückflüsse bis hin zu einem Totalverlust des vom Gesellschafter investierten Kapitals führen (Totalverlustrisiko). Aufgrund der Einbindung des Platzierungsgaranten in die UniCredit-Gruppe wird nicht davon ausgegangen, dass dieses Risiko schlagend wird.

4.1.3 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Mieter. Das Risiko eines bedeutenden Ausfalls von Mietern wird derzeit als gering angesehen. Zum einen erfolgt 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 wird 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 werden 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.

4.1.4 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 41 KG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt dabei bereits bei der Konzeption der jeweiligen Gesellschaften durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung 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 sollen damit weitgehend minimiert werden.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Immobilienmarktrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft. 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.

Darüber hinaus zeigt die aktuelle Entwicklung, dass München, Hamburg und Nürnberg gefragte Investitionsstandorte sind.

Es besteht ein Restwertrisiko 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.

4.1.5 Operationelle Risiken



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

Im Geschäftsjahr 2019 sind keine für die Gesellschaft relevanten Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

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. 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.

Ein nicht wesentlicher Mieter im Objekt Berg-am-Laim II zahlt seit April 2020 nicht mehr die vollständige monatliche Miete. Der Mietzahlungsanspruch der Objektgesellschaft besteht weiterhin, auch im Falle einer Stundung. Hieraus resultieren keine bestandsgefährdenden Risiken für die Objektgesellschaft oder den Fonds, da sie aufgrund der restlichen Mietzahlungen und der vorhandenen Liquidität über ausreichende Mittel verfügen, um ihren kurzfristigen Verpflichtungen vollständig nachzukommen.

4.1.6 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 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 17. November 2017 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem 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	17.837.252 €
davon variable Vergütung	3.286.764 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2019	243 HC ⁷ /223,06 FTE ⁸
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 €

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

⁷ HC: Headcount: Mitarbeiterzahl

⁸ FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent

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 den Regelungen zum Vergütungssystem betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hat im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

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

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



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

München, den 15. Juni 2020

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien 41
Komplementär GmbH**

gez. Michael Stüber

gez. Alfred Gangkofner

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 15. 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	149.193.828,14	96,81	95.979.006,28
2. Barmittel			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	4.347.862,70	2,82	8.841.424,36
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	5.633.599,18	3,66	1.613.350,12
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	188.087,90	0,12	3.261.000,00
c) Andere Forderungen	0,00	0,00	129.587,50
	5.821.687,08	3,78	5.003.937,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	38,69
	159.363.377,92		109.824.406,95

B. Passiva

1. Rückstellungen		175.550,00	0,11	126.590,00
2. Kredite				
a) Andere		3.214.976,00	2,09	68.023.610,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		545.266,39	0,35	1.489.290,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		1.311.647,23	0,85	112.225,65
5. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00		0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	141.350.226,98		91,72	44.004.000,00
bb) Kapitalrücklagen	5.596.460,00		3,62	1.836.837,50
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	21.703.455,14		14,08	-348.736,72
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-5.419.409,67		-3,52	-15.975,35
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.114.794,15		-5,91	-5.403.434,32
		154.115.938,30	100,00	40.072.691,11
		154.115.938,30		40.072.691,11
		159.363.377,92	100,00	109.824.406,95

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

		2019	2018
	EUR	EUR	EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.465.489,77		1.613.350,12
b) Sonstige betriebliche Erträge	17.399,37		1.083,33
Summe der Erträge		5.482.889,14	1.614.433,45
2. Aufwendungen			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	1.279.659,34		848.301,19
b) Verwaltungsvergütung	98.403,36		38.013,35
c) Verwahrstellenvergütung	57.500,00		35.700,00



	2019	2018
	EUR	EUR
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.000,00	26.339,90
e) Sonstige Aufwendungen	13.142.120,59	6.069.513,33
Summe der Aufwendungen	14.597.683,29	7.017.867,77
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-9.114.794,15	-5.403.434,32
4. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	22.052.191,86	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-348.736,72
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	22.052.191,86	-348.736,72
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	12.937.397,71	-5.752.171,04

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (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 107498 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.

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligung wurde auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaft der Verkehrswert der Immobilie angesetzt und daraus ein NAV für die Objektgesellschaft ermittelt. Dieser geht anteilig in den Wert der jeweiligen Beteiligung ein.

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 Erfüllungsbetrages angesetzt und bewertet.

Die Kredite und Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Sonstige Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an den drei Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München (Objekt Hamburg KG), der Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München (Objekt Berg-am-Laim II KG), und der Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München (Objekt Nürnberg KG), jeweils in Höhe von rund 89,9 % 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 Berg-am-Laim II KG	Objekt Hamburg KG	Objekt Nürnberg KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	82.353	20.551	33.715
Höhe der Beteiligung in %	89,89	89,86	89,87
Zeitpunkt des Erwerbs	13.08.2018	13.08.2018	18.02.2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	87.500	24.853	36.841

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 5.822 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.004 Tsd. EUR) betreffen zum einen noch ausstehende Kapitaleinlagen und Agien von Anlegern 188 Tsd. EUR und stellen somit Forderungen gegen Gesellschafter dar. Darüber hinaus bestehen Forderungen gegenüber den drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnverrechnung in Höhe von 5.634 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.613 Tsd. EUR). Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den drei Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 154.115.938,30 EUR (Vorjahr: 40.072.691,11 EUR) entfällt in voller Höhe auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (WCK)). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

Die Rückstellungen in Höhe von 176 Tsd. EUR (Vorjahr: 127 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen die Verwahrstellenvergütung (58 Tsd. EUR; Vorjahr: 36 Tsd. EUR), die Vergütung für die Platzierungsgarantie (36 Tsd. EUR; Vorjahr: 36 Tsd. EUR), die Konzeptionsvergütung (48 Tsd. EUR; Vorjahr: 30 Tsd. EUR) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2019 (20 Tsd. EUR; Vorjahr: 25 Tsd. EUR).

Die Kredite in Höhe von 3.215 Tsd. EUR (Vorjahr: 68.024 Tsd. EUR) betreffen insbesondere das zur Erfüllung der Platzierungsgarantie geleistete Darlehen der Wealthcap Investment Services GmbH, München (WIS). Außerdem sind darauf anfallende Zinsen in Höhe von 1.279 Tsd. EUR entstanden. Das Darlehen wurde im Rahmen der Finanzierung der Objektgesellschaften in Anspruch genommen und wird im Zuge der Einwerbung von Kommanditkapital sukzessive getilgt. Soweit bei Platzierungsschluss das Darlehen nicht durch von Anlegern eingeworbenes Kommanditkapital getilgt wurde, ist die WIS verpflichtet, das Darlehen in Eigenkapital umzuwandeln.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten für Provisionen 385 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.031 Tsd. EUR) sowie noch nicht geleistete Zahlungen für die Platzierungsgarantie (159 Tsd. EUR; Vorjahr: 250 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben 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 Berg-am-Laim KG	2.901	1.317
Objekt Hamburg KG	1.097	296
Objekt Nürnberg KG	1.468	0
	5.465	1.613

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2019 beträgt 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres (97.094.314,71 EUR) aber mindestens 100 Tsd. EUR; (Vorjahr: 38 Tsd. EUR).

Die Verwahrstellenvergütung von 57.500 EUR (Vorjahr: 35.700 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 2020/2019	19	25
Veröffentlichungskosten 2020/2019		
	20	26

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Provisionen	7.660	3.596
Konzeptionsvergütung	2.436	1.101
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	2.923	1.322
Treuhandvergütung	100	38
Übrige	23	13
	13.142	6.070

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe 22.052 TEUR (Vorjahr: -349 Tsd. EUR) resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag an der Objekt Berg-am-Laim II KG in Höhe von 10.705 Tsd. EUR (Vorjahr: -222 Tsd. EUR), an der Objekt Hamburg KG von 5.669 Tsd. EUR (Vorjahr: -127 Tsd. EUR) sowie an der Objekt Nürnberg KG 5.678 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 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)	141.520.000,00	44.004.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	5.596.460,00	1.836.837,50
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-169.773,02	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-14.534.203,82	-5.419.409,67
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	21.703.455,14	-348.736,72
	154.115.938,30	40.072.691,11



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

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)	154.115.938,30	40.072.691,11	4.024,65
Wert je Anteil (EUR)	1.089,00	910,66	201,23
Umlaufende Anteile (Stück)	141.520	44.004	20

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 141.520.000,00 EUR. Alle Anteile haben am Abschlussstichtag die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es werden keine Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Höhe des Ausgabeaufschlages beträgt bis zu 5 %.

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 0,31 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (299 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2019 13,41 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (13.019 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (97.094.314,71 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2019 (154.115.938,30 EUR) und per 31. Dezember 2018 (40.072.691,11 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

- Die WCK erhält ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe in 2018 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 100 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2019 fiel die Mindestvergütung von 100 Tsd. EUR an. Die Verwaltungsgesellschaft erhält darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung nach folgenden Vorgaben:
 - 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 4,0 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
 - Danach besteht Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.
- Die WCK erhält zudem für ihre Treuhändertätigkeit ein jährliches Honorar in Höhe von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 100 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2019 fiel die Mindestvergütung von 100 Tsd. EUR an.
- Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung mindestens 10 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2019 fiel die Mindestvergütung von 10 Tsd. EUR an.
- Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,04 % des zuletzt durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch 35,7 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2019 fiel die Vergütung in Höhe von 57,5 Tsd. EUR an.



•Die WIS erhält für die Stellung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den jeweiligen Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags. Im Geschäftsjahr 2019 fiel hierfür eine Vergütung in Höhe von 2.923 Tsd. EUR an.

Die UniCredit Bank AG, München, und weitere Vertriebspartner erhalten für die Eigenkapitalvermittlung (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 4 % des eingeworbenen Kommanditkapitals zzgl. des hierauf entfallenden Agios von bis zu 5 %. Im Geschäftsjahr 2019 fiel hierfür eine Vergütung in Höhe von 7.225 Tsd. EUR an.

•Die WCK erhält für die Konzeption (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 2,5 % des von den Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags. Im Geschäftsjahr 2019 fiel hierfür eine Vergütung in Höhe von 2.436 Tsd. EUR an.

a) Zusätzlich sind folgende Aufwendungen nicht durch die Geschäftsführungsvergütung abgegolten und werden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt:

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

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

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

c) Transaktionsgebühr sowie 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 (ohne Umsatzsteuer) erhalten.
- Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.
- Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit anderen Transaktionen, d.h. insbesondere dem Erwerb, der Instandhaltung, dem Umbau, der Belastung und der Vermietung und Verpachtung von Vermögensgegenständen, von Dritten beanspruchte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

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

Die WCK hat im Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen 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 zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag in Höhe von maximal 14,0 % 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 Ausgabeaufschläge in Höhe von 5.596 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.837 Tsd. EUR) angefallen.

Der Anleger hat kein Recht auf ordentliche Kündigung und damit kein Recht auf Rückgabe der Anteile. Daher wird ein Rücknahmepreis nicht fortlaufend berechnet und ein Rücknahmeabschluss 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 2019 werden im Lagebericht in Abschnitte „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände sind zum Abschlussstichtag nicht im Bestand.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen in den Regelungen zum 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. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

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.

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 60 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; eine Risikodiversifikation wird voraussichtlich durch eine Streuung mit verschiedenen Mietern vorgenommen.

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 ihres 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 von sämtlichen Objektgesellschaften 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 voraussichtlichen Objektgesellschaften.

Einsatz von Fremdkapital

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

Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der Anbindung von Objektgesellschaften werden alle relevanten Risikoarten im Rahmen vorgegebener Prozesse intensiv geprüft und bewertet. Fokus liegt dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades bzw. der Anlagebedingungen. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

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 der KVG 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: 1,69

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,75

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

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein Nettoinventarwert in Höhe von 154.116 Tsd. EUR.

6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner,

Michael Stüber, (seit 1. März 2019),

Johannes Seidl (seit 1. Oktober 2019) und



Gilbert Horst (bis zum 28. Februar 2019).

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, ist mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt.

Deren Geschäftsführer sind:

- Gabriele Volz,
- Dr. Rainer Krütten und
- Sven Markus Schmitt.

München, den 15. Juni 2020

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien 41
Komplementär GmbH**

gez. Michael Stüber

gez. Alfred Gangkofner

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 15. 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 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung

Lage der Immobilie	Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG
Art der Immobilie	Bürogebäude	Bürogebäude	Bürogebäude
Projekt -/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Fehlanzeige	Fehlanzeige	Fehlanzeige
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Beteiligung bzw. der Immobilien	13.08.2018	13.08.2018	18.02.2019
Bau-/ Umbaujahr	2018	1979-1982/2015-2018	2018/2019
Grundstücksgröße (m ²)	8.278 qm	12.286 qm	5.342 qm



Nutzfläche Gewerbe (m ²)	12.282 qm (inkl. 356 qm Lager, 140 qm sonstige Fläche)	29.408 qm (inkl. 835 qm Ladenfläche, 4.219 qm Keller/Lager/Archiv)	14.390 qm (13.300 qm Bürofläche, 654 qm Kantine, 406 qm Lagerräume)
Nutzfläche Wohnen (m ²)	0	0	0
Verkehrswert in EUR	40.000.000	147.900.000	63.500.000
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	1.979.045,40	4.927.552,65	2.125.970,30
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0%	9%	0%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	0%	9%	0%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	42%	46%	48%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	18,5	10,8	13

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	Abgänge in EUR				
A. Vermögensgegenstände						
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften					149.193.828,14	96,81
Mehrheitsbeteiligung Objekt Hamburg KG	0,00	0,00	19.311.915,00	24.853.179,00		
Mehrheitsbeteiligung Objekt Berg-am-Laim II KG	0,00	0,00	77.015.828,00	87.499.578,43		
Mehrheitsbeteiligung Objekt Nürnberg KG	31.162.630,00	0,00	31.162.630,00	36.841.070,71		
II. Liquiditätsanlagen						
Bankguthaben					4.347.862,70	2,82
III. sonstige Vermögensgegenstände					5.821.687,08	3,78
Forderungen an Immobiliengesellschaften						
Summe Vermögensgegenstände					159.363.377,92	103,41
B. Schulden						
I. Verbindlichkeiten aus						
1. Krediten						
					-3.214.976,00	-2,09
2. anderen Gründen						
					-1.856.913,62	-1,21
II. Rückstellungen						
					-175.550,00	-0,11
Summe Schulden					-2.032.463,62	-3,41



Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Zugänge in EUR	Abgänge in EUR				
C. Fondsvermögen				154.115.938,30	100,00
umlaufende Anteile (Stück)	141.520				
Anteilwert (EUR)	1.089,00				

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

Die Darlehen der Objekt Hamburg KG gegenüber der DZ HYP AG sind durch eine Buchgrundschild in Höhe von 16.700.000,00 EUR sowie die Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung in Höhe eines zu zahlenden Teilbetrages von 1.670.000,00 EUR die Abtretung der Zahlungsansprüche, Vermietungen, aus Veräußerungen, die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus dem Kaufvertrag und künftiger Rechte und Ansprüche gegen den Verkäufer gesichert.

Die Darlehen der Objekt Berg-am-Laim II KG gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg sind durch Buchgrundschild in Höhe von 61.470.000,00 EUR sowie die Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung in Höhe eines zu zahlenden Teilbetrags von 6.830.000,00 EUR die Abtretung künftiger Einzelforderungen, aus Versicherungen, Mietzinsforderungen, eine Rangrücktritts- und Belassungserklärung sowie Verpfändung von Kontoguthaben gesichert.

Die Darlehen der Objekt Nürnberg KG gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg sind durch Buchgrundschild in Höhe von 25.605.000,00 EUR sowie die Unterwerfung in die Zwangsvollstreckung in Höhe eines zu zahlenden Teilbetrags von 2.845.000,00 EUR die Abtretung künftiger Einzelforderungen, aus Versicherungen, Mietzinsforderungen, eine Rangrücktritts- und Belassungserklärung sowie Verpfändung von Kontoguthaben gesichert.

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	-9.114.794,15
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	9.114.794,15
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

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



B. Kommanditisten	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		40.072.691,11
1. Entnahmen für das Vorjahr		-169.773,02
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		101.275.622,50
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	101.275.622,50	
b) Mittelabflüsse	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-9.114.794,15
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		22.052.191,86
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		154.115.938,30

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

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

München, den 15. Juni 2020

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stüber

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 15. Juni 2020

**Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

gez. Sven Markus Schmitt

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München



VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 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 41 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 erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte 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 hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist 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 41 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 22. Juni 2020

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer

Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer