



Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (vormals: Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. KG)

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 25.06.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 31. Dezember 2019

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 43 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 2019 und Eintragung in das Handelsregister am 02. Juli 2019 unter der Firmierung „Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 12. Juli 2019 und Eintragung im Handelsregister am 02. August 2019 wurde die Gesellschaft in „Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ umfirmiert.

Die Wealthcap Immo 43 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2031. Es besteht eine Verlängerungsoption durch die Anleger bis längstens zum 31. Dezember 2036, sofern die Vermögensgegenstände zum Ende der Grundlaufzeit nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußert werden konnten. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 43 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 5. Juli 2019. Mit Schreiben vom 29. August 2019 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 31 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Da die Investmentgesellschaft voraussichtlich nur in einen Vermögensgegenstand investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Der Investmentgesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens den Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von 50.000 EUR zu leisten und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen. Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen auch Anlegern den Beitritt zur Investmentgesellschaft gestatten, die nicht die Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB erfüllen, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB einhält. Die Platzierung des AIF begann im Oktober 2019.

Am 28. August 2019 haben die Wealthcap Immo 43 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 31 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2021. Der Garantiebetrag ist auf erste Anforderung der Investmentgesellschaft fällig.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF eine Beteiligung. Mit Datum vom 1. Oktober 2019 hat sich die Wealthcap Immo 43 KG im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit 89,87 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG, München (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Stuttgart III KG), beteiligt.

Die Wealthcap Stuttgart III KG ist in eine Gewerbeimmobilie in Stuttgart investiert:

Mit Kaufvertrag vom 27. Juni 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2019 hat die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem Bürogebäude in Stuttgart (Leinfelden-Echterdingen) zu einem Kaufpreis von 45,9 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 11.706 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 187 PKW-Stellplätze. Ca. 79% der Mietfläche waren bis zum 31. Mai 2029 an das Land Baden-Württemberg, Stuttgart, vermietet. Die übrige Mietfläche war an die Braincourt GmbH, Stuttgart, vermietet. Der Mietvertrag hatte eine Laufzeit bis zum 30. November 2028. Zudem hatte die Alpine Electronics GmbH 62 Tiefgaragenstellplätze bis zum 31. Oktober 2029 angemietet. Die Immobilie war zum Abschlussstichtag zu 100% vermietet.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Kapital hat die Objektgesellschaft zunächst im Rahmen einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgebracht. Die Objektgesellschaft hat mit Darlehensvertrag mit letztem Nachtrag vom 23. September 2019 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i.H.v. ca. 24.183 Tsd. EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, aufgenommen.

Die Objektgesellschaft hat die Eigenkapitalzwischenfinanzierung im Oktober 2019 vollständig zurückgezahlt. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wurde in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahme vom 31. Juli 2019 bis 1. Oktober 2019 mit 4,2 % p. a. verzinst.

Das für die Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital hat die Objektgesellschaft im Wesentlichen von der Investmentgesellschaft erhalten, indem sich diese mit einer Pflichteinlage von 28.125 Tsd. EUR an der Objektgesellschaft als Kommanditistin beteiligt hat. Dieses Kapital hat die Investmentgesellschaft wiederum aufgebracht, indem sie die Platzierungs- und Einzahlungsgarantie am 1. Oktober 2019 in Form eines Darlehens i.H.v. 28.483 Tsd. EUR (Platzierungsdarlehen) in Anspruch genommen



hat. Die Verzinsung des Platzierungsdarlehens entspricht den Ausschüttungen, die die Darlehensgeberin für die Platzierungsgarantie von der Investmentgesellschaft für den betreffenden Zeitraum erhalten würde, wenn sie der Investmentgesellschaft Kommanditkapital in Höhe der ausstehenden Darlehensvaluta zur Verfügung gestellt hätte. Das Platzierungsdarlehen soll sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft im Laufe der Platzierungsphase zurückgeführt werden.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i.H.v. 20.655 Tsd. EUR wurde der Objektgesellschaft durch die Landesbank Baden-Württemberg langfristig zur Verfügung gestellt. Der Gesamtkredit besteht aus zwei Teilkrediten. Zum einen über einen Betrag in Höhe von anfänglich 18.590 Tsd. EUR in Form eines Annuitätendarlehens sowie über einen Betrag in Höhe von 2.065 Tsd. EUR in Form einer revolvingen Kreditlinie, welche zum Abschlussstichtag nicht Anspruch genommen wurde.

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 43 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit dem Erwerb einer ersten Beteiligung am 1. Oktober 2019 wurde mittelbar in eine Immobilie investiert und die Anlagestrategie umgesetzt. Es sind keine weiteren Beteiligungen an anderen Objektgesellschaften bzw. Immobilien vorgesehen.

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 (Büro, Handel, Hotel und/oder Wohnen);
 - (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
- c. Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft - unmittelbar oder mittelbar - erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehenden lit. b (i) und (iv) entsprechen.

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

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2031 errichtet (Grundlaufzeit). Es besteht eine Verlängerungsoption durch die Anleger bis längstens zum 31. Dezember 2036, sofern zum Ende der Grundlaufzeit die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußert werden konnten. 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 19. Juli 2019 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 43 KG wurde mit Datum vom 29. August 2019 erteilt.

Der KVG 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 Risikomanagement, Administration der Investmentgesellschaft, Aufnahme von Anlegern, Anlegerverwaltung und die Beauftragung einer Verwahrstelle.

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 gegenüber der Verwaltungsgesellschaft 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 Entgelte mit der WCK vereinbart:



- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 1,75 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2019 bis 2021 jedoch mindestens 5 Tsd. EUR. Der Anspruch besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft. Ab Liquidationseröffnung erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2019 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2021 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 20.000 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zum Abschluss der Liquidation.
- 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 Fondsauflage im Geschäftsjahr 2019 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2021 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 25 Tsd. EUR zu verlangen.
- 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 die Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem Geschäftsjahr 2020 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,75 % 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, das Einwerben des Kommanditkapitals sowie die Durchführung der ersten Investition.

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. September 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich ist seit dem 1. April 2018 von der WCK an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Miet- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden mit Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum gleichen Tage die IC Property Management GmbH, München, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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

Die Wealthcap Immo 43 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 43 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Wirtschaftsumfeld im Berichtsjahr

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 Quelle: 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 im Berichtsjahr

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 %), 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 Quadratmeter zur Verfügung. Während sich das gesamte Leerstandsvolumen der Big 7 2018 um 21 % reduzierte, nahm es 2019 um 16 % ab. Dennoch weisen fünf der sieben Hochburgen im 12-Monatsvergleich einen zweistelligen prozentualen Rückgang der Leerstandsvolumina auf, mit Werten zwischen 12 % in Frankfurt und 33 % in Köln. In Berlin sank der Leerstand „nur“ noch um rund 6 %, die Bundeshauptstadt weist aber mit 1,8 % die bundesweit niedrigste Leerstandsquote auf. Einzig in Stuttgart ist der Leerstand im Jahresvergleich angestiegen, wenngleich moderat um 0,1 Prozentpunkte auf eine Quote von 2,3 %. Die über die Big 7 aggregierte Leerstandsquote notierte Ende Dezember bei genau 3 % und damit 0,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahresquartal. Selbst die anziehende Neubautätigkeit wird auch 2020 nicht ausreichen, dass die Leerstände wieder steigen. Im letzten Jahr haben die Bürofertigstellungen deutlich zugelegt und mit 1,12 Millionen Quadratmetern nicht nur die eine Million-Marke überschritten, sondern auch das höchste Fertigstellungsvolumen seit 2010 markiert.

Und es wird weiter gebaut: 2020 werden 1,9 Millionen Quadratmeter (davon aktuell noch ein Drittel frei) und ein Jahr später sogar 2,6 Millionen Quadratmeter erwartet. Ab 2021 wird sich die Angebotsausweitung auch spürbar auf die Leerstandsquoten 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 Quelle: JLL, Büromarktüberblick Deutschland | 4. Quartal 2019, Erschienen im Januar 2020.

Bürovermietungsmarkt Stuttgart

Auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt wurde im Jahr 2019 mit rund 319.000 m² fast doppelt so viel Bürofläche umgesetzt wie im Vorjahreszeitraum. Der Fünfjahresschnitt wurde um rund 11 % übertroffen. Verantwortlich für dieses überdurchschnittliche Umsatzergebnis sind Anmietungen von Großnutzern, darunter Vector Informatik (ca. 25.000 m²), Siemens (ca. 20.000 m²) und die Alte Leipziger-Hallesche (ca. 19.300 m²), die sich allesamt Flächen in Projektentwicklungen in Nebenlagen mit hoher Vorlaufzeit gesichert haben. Dennoch führt die City die Teilmarktstatistik nach Anteil am Flächenumsatz (ca. 20%) und Anzahl der Deals (ca. 38 %) an. Die Öffentliche Verwaltung erwies sich mit rund 78.200 m² als umsatzstärkste Nachfragegruppe. Die traditionell starke Industriebranche folgt mit knapp 53.000 m² angemieteter Fläche. Das Fertigstellungsvolumen lag 2019 mit knapp 93.000 m² etwa auf Niveau des mittelfristigen Vergleichs. Zwar werden für 2020 Rekord- Baufertigstellungen von ca. 236.000 m² erwartet. Angesichts der hohen Eigennutzerquote werden die neuen Flächen die Angebotsseite nur wenig entlasten. Die Spitzenmiete stieg binnen eines Jahres um 1,00 Euro/m²/Monat auf aktuell 24,50 Euro/m²/Monat. Bis Jahresende wird ein weiterer Anstieg um 0,50 Euro/m²/Monat erwartet. Im Q4 2019 erhöhte sich die Leerstandsquote zum Vorquartal um 0,1 Prozentpunkte auf 2,3 %, was allerdings auf den Freizug einer großen Bürofläche zurückzuführen ist.³

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres 2019 den Erwartungen.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 wurden 9.545 Tsd. EUR des geplanten Kommanditkapitals von bis zu 31 Mio. EUR von Anlegern eingeworben. Zur Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft wurde von der WIS ein Zwischenfinanzierungsdarlehen im Rahmen der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie begeben, welches zum Abschlussstichtag mit 26.949 Tsd. EUR valutiert und sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals zurückgeführt wird. Die Wealthcap Investment ist verpflichtet, bei Platzierungsschluss das Zwischenfinanzierungsdarlehen in Eigenkapital umzuwandeln, soweit das Darlehen nicht durch das eingeworbene Kommanditkapital getilgt worden ist.

Die Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr an der Immobilien-Objektgesellschaft Wealthcap Stuttgart III KG, München, zu 89,87 % beteiligt.

³ Quelle: JLL, Büromarktüberblick, Q4 2019, Januar 2020.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 8.926.118,95 EUR. Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 9.545 umlaufenden Anteilen 935,16 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 25.06.2019 ¹	0,00
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019	8.926.118,95
Veränderung im Geschäftsjahr	8.926.118,95

¹ Wert nach HGB, da zum 25.06.2019 noch kein Investmentvermögen nach KAGB vorlag.

Der Anstieg im Rumpfgeschäftsjahr 2019 resultiert insbesondere aufgrund des in Höhe von 9.825 Tsd. EUR von Anlegern eingeworbenen Kommanditkapitals (inkl. Agio). Dem gegenüber steht ein aufgrund von konzeptionellen Anlaufverlusten geprägtes negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 818 Tsd. EUR sowie ein negatives nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 81 Tsd. EUR.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres 2019 in Höhe von 899 Tsd. EUR setzt sich aus einem negativen realisierten Ergebnis von 818 Tsd. EUR und einem negativen nicht realisierten Ergebnis von 81 Tsd. EUR zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 295 Tsd. EUR, denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 840 Tsd. EUR, Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 244 Tsd. EUR, Verwahrestellenvergütung in Höhe von 8 Tsd. EUR, Verwaltungsvergütung in Höhe von 4 Tsd. EUR sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 18 Tsd. EUR gegenüberstehen.

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

	RGJ 2019
	Tsd. EUR
Eigenkapitalvermittlungsvergütung	425
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	239
Konzeptionsvergütung	168
Übrige	8
	840

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus Aufwendungen aus der Neubewertung der Objektgesellschaft in Höhe von -81 Tsd. EUR.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 23,97 % bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 76,03 %.

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 9.545 Tsd. EUR. Diese setzen sich aus der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR und eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 9.525 Tsd. EUR zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 280 Tsd. EUR aus den eingeforderten Agien.

Die Wealthcap Immobilien 43 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt neben den eingeworbenen Einlagen zum Abschlussstichtag mittels eines Darlehens von der WIS im Rahmen der Platzierungsgarantie von anfänglich 28.483 Tsd. EUR, welches zum Abschlussstichtag mit 26.949 Tsd. EUR valutiert.

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

	Wealthcap Stuttgart III KG	
	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	26.172	45,84
davon Darlehen:		
- Landesbank Baden-Württemberg	18.559	32,51
Eigenkapital	30.918	54,16
	57.090	100,00

Investitionen

Die Gesellschaft hat am 1. Oktober 2019 rund 89,87% der Anteile an der Objektgesellschaft Wealthcap Stuttgart III KG erworben.



Auf Ebene der Wealthcap Stuttgart III KG erfolgte mit Kaufvertrag vom 27. Juni 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. August 2019 die Investition in eine Büroimmobilie in Leinfelden-Echterdingen. Der Kaufpreis betrug 45.900 Tsd. EUR.

Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Rumpfgeschäftsjahr 2019 ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 5.681 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 37.240 Tsd. EUR. Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligung in Höhe von 28.044 Tsd. EUR (75,31 % der Bilanzsumme) sowie die kurzfristig liquiden Anlagen in Höhe von 5.681 Tsd. EUR (15,25 % der Bilanzsumme). Daneben bestehen Forderungen gegen die Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 295 Tsd. EUR und gegenüber den Anlegern aus eingeforderten nicht eingezahlten Einlagen und Agien von 3.220 Tsd. EUR.

Die Passiva sind im Wesentlichen von Krediten gegenüber der WIS in Höhe von 27.193 Tsd. EUR (73,02 % der Bilanzsumme) sowie dem Eigenkapital in Höhe von 8.926 Tsd. EUR (23,97 % der Bilanzsumme) geprägt.

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

	Objekt Stuttgart III KG	
	Tsd. EUR	%
Aktiva		
Sachanlagen	47.927	83,95
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	4.415	7,73
Guthaben bei Kreditinstituten	4.749	8,32
	57.090	100,00
Passiva		
Eigenkapital	30.918	54,16
Fremdkapital	26.172	45,84
	57.090	100,00

Die Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaft wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Immobilien bestimmt. Darüber hinaus bestehen auf der Aktivseite liquide Mittel. Die Passivseite wird jeweils insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft 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 Objektgesellschaft 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 Objektgesellschaft 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 die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter des AIF berichtet.

4.1.2 Einzahlungs- und Platzierungsgarantie

Die Platzierung des AIF begann im Oktober 2019. 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

In dem mittelbar gehaltenen Objekt ist im September 2019 ein größerer Leitungswasserschaden entstanden. Das austretende Wasser hat einen erheblichen Schaden in dem Gebäude verursacht. In der Folge der Schadensaufnahme und der Maßnahmen zur Schadensbehebung wurden weitere erhebliche Mängel und Schäden an dem Gebäude einschließlich der Tiefgarage festgestellt. Dazu zählen weitere Wasserschäden und Schimmelbefall in diversen Flächen bedingt durch weitere Quellen von Wassereintritt, Undichtigkeiten am Dach und an den Fassadenanschlüssen, sowie eine unzureichende brandschutztechnische Ertüchtigung. Mikrobiologische Untersuchungen durch Sachverständige haben an diversen Stellen in dem Gebäude signifikante Belastungen mit Schimmelsporen ergeben. Es gibt begründeten Anlass zu der Annahme, dass einige dieser Schäden und Mängel bereits längerfristig vorgelegen haben. Insofern muss damit gerechnet werden, dass die Versicherungen nicht die gesamte Schadenssumme abdecken werden.

Die vollständige Feststellung der Schadensursachen, des Umfangs der Schäden und Mängel und der, für eine Wiederherstellung des Ausbaus in einen mietfertigen Zustand erforderlichen Maßnahmen dauert noch an.

Die beiden Mieter der entsprechenden Büroflächen haben im Juni bzw. Juli 2020 die jeweiligen Mietverhältnisse außerordentlich gekündigt. Die von den Mietern größtenteils unter Vorbehalt geleistete Miete wurde diesen erstattet. Der Mieter für Teile der Tiefgaragenstellplätze hat das Mietobjekt bisher nicht übernommen. Das gesamte Gebäude ist ungenutzt.

Lediglich für den durch Wasseraustritt im September 2019 unmittelbar verursachten Schaden besteht Versicherungsschutz dergestalt, dass der für eine Schadensbehebung in der ursprünglichen Qualität erforderliche Betrag zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus ist über die Gebäudeversicherung der Mietverlust mitversichert, mit einer Haftzeit von 36 Monaten, längstens jedoch bis zu 6 Monaten nach Wiederherstellung oder einem gutachterlich geschätzten angemessenen Wiederherstellungszeitraum für den Fall, dass die Wiederherstellung nicht unmittelbar erfolgt. Die Versicherungen haben bereits bestätigt, dass sie das Schadensereignis vom September 2019 dem Grunde nach anerkennen und Entschädigungsleistungen im Rahmen des Versicherungsvertrages erbringen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherung im Versicherungsfall einen entstandenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet (Verweis auf Verkaufsprospekt Seite 29, Risiko unzureichenden Versicherungsschutzes).

Es ist davon auszugehen, dass für eine erfolgreiche Neuvermietung im aktuell durch die Corona-Pandemie geschwächten Marktumfeld für großflächige Büroflächenvermietungen zusätzliche Investitionen in die Fläche und den Mieterausbau erforderlich werden. Diese Investitionen sind nicht Teil des Versicherungsschutzes. Auch der Aufwand für die Reparatur von weiteren Schäden und Mängeln, insbesondere Undichtigkeiten am Dach sind voraussichtlich nicht durch eine Versicherung regulierbar.

Es ist weiter davon auszugehen, dass für die erheblichen mit dieser Reparatur verbundenen Aufwendungen, soweit sie nicht von den Leistungen der Versicherung umfasst sind, sowie für die zusätzlich erforderlichen erheblichen Investitionen in die Fläche und den Mieterausbau im aktuell durch die Corona-Pandemie geschwächten Marktumfeld für großflächige Büroflächenvermietungen, die Objektgesellschaft weitere Mittel benötigen wird, die ihr aktuell nicht zur Verfügung stehen.

Die aktuell laufende Schadens- und Mängeldokumentation durch externe Sachverständige ist noch nicht abgeschlossen. Erst mit deren Vorliegen kann mit einer Wiederherstellung der Flächen begonnen werden. Parallel wird geprüft, ob mögliche Ansprüche gegenüber der für die identifizierten Schäden und Mängel verantwortlichen Parteien geltend gemacht werden können.



Bei einer Wiedervermietung bestehen zudem gewisse Risiken, die im Verkaufsprospekt auf Seite 21, „Risiken aus Mietentwicklung/Pachtentwicklung und Anschlussvermietung“, detailliert beschrieben sind. Insbesondere besteht bei der Anschlussvermietung das Risiko, dass die Immobilie über einen längeren Zeitraum teilweise oder vollständig leer steht, die prognostizierten Mieten nicht erzielt werden können und lediglich Mietverträge mit kurzen Laufzeiten vereinbart werden können.

4.1.4 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die Wealthcap Immo 43 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 Objektgesellschaft erfolgte dabei bereits bei der Konzeption der Gesellschaft durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie erfolgt planmäßig neben dem vom AIF eingezahlten Eigenkapital durch langfristige Darlehensverträge mit festen Laufzeiten über die überwiegende Fondslaufzeit sowie fest vereinbarten Zinssätzen. Zinsänderungsrisiken sollen damit weitgehend minimiert werden.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Immobilienmarktrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft. Immobilienmarktrisiken sind auf Grund der Kündigungen der beiden wesentlichen Mieter schlagend, da nunmehr eine alternative Verwertung der Immobilie erforderlich geworden ist.

Zudem besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit.

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 der Objektgesellschaft waren sämtliche Aufgaben auf die WCK ausgelagert, sodass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden.

Im Rumpfgeschäftsjahr 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.

4.1.6 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Im Rahmen der erforderlichen Nachvermietung sind negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des AIF zu erwarten (siehe Kapitel 4.1.3 Adressausfallrisiko). Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK 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.

Wir gehen davon aus, dass die vorbezeichneten Umstände (siehe Kapitel 4.1.3 Adressausfallrisiko) erhebliche Auswirkungen auf die laufenden Ausschüttungen sowie die prognostizierte Rendite und den Wert des Gebäudes haben werden und die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung hinter der prognostizierten Entwicklung zurückbleibt und dies zu geringeren Ausschüttungen führen bzw. sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken wird und auch zu einem jedenfalls teilweisen Kapitalverlust führt, bis hin zu einem Totalverlust.

Da es sich hierbei um zukunftsgerichtete Prognosen handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die erwarteten Entwicklungen und getroffenen Annahmen zum weiteren Verlauf der oben beschriebenen Ereignisse fehlerhaft oder nicht vollständig sind (siehe Prospekt Seite 27, „Unmöglichkeit der Vorhersage zukünftiger Resultate/Prognoserisiken“).

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 Objektgesellschaft.

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

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

5 Vergütungen

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



Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit dem 19. Juli 2019 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) 21.124.016 EUR (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	17.837.252 EUR
davon variable Vergütung	3.286.764 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2019	243 HC ⁴ / 223,06 FTE ⁵
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
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 EUR
davon Führungskräfte	2.510.548 EUR
davon andere Mitarbeiter	2.772.108 EUR

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

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

⁴ HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.

⁵ FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent.

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 hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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



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

6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der nach § 307 Abs. 1 (wesentliche Änderungen in den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag) und Abs. 2 erste Alternative in Verbindung mit § 297 Abs. 4 und § 308 Abs. 4 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen (Informationen in Bezug auf die Änderungen in der Haftung der Verwahrstelle).

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 30. Juli 2020

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilien 43

Komplementär GmbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stüber

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 30. Juli 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	Eröffnungsbilanz 25.06.2019
	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen	28.043.986,12	314,18	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			



	31.12.2019	Anteil am Fondsvermögen	Eröffnungsbilanz 25.06.2019
EUR	EUR	in %	EUR
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	5.680.608,40	63,64	0,00
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	295.277,63	3,31	0,00
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	3.130.000,00	35,07	0,00
c) Andere Forderungen	90.475,00	1,01	0,00
	3.515.752,63	39,39	0,00
	37.240.347,15		0,00
B. Passiva			
1. Rückstellungen	557.010,00	6,24	0,00
2. Kredite			
a) Andere	27.192.528,29	304,64	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	257.064,91	2,88	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere	307.625,00	3,45	0,00
5. Eigenkapital			
a) Komplementärin	0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten			
ba) Kapitalanteile	9.545.000,00	106,94	20.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	0,00	-20.000,00
Eingeforderte Einlagen	9.545.000,00	106,94	0,00
bb) Kapitalrücklagen	279.800,00	3,13	0,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-81.038,88	-0,91	0,00
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	0,00	0,00	0,00
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-817.642,17	-9,16	0,00
	8.926.118,95	100,00	0,00
	37.240.347,15		0,00

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 31. Dezember 2019



	EUR	Rumpfgeschäftsjahr 25.06.-31.12.2019 EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	295.277,63	
Summe Erträge		295.277,63
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	243.817,29	
b) Verwaltungsvergütung	3.616,43	
c) Verwahrstellenvergütung	8.000,00	
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.885,00	
e) Sonstige Aufwendungen	839.601,08	
Summe der Aufwendungen		1.112.919,80
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-817.642,17
4. Zeitwertänderungen		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-81.038,88	
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-81.038,88
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-898.681,05

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 31. Dezember 2019

1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 43 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 Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 2019. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 02. Juli 2019. Gemäß Gesellschaftsvertrag beginnt das erste Geschäftsjahr mit dem Tag der Gründung der Gesellschaft und endet am darauffolgenden 31. Dezember. Dadurch entstand ein Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 31. Dezember 2019.

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 110922 eingetragen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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



Zur Ermittlung des NAV der Beteiligung wurde das Sachanlagevermögen gemäß § 248 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 271 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 KAGB zum Kaufpreis angesetzt und bewertet, da im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als zwölf Monate der Kaufpreis des Vermögensgegenstandes auf Ebene der Objektgesellschaft anzusetzen ist. Da die Immobilie mit Wirkung zum 1. August 2019 durch die Stuttgart III KG erworben wurde, sind zwölf Monate zum Bewertungsstichtag noch nicht vergangen.

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.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen gemäß § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Sonstige Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG, München, in Höhe von 89,87 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

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

	Wealthcap Stuttgart III KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	15.647
Höhe der Beteiligung in %	89,87
Zeitpunkt des Erwerbs	1. Oktober 2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	28.044

Die Forderungen bestehen gegen die Objektgesellschaft aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung in Höhe von 295 Tsd. EUR. Die Gewinnansprüche des AIF sind bei der Objektgesellschaft entsprechend als Verbindlichkeit passiviert und in den Bewertungen zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

Die Forderungen aus den eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von 3.130 Tsd. EUR bestehen vollständig gegen Kommanditisten.

Die sonstigen Forderungen (90 Tsd. EUR) bestehen ebenfalls gegen Gesellschafter und resultieren aus noch nicht eingezahlten Agien zum Abschlussstichtag.

Die gesamten 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 8.926.118,95 EUR entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald).

Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 wurden keine Entnahmen getätigt.

Die Rückstellungen in Höhe von 557 Tsd. EUR beinhalten neben der Verwahrstellenvergütung (8 Tsd. EUR), die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Rumpfgeschäftsjahr 2019 (18 Tsd. EUR), Aufwendungen für Vertriebsprovisionen (381 Tsd. EUR), Aufwendungen für die Konzeptionsvergütung (62 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen für Platzierungsgarantien (89 Tsd. EUR).

Die Kredite in Höhe von 27.193 Tsd. EUR betreffen das im Rahmen der Anbindung der Objektgesellschaft am 1. Oktober 2019 aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS), München, in Höhe von ursprünglich 28,5 Mio. EUR sowie die hierfür angefallenen Zinsaufwendungen im Rumpfgeschäftsjahr. Das Darlehen wurde im Zuge der Einwerbung vom Kommanditkapital sukzessive in 2019 teilweise getilgt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten 308 Tsd. EUR beinhalten im Wesentlichen aus vor Fälligkeit zum Abschlussstichtag eingezahlte Kapitaleinlagen von Anlegern, welche bereits eine Beitrittserklärung abgegeben haben, deren Annahme als Gesellschafter zum Abschlussstichtag jedoch noch nicht erfolgt ist.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben, mit Ausnahme des Platzierungsgarantiedarlehens, eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnlichen Erträge von 295 Tsd. EUR enthalten die Erträge aus der Objektgesellschaft Wealthcap Stuttgart III KG.

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen von 244 Tsd. EUR betreffen die Zinsen für das aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen bei der Wealthcap Investment Services GmbH, München.

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2019 beträgt 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres aber mindestens 20 Tsd. EUR brutto; die Vergütung ist zeitanteilig in Höhe von 4 Tsd. EUR ab Platzierungsstart angefallen.

Die Verwahrstellenvergütung von 8 Tsd. EUR betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten für das Jahr 2019 betragen 18 Tsd. EUR.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	RGJ 2019
	Tsd. EUR
Eigenkapitalvermittlungsvergütung	425
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	239
Konzeptionsvergütung	168
Treuhandvergütung	5
Komplementärvergütung	1
Übrige	2
	840

Das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 81 Tsd. EUR resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung an der Objekt Stuttgart III KG zum Abschlussstichtag.

5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und die Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 3 zum Anhang 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
	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	9.545.000,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	279.800,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0,00



Kommanditisten	31.12.2019
	EUR
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-817.642,17
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	-81.038,88
	8.926.118,95

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt EUR 200,00.

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
Fondsvermögen (EUR)	8.926.118,95
Wert je Anteil (EUR)	935,16
Umlaufende Anteile (Stück)	9.545

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 9.545.000 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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 gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Rumpfgeschäftsjahr 2019 rund 0,83 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Rumpfgeschäftsjahres (37 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Rumpfgeschäftsjahr 2019 rund 18,64 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (832 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (4.463.059,48 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 25. Juni 2019 (0,00 EUR) und per 31. Dezember 2019 (8.926.118,95 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 5,9 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

Die WCK erhält im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptionsvergütung von 1,75 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 sind Vergütungen für die Konzeption in Höhe von 168 Tsd. EUR angefallen.

Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt 1,5 % des vermittelten Kommanditkapitals zzgl. dem Ausgabeaufschlag von bis zu 3,5 %.

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



Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. Juni des Folgejahres fällig. Die Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, bereits vor dem 30. Juni anteilige Abschlagszahlungen zu verlangen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 5 Tsd. EUR. Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 ist eine Komplementärvergütung von 1 Tsd. EUR angefallen, welche anteilig ab Platzierungsstart berechnet wurde.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0393 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 21.420,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2019 fiel die anteilige Vergütung in Höhe von 8.000,00 EUR an.

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

- Die WCK erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021, jedoch mindestens 20 Tsd. EUR. Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 beträgt die Verwaltungsvergütung 4 Tsd. EUR; diese wurde zeitanteilig ab Platzierungsstart berechnet.
- Die WCK erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021, jedoch mindestens 5 Tsd. EUR. Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 beträgt die Vergütung 1 Tsd. EUR; diese wurde zeitanteilig ab Platzierungsstart berechnet.
- Die WCK erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021, jedoch mindestens 25 Tsd. EUR (inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2019 ist eine Treuhandvergütung i.H.v. 5 Tsd. EUR angefallen; diese wurde zeitanteilig ab Platzierungsstart berechnet.
- In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag bestellt.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

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

- 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 gehaltenen Objektgesellschaft 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 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 der Objektgesellschaft 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 Transaktions- und Investitionskosten:

- Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Beteiligungen an der Objektgesellschaft oder der Immobilien in der Objektgesellschaft 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.

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,75 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2020 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung in Höhe von 2,5 % des jeweils von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Im Rumpfgeschäftsjahr sind entsprechend der Platzierung 239 Tsd. EUR als Vergütung angefallen. Daneben sind für das von der WIS im Rahmen des Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag ausgereichte Zwischenfinanzierungsdarlehen Zinsen in Höhe von 244 Tsd. EUR entstanden.

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

Die KVG hat im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen erhalten. Des Weiteren hat die WCK keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die WCK geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der WCK selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die 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 9 % des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt 3,5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2019 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 280 Tsd. EUR angefallen.

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

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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 2019 werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft



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

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 60 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaft ist begrenzt.

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 der angenommene Kaufpreisfaktor bzw. Verkaufspreis der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie nicht erzielt werden kann. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden kann. Eine geringere Wertentwicklung der Immobilie 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.

Durchleitungsrisiko

Der AIF wird nur mittelbar über die Immobiliengesellschaften Immobilien halten. Insoweit besteht das Risiko, dass Zahlungen der angebotenen bzw. noch anzubindenden Immobiliengesellschaften an den AIF aufgrund von Liquiditätsmangel, Missmanagement oder Insolvenz der Immobiliengesellschaften nicht oder nicht in voller Höhe oder verzögert erfolgen und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen (Totalverlustrisiko).

Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner des AIF bzw. der noch anzubindenden bzw. angebotenen Immobiliengesellschaften immer vertragsgemäß verhalten und berechnete Ansprüche des AIF oder der Immobiliengesellschaften jederzeit vollumfänglich und zeitgerecht erfüllen werden. Der AIF trägt insoweit mittelbar das Bonitäts- und Insolvenzrisiko der Vertragspartner. Zudem kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Regelungen von verschiedenen Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden. Daher besteht das Risiko, dass der AIF bzw. die Immobiliengesellschaften unter Umständen erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens berechnete Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen können oder eine solche Durchsetzung insgesamt scheitert.

Diversifikationsgrad

Die Geschäftsstrategie des AIF sieht die Anbindung einer oder mehrerer Immobilien vor. Dies kann sich auch negativ auf die Liquiditätssituation des AIF auswirken und bis zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen (Totalverlustrisiko).

Leverage-Risiko/Risiko durch Finanzierungsliquidität

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

Allgemeine Immobilienrisiken

Die Erträge der Objektgesellschaft 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 eines Mieters, 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 kann die Immobilie an Attraktivität verlieren, so dass neben geringeren Mieten auch kein bzw. geringerer Verkaufserlös erzielbar ist. Auch können die Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen teurer werden als geplant bzw. können mehr Baumängeln an der Immobilie vorhanden sein, als dies erkennbar war. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilie 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 Objektgesellschaft.



Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der erfolgten Anbindung der Objektgesellschaft wurden alle relevanten Risikoarten im Rahmen vorgegebener Prozesse intensiv geprüft und bewertet. Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades bzw. der Anlagebedingungen.

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 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: 1,64

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,91

Zum Abschlussstichtag war Eigenkapital in Höhe von 9.545 Tsd. EUR eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 8.926 Tsd. EUR.

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

6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 43 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Alfred Gangkofner,
- Michael Stüber und
- Johannes Seidl (seit 1. Oktober 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.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In dem mittelbar gehaltenen Objekt ist im September 2019 ein größerer Leitungswasserschaden entstanden. Das austretende Wasser hat einen erheblichen Schaden in dem Gebäude verursacht. In der Folge der Schadensaufnahme und der Maßnahmen zur Schadensbehebung wurden weitere erhebliche Mängel und Schäden an dem Gebäude einschließlich der Tiefgarage festgestellt. Die vollständige Feststellung der Schadensursachen, des Umfangs der Schäden und Mängel und der, für eine Wiederherstellung des Ausbaus in einen mietfertigen Zustand erforderlichen Maßnahmen dauert noch an.



Die beiden Mieter der Büroflächen haben im Juni bzw. Juli 2020 die jeweiligen Mietverhältnisse außerordentlich gekündigt. Die von den Mietern größtenteils unter Vorbehalt geleistete Miete wurde diesen erstattet.

Lediglich für den durch Wasseraustritt im September 2019 unmittelbar verursachten Schaden besteht Versicherungsschutz dergestalt, dass der für eine Schadensbehebung in der ursprünglichen Qualität erforderliche Betrag zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus ist über die Gebäudeversicherung der Mietverlust mitversichert, mit einer Haftzeit von 36 Monaten, längstens jedoch bis zu 6 Monaten nach Wiederherstellung oder einem gutachterlich geschätzten angemessenen Wiederherstellungszeitraum für den Fall, dass die Wiederherstellung nicht unmittelbar erfolgt. Die Versicherungen haben bereits bestätigt, dass sie das Schadensereignis vom September 2019 dem Grunde nach anerkennen und Entschädigungsleistungen im Rahmen des Versicherungsvertrages erbringen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Versicherung im Versicherungsfall einen entstandenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet.

Die aktuell laufende Schadens- und Mängeldokumentation durch externe Sachverständige ist noch nicht abgeschlossen. Erst mit deren Vorliegen kann mit einer Wiederherstellung der Flächen begonnen werden. Parallel wird geprüft, ob mögliche Ansprüche gegenüber den für die identifizierten Schäden und Mängel verantwortlichen Parteien geltend gemacht werden können.

Für weitere Informationen siehe zudem Abschnitt 4.1.3 im Lagebericht.

München, den 30. Juli 2020

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilien 43

Komplementär GmbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stüber

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 30. Juli 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 der Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG
Lage der Immobilie	Fasanenweg 11, 70771 Leinfelden-Echterdingen
Art der Immobilie	Bürogebäude
Projekt-/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	27.06.2019 (KV) / 01.08.2019 (BNL)
Baujahr	1992/2019
Grundstücksgröße (m ²)	5.081



Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG
Nutzfläche Gewerbe (m ²)	11.706
Nutzfläche Wohnen (m ²)	n.a.
Verkehrswert in TEUR	45.900
Wesentliche Ergebnisse der Bewertung	
- Mieterträge	1.914.396 (Ist-Miete)
- Diskontierungszins	4,50%
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	2.403.449
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	0,0%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	0,0%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	40,4%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	9,8

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	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR			
A. Vermögensgegenstände					
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften					
Mehrheitsbeteiligungen					
Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG	28.125.025,00	-	28.125.025,00	28.043.986,12	314,18
II. Liquiditätsanlagen					
Bankguthaben				5.680.608,40	63,64
III. sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen an Immobiliengesellschaften				295.277,63	3,31
2. Andere				3.220.475,00	36,08
Summe Vermögensgegenstände				37.240.347,15	417,21
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus					
1. Krediten				-27.192.528,29	-304,64
2. anderen Gründen				-564.689,91	-6,33
II. Rückstellungen				-557.010,00	-6,24
Summe Schulden				-28.314.228,20	-317,21
C. Fondsvermögen					
				8.926.118,95	100,00



umlaufende Anteile (Stück)	9.545
Anteilwert (EUR)	935,16

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

Das Darlehen der Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG gegenüber der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, ist durch eine erstrangige Buchgrundschuld in Höhe von 20.655.000,00 EUR sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Mietverträgen, sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Versicherungsverträgen und die Verpfändung des Mieteingangskontos gesichert.

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 31. Dezember 2019**Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV**

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-817.642,17
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	817.642,17
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 Rumpfgeschäftsjahres		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 Rumpfgeschäftsjahres		0,00
B. Kommanditisten	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		9.824.800,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	¹⁾ 9.824.800,00	
b) Mittelabflüsse	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-817.642,17



B. Kommanditisten	EUR	EUR
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-81.038,88
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres		8.926.118,95

¹⁾ Enthält Mittelzuflüsse und ausstehende, eingeforderte Einlagen zum 31.12.2019

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB (§ 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 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 30. Juli 2020

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilien 43

Komplementär GmbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Michael Stüber

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 30. Juli 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 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni 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 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni 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 Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni 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.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 7 des Anhangs und den Abschnitten 4.1.3 sowie 4.1.6 des Lageberichts aufmerksam.

Die gesetzlichen Vertreter führen dabei aus, dass die beiden Mieter der Büroflächen inzwischen die jeweiligen Mietverhältnisse außerordentlich gekündigt haben, die von den Mietern größtenteils unter Vorbehalt geleistete Miete diesen erstattet wurde, der Mieter für Teile der Tiefgaragenstellplätze das Mietobjekt bisher nicht übernommen hat und dass das gesamte Gebäude ungenutzt ist. Die gesetzlichen Vertreter gehen davon aus, dass ein Teil der festgestellten Schäden an der gehaltenen Immobilie bereits längerfristig vorgelegen hat. Es besteht somit das Risiko, dass die Versicherungen nicht die gesamte Schadenssumme abdecken werden. Die vollständige Feststellung der Schadensursachen, des Umfangs der Schäden und Mängel und der, für eine Wiederherstellung des Ausbaus in einen mietfertigen Zustand erforderlichen Maßnahmen dauert noch an. Die gesetzlichen Vertreter gehen daher von erheblichen, negativen Auswirkungen auf die laufenden Ausschüttungen und die prognostizierte Rendite aus. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

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 haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 43 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 20. August 2020

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer
Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer