

---

# Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 25.06.2019 bis zum 30.09.2019

#### Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni 2019 bis 30. September 2019

##### **1 Grundlagen der Gesellschaft**

###### **1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft**

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 44 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 2019 und Eintragung in das Handelsregister am 03. Juli 2019 unter der Firma „Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Änderung des Gesellschaftsvertrages am 18. September 2019 wurde die Gesellschaft in „Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ umfirmiert. Die Anmeldung zum Handelsregister erfolgte am 18. September 2019.

Die Wealthcap Immo 44 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft, Wealthcap KVG oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 30. September 2037. Es besteht eine Verlängerungsoption durch die Anleger bis längstens 30.09.2042, sofern die Investmentgesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

Eine Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft ist außerdem im Wege der Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital insbesondere an gemeinnützige private und öffentlich-rechtliche Stiftungen (in der Rechtsform einer Stiftung öffentlichen Rechts als auch in der Form von sog. Treuhandstiftungen oder Stiftungsfonds) deutschen Rechts sowie Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts gemäß Art. 140 Grundgesetz i. V. m. Art. 137 Abs. 5 Weimarer Reichsverfassung in Höhe von bis zu 50 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF begann am 28. Oktober 2019. Als Anleger der Investmentgesellschaft können nach Ermessen insbesondere auch Kapitalgesellschaften, Pensionskassen, Versorgungswerke und öffentlich-rechtliche Körperschaften des deutschen Rechts und/oder Anleger, die eine gemeinnützige Tätigkeit entfalten oder einen solchen Zweck verfolgen oder bei denen es sich um natürliche Personen handelt, zugelassen werden.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 44 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 12. August 2019. Prospektauflagedatum war der 23. August 2019. Mit Schreiben vom 19. September 2019 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Am 18. August 2019 haben die Wealthcap Immo 44 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: Wealthcap Investment), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die Wealthcap Investment gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 50 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2021. Der Garantiebetrug ist auf erste Anforderung der Investmentgesellschaft fällig.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i. H. v. 34.000.000 EUR wird der Objektgesellschaft durch die DZ HYP AG, Hamburg, langfristig zur Verfügung gestellt. Der Gesamtkredit besteht aus zwei Teilkrediten. Zum einen über einen Betrag in Höhe von 30.600.000 EUR in Form eines endfälligen Kredites sowie über einen Betrag in Höhe von 3.400.000 EUR in Form eines Kredites, der vom Kreditnehmer revolvingend in Anspruch genommen werden kann.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF keine Beteiligungen an einer Objektgesellschaft.

###### **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 und 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 44 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen bei gleichzeitigen Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.

Dementsprechend darf die Investmentgesellschaft in

–Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,



–Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB (nachfolgend „Objektgesellschaften“) investieren.

Liquide Mittel der Investmentgesellschaft dürfen vorübergehend in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert werden (§ 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB).

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind grundsätzlich Investitionen in Objektgesellschaften möglich. Bei der Anlage in Objektgesellschaften gelten ausschließlich folgende Anlagegrenzen für die von einer 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)

(iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR

(iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist.

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus der/den Objektgesellschaft/en erwartet werden. Durch die vorgenannten Beteiligungen an der/den Objektgesellschaft/en soll der AIF - entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an der/den Objektgesellschaft/en - jährliche Erträge i.H.v. ca. 2,0 Mio. EUR (ab dem 3. Planjahr) generieren. In den ersten beiden Planjahren erfolgen keine Ausschüttungen der Objektgesellschaft an den AIF.

Mit Datum 01. Oktober 2019 hat sich die Wealthcap Immo 44 KG im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Berlin II KG) beteiligt (§3 (1) des Gesellschaftsvertrages der Wealthcap Objekt Berlin II KG). Die Finanzierung der Anbindung der Beteiligung an der Objektgesellschaft an den AIF erfolgte durch Einzahlung und Übernahme einer Pflichteinlage von zunächst 10.000 EUR. Während der Platzierungsphase ist die Wealthcap Immo 44 KG berechtigt, ihre Pflichteinlage bis zu einem Maximalbetrag von 50 Mio. EUR sukzessive zu erhöhen.

Die Wealthcap Objekt Berlin II KG ist in eine Gewerbeimmobilie in Berlin investiert:

Mit Kaufvertrag vom 25./26.02.2019 nebst Nachtrag vom 27.03.2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 01. Juni 2019 hat die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem Bürogebäude zu einem Kaufpreis von 75.472 Tsd. EUR. erworben. Das Anlageobjekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 3.086 qm und eine vermietbare Fläche von ca. 12.966 qm auf. Der alleinige Mieter ist der Gemeinsame Bundesausschuss mit einem Mietvertrag bis 30.11.2028 (Verlängerungsoption von 2 mal 5 Jahren). Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 100% vermietet.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Kapital hat die Objektgesellschaft zunächst aufgebracht, indem die Objektgesellschaft mit Vertrag vom 09.04.2019 in der Fassung des Nachtrages Nr. 3 vom 13.06.2019 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i. H. v. ca. 46.975.000 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, aufgenommen hat. Die Objektgesellschaft wird die Eigenkapitalzwischenfinanzierung sukzessive je nach eingeworbenem Kommanditkapital auf Ebene der Investmentgesellschaft zurückführen.

Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wird in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahme vom 09.04.2019 bis zur vollständigen Ablösung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung mit 3,9 % p. a. verzinst. Zu vorgenannter Eigenkapitalzwischenfinanzierung hat die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, am 09.04.2019 einen qualifizierten Rangrücktritt erklärt.

Das für die sukzessive Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital erhält die Objektgesellschaft im Wesentlichen von der Investmentgesellschaft, indem die Investmentgesellschaft sukzessive ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft im Wege einer Kapitalerhöhung aufstockt (vgl. § 3 (1) Objektgesellschaftsvertrag). Das Kapital bringt die Investmentgesellschaft sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf.

## 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 04. September 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 hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 44 KG wurde mit Datum vom 19. September 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 bleiben unberührt.

Die Wealthcap KVG 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 sind die folgenden Gebühren mit der Wealthcap KVG vereinbart:

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die Wealthcap KVG eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 1,0% des vom Anleger übernommen Zeichnungsbetrages.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem 01.10.2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30.09.2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung
- i.H.v. bis zu 5.000 EUR zu verlangen. Ab Liquidationseröffnung erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem 01.10.2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,09 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30.09.2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 40.000 EUR zu verlangen.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, ab dem 01.10.2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30.09.2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 45.000 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 Auszahlungen ab dem 01.10.2019 bis zum Berechnungszeitraum, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,5% bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen.
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,0 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF

Die Wealthcap KVG darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Hierfür wird sie den dritten ein anteiliges Entgelt zahlen. Dieses Entgelt wird durch die der Verwaltungsgesellschaft zu zahlen Vergütungen abgedeckt. Die Wealthcap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der Wealthcap KVG ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden mit dem Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum 29. Juni 2018 die IC Property Management GmbH, München und vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

Die Verwaltungsgesellschaft wird mit der Investmentgesellschaft und einem oder mehreren Eigenkapitalvermittlern gesonderte Verträge über die Eigenkapitalvermittlung der Investmentgesellschaft abschließen. Die unter diesen Verträgen gezahlt Vergütung wird auf die Verwaltungsvergütung nicht angerechnet. Die an die Vertriebspartner auf Basis der Vertriebsverträge zu zahlende Provision für die Eigenkapitalvermittlung kann bis zu einer Höhe von 1,0 % des durch die jeweilige Vermittlungstätigkeit platzierten Kommanditkapitals zzgl. des auf das platzierte Kommanditkapital erhobenen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 3,5 % direkt aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft beglichen werden.

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

Die Wealthcap Immo 44 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

Die Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen nach jeweiliger Anbindung der Objektgesellschaften grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 44 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

### **3 Wirtschaftsbericht**

#### **3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

##### **Wirtschaftliches Umfeld**

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Schwächephase. Nach dem guten Einstieg in das laufende Jahr mit einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um preisbereinigt 0,4 % schwächte sich die gesamtwirtschaftliche Leistung im zweiten Quartal um 0,1 % ab. Ein stärkerer Abschwung oder gar eine ausgeprägte Rezession sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Allerdings zeichnet sich nach den Indikatoren auch noch keine konjunkturelle Trendwende zum Besseren ab. Die exportorientierte deutsche Industrie leidet weiter unter



dem rückläufigen Welthandel und der stagnierenden globalen Industriekonjunktur. Dabei waren im zweiten Quartal vor allem die Ausfuhren in die Europäische Union und insbesondere in das Vereinigte Königreich merklich rückläufig. Die Binnenkonjunktur bleibt davon nicht unberührt, sie erweist sich bisher aber als recht robust. Wichtige binnenwirtschaftliche Auftriebskräfte wirken, wenn auch teilweise etwas abgeschwächt, fort. Die private und staatliche Konsumnachfrage sowie die nach Bauleistungen liefern verlässliche Impulse. Die Verunsicherung durch die Handelskonflikte und den Brexit-Prozess dauern zwar fort, die globale Wirtschaft stellt sich aber allmählich auf die neuen Verhältnisse ein und die Unternehmer werden weiter nach Chancen suchen. Am Arbeitsmarkt erfolgt der Beschäftigungsaufbau konjunkturbedingt langsamer, der Rückgang der insgesamt niedrigen Arbeitslosigkeit setzte sich zuletzt nicht fort.<sup>1</sup>

**Transaktionsvolumen**

Von einem Abflauen ist am deutschen Investmentmarkt angesichts des äußerst aktiven und nachfragestarken dritten Quartals fast nichts zu spüren. Ende September steht ein Transaktionsvolumen von insgesamt 57,3 Mrd. Euro inklusive Living für das bisherige Dreivierteljahr des Kalenderjahres 2019. Das ist in etwa das Niveau des Vorjahres (+ 1 %). Insbesondere eine Reihe großvolumiger Abschlüsse zwischen Juli und September hat zu diesem starken Ergebnis beigetragen. Fünf der zehn größten Transaktionen des Jahres 2019 fanden im dritten Quartal statt. Auffällig im abgelaufenen Quartal ist das offensichtlich gestiegene Interesse der Investoren an Unternehmensbeteiligungen. Allein auf solche Beteiligungstransaktionen entfielen mehr als 4 Mrd. Euro und damit etwa ein Viertel des gesamten Transaktionsvolumens in den Monaten Juli bis Ende September. Unternehmensbeteiligungen erfüllen durchaus die definitorischen Grundlagen einer Immobilieninvestition und scheinen angesichts des nach wie vorherrschenden Produktmangels eine echte Alternative für Investoren mit einer entsprechenden Verzinsung zu sein. Das Transaktionsvolumen von 25 Mrd. Euro im dritten Quartal 2019 wird nur vom Rekordergebnis in den letzten drei Monaten 2016 mit seinerzeit 26,5 Mrd. Euro getoppt. Für das letzte Quartal 2019 ist auch dank der bereits kurz vor Abschluss stehenden Transaktionen kein Abflauen der Aktivitäten erkennbar. Angesichts dieser aktuellen Dynamik erscheint ein Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2019 in Höhe von 75 Mrd. Euro als durchaus realistisch.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im September 2019 vom 13.09.2019

<sup>2</sup> Quelle: JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland | 3. Quartal 2019, Erschienen im Oktober 2019

**Investmentmarkt gewerbliche Immobilien Deutschland**

Die relativen Anteile der einzelnen Assetklassen sind ein Spiegelbild des Vorquartals. Nach wie vor entfallen rund 36 Prozent auf Büroimmobilien (20,7 Mrd. Euro), gefolgt von Living mit 27 Prozent (15,8 Mrd. Euro). Gerade im Bürobereich suchen Investoren möglichst großvolumige Opportunitäten. So verwundert es nicht, dass 48 Büro-Transaktionen mit mehr als jeweils 100 Mio. Euro (Einzel- und Portfoliotransaktionen) in den ersten drei Quartalen des Kalenderjahres abgeschlossen wurden. Dennoch zeigt sowohl diese Analyse als auch die Auswertung sämtlicher Büro-Transaktionen einen Rückgang der umgesetzten Immobilien gegenüber dem Vorjahr um immerhin 14 Prozent. Und dieser Trend gilt letztendlich auch für alle Assetklassen zusammen. Es wurden weniger, aber dafür großvolumigere Transaktionen abgeschlossen. Auch ein anderer Trend bleibt bestehen: Investoren versuchen immer stärker, ihre Portfolios zu diversifizieren. Dies zeigt sich deutlich an dem Anteil gemischt genutzter Einzelobjekte oder Portfolios, die einen Anteil von mittlerweile 10 Prozent und damit 5,6 Mrd. Euro erreichen. In diese Assetklasse fallen sämtliche Transaktionen, bei denen keine der Nutzungen mehr als 75 Prozent der Mieteinnahmen auf sich vereint. Dies trifft auch insbesondere auf die Transaktionen zu, bei denen Anteile von Unternehmen erworben wurden.

**Investmentmarkt Nutzungsart Büro Deutschland**

Die Drei-Prozent-Marke bei den Renditen (Durchschnittswert der Big 7 der Spitzen-Bürorenditen) ist durchbrochen. Erstmals weist dieser Wert zum Ende des dritten Quartals eine Zwei vor dem Komma auf und liegt nun bei 2,97 Prozent. Im Jahresvergleich sank die Spitzenrendite in den deutschen Big 7 um 23 Basispunkte. Das Ende der historischen Renditekompression ist damit allerdings immer noch nicht erreicht. Bis Ende des Jahres erwarten wir einen weiteren leichten Rückgang auf dann 2,95 Prozent. Die Entwicklung der Immobilienrenditen ist und bleibt ein Spiegelbild der globalen Finanzwirtschaft. Zunehmende Anlagersrisiken bei Anleihen und Aktien treiben Investoren in alternative Anlagen, bei denen Immobilien einen immer größeren Stellenwert einnehmen. Staatsanleihen als eigentlich risikoloses Investment verlieren aufgrund der teilweise negativen Verzinsung ihre Attraktivität. Neben den finanzwirtschaftlichen Indikatoren treibt die nach wie vor positive Mietpreisentwicklung und vor allem der positive Ausblick in den sieben Hochburgen die Renditekompression voran. Ob diese positive Mietwachstumsenerwartungen der Investoren auch im nächsten Jahr noch Bestand haben werden, bleibt angesichts der konjunkturellen Schwächephase allerdings abzuwarten. Im Zuge der sinkenden Renditewerte im dritten Quartal hat der JLL-Kapitalwertindex für Top-Büroimmobilien mit Stand Ende September weiter zugelegt und liegt aktuell 15 Prozent höher als vor zwölf Monaten. Die fortschreitende Renditekompression hat mit rund 53 Prozent und die Mietpreissteigerungen mit knapp 47 Prozent zu diesem Ergebnis beigetragen. Auch in anderen Teilmärkten der Big 7 abseits der Top-Lage oder für schlechtere Objektqualitäten haben die Renditen zum Ende des dritten Quartals im Durchschnitt weiter nachgegeben. Für Top-Objekte in B-Lagen liegen sie bei 3,30 Prozent und damit nur 33 Basispunkte höher im Vergleich zur Spitzenrendite und zu einem Objekt in Top-Lage.

Für Objekte mit kürzeren Mietvertragsrestlaufzeiten oder mit nur durchschnittlicher Gebäudequalität liegt die Rendite aktuell bei 3,81 Prozent.<sup>3</sup>

**3.2 Geschäftsverlauf und Lage**

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres 2019 den Erwartungen. Bis zum Abschlussstichtag hat noch keine Investitionstätigkeit der Gesellschaft stattgefunden.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 4 Tsd. EUR. Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 20 umlaufenden Anteilen 187,39 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 25.06.2019 <sup>1</sup>	0,00
Wert des Investmentvermögens am 30.09.2019	3.747,84
Veränderung im Geschäftsjahr	3.747,84

<sup>1</sup> Wert nach HGB, da zum 25.06.2019 noch kein Investmentvermögen nach KAGB vorlag.



### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Im Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni 2019 bis 30. September 2019 wurde mit Verwahrstellenvergütungen von 2 Tsd. EUR, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 14 Tsd. EUR und sonstigen Aufwendungen von 1 Tsd. EUR ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres/ordentlicher Nettoertrag von 16 Tsd. EUR erwirtschaftet.

#### 3.3.2 Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Das Kapital der Investmentgesellschaft soll durch die Erhöhung der Einlage der Anleger erhöht werden.

Die Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist die WealthCap KVG mit einer Kapitaleinlage von 20.000 EUR. Darüber hinaus werden sich Anlegern als Direktkommanditisten an der Investmentgesellschaft beteiligen.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und von den übrigen Gesellschaftern bevollmächtigt weitere Kommanditisten aufzunehmen.

<sup>3</sup> Quelle: JLL, Investmentmarktüberblick Deutschland | 3. Quartal 2019, Erschienen im Oktober 2019

Die Passivseite ist durch Rückstellungen von 16 Tsd. EUR geprägt, die die Jahresabschlusskosten sowie die Verwahrstellenvergütung betreffen.

##### Investitionen

Bis zum 30. September 2019 erfolgten noch keine Investitionen.

##### Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 19 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 19 Tsd. EUR und besteht ausschließlich aus Bankguthaben in Höhe von 19 Tsd. EUR.

Die Passiva beinhaltet das Eigenkapital (4 Tsd. EUR) und die Rückstellungen (16 Tsd. EUR).

### 3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten.

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 Wealthcap KVG eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

Die Risikomanagementprozesse der Wealthcap KVG dienen dem Schutz der Interessen der Anleger und erstrecken sich von der Anbindung bis zur Desinvestition von Vermögensgegenständen über den gesamten Produktlebenszyklus eines AIF. Im Fokus stehen dabei die wesentlichen Risiken, die in einem 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.

Die Risikomanagementprozesse sehen 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 werden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warn- level-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern werden dabei der Loan-to-value und das Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der künftigen Objektgesellschaften, die Liquiditätsgrade erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

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

Zusätzlich werden in der Bestandsphase eines AIF über ein zentrales Risikoinformations-Tool laufend risikorelevante Daten gesammelt und ausgewertet. Die Einmeldung erfolgt in der Regel über die risikoverantwortlichen Portfoliomanager. 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 Objektgesellschaften Immobilien besitzt, und keine Änderung der Risikostrategie vorgesehen ist. Die Steuerung der Risikodeckungsmasse erfolgt über die Liquiditätsplanung.

Bis zum 30.09.2019 wurden noch keine Objektgesellschaften bzw. Immobilien angebunden. Der Risikobericht bezieht sich somit auf die gemäß Anlagebedingungen zu erwartenden wesentlichen Risikoarten.

Die für die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der Wealthcap KVG direkt an die gesetzlichen Vertreter des AIF berichtet.

#### **4.1.2. Einzahlungs- und Platzierungsgarantie**

Der AIF war zum 30. September 2019 noch nicht in Platzierung. Die Platzierung begann am 28. 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**

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene von geplanten Immobiliengesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls wesentlicher Mieter. Ein Ausfall des Mieters wird aufgrund des staatlichen Hintergrundes als gering angesehen. Die Beurteilung der Bonität wesentlicher Mieter erfolgt durch eigene Prüfungen sowie auf Basis einer Wirtschaftsauskunft von Creditreform. Während der Laufzeit der Mietverträge wird die Einschätzung der Bonität wesentlicher Mieter regelmäßig aktualisiert und überwacht.

Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund der vorgesehenen Verträge ebenfalls grundsätzlich nur bei einem Ausfall eines wesentlichen Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen werden können bzw. die Immobilien nicht veräußert werden können. Der Ausfall mehrerer wesentlicher Mieter kann dann auch zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des AIF führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben kann.

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

Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität der wesentlichen, potenziellen Mieter erfolgt auch regelmäßig die Überprüfung der Verwertbarkeit der künftig gehaltenen Objekte.

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

#### **4.1.4 Marktpreisrisiken**

Als Marktpreisrisiken kommen für den AIF im Rahmen ihrer geplanten Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung der anzubindenden Objekte sowie Immobilienmarktrisiken in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken erfolgte dabei bereits bei der Konzeption des AIF durch die geplante Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der Immobilien erfolgt neben dem Eigenkapital plangemäß durch langfristige Darlehensverträge mit überwiegend langfristigen Laufzeiten sowie weitgehend fest vereinbarten Zinssätzen. Ein Zinsänderungsrisiko ist damit weitgehend reduziert.

Das Immobilienmarktrisiko erfasst potenzielle Verluste aus Marktwertschwankungen der noch zu erwerbenden Immobilien. Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität von wesentlichen, potentiellen Mietern überzeugen wir uns somit auch regelmäßig von einer Verwertbarkeit der künftig gehaltenen Immobilien.

Es besteht ein Restwertisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen, u.a. angemessene Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wird dieses Risiko ausreichend berücksichtigt.



## 4.1.5 Operationelle Risiken

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

Im Rumpfgeschäftsjahr sind keine wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank bei der Wealthcap KVG vor.

## 4.1.6 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Aufgrund des Coronavirus wurden weltweit Wachstumsprognosen gesenkt. Die Wealthcap- Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind erste Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf erkennbar, jedoch noch keine akuten Risiken für die Gesellschaft. Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter 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.

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

## 4.2 Liquiditätsmanagement

Die Wealthcap KVG 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 Wealthcap KVG in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern. Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst dabei auch die Durchschau auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaften.

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

Die Wealthcap KVG 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 4. September 2019 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2018 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

<b>Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b>	
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2018 gezahlten Mitarbeitervergütung	EUR 14.255.349 (Löhne und Gehälter, ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	12.830.592 EUR
davon variable Vergütung	1.424.757 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2018	217 HC/196,63 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2018 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	4.188.394 EUR
davon Führungskräfte	1.887.256 EUR
davon andere Mitarbeiter	2.301.138 EUR



Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2018 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft 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). Es wurden bis zum 30. September 2019 noch keine Objektgesellschaften an den AIF angebunden.

Die Platzierung des AIF beginnt am 28. Oktober 2019.

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

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





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

München, 26. März 2020

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH*  
*gez. Johannes Seidl*  
*gez. Michael Stüber*  
*gez. Alfred Gangkofner*

Grünwald, 26. März 2020

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

## Bilanz zum 30. September 2019

### A. Aktiva

	30.09.2019	Anteil am Fondsvermögen	Eröffnungsbilanz 25.06.2019
EUR	EUR	in %	EUR
1. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	19.452,42	519,03	0,00
	19.452,42		0,00

### B. Passiva

1. Rückstellungen	15.515,00	413,97	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	189,58	5,06	0,00
3. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Komplementärin	0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten			



ba) Kapitalanteile	20.000,00	533,64	20.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	0,00	-20.000,00
Eingeforderte Einlagen	20.000,00	533,64	0,00
bb) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-16.252,16	-433,64	0,00
		3.747,84	0,00
		3.747,84	0,00
		19.452,42	0,00

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 30. September 2019

	<b>Rumpfgeschäftsjahr</b> <b>25.06.-30.09.2019</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Aufwendungen		
a) Verwahrstellenvergütung	1.770,00	
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.500,00	
c) Sonstige Aufwendungen	982,16	
Summe der Aufwendungen		16.252,16
2. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres		-16.252,16

## Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni 2019 bis 30. September 2019

### 1. Allgemeine Angaben

Die WealthCap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personenhandels- und Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 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 03. Juli 2019.

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

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 110924 eingetragen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag ein Eigenkapital von 4 Tsd. EUR aus.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

### 3. Sonstige Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

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

#### 3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 16 Tsd. EUR beinhalten neben den Kosten der Verwahrstellenvergütung solche der Jahresabschlussprüfung für das Rumpfgeschäftsjahr 2019.

Das Eigenkapital in Höhe von 3.747,84 EUR entfällt ausschließlich auf den geschäftsführenden Kommanditisten (WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, kurz: WealthCap KVG). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

Die im Eigenkapital ausgewiesenen Kapitalanteile der Kommanditistin setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	30.09.2019	25.06.2019
	EUR	EUR
Kapitalanteile	20.000,00	20.000,00
Entnahmen	0,00	0,00
	20.000,00	20.000,00

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Verwahrstellenvergütung von 2 Tsd. EUR betrifft die zeitanteilig berechneten Gebühren der State Street Bank für die Wahrnehmung der Verwahrstellentätigkeit.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 14 Tsd. EUR betreffen insbesondere Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung zum 30. September 2019.

Die sonstigen Aufwendungen betragen 1 Tsd. EUR und betreffen im Wesentlichen Rechtskosten.

### 5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

#### 5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

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

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

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

Kommanditist WealthCap Kapitalver-	30.09.2019
tungsgesellschaft GmbH	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	20.000,00
Kapitalkonto II (Rücklagen)	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0,00

	<b>30.09.2019</b>
	<b>EUR</b>
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-16.252,16
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	0,00
Kapitalkonto VI	0,00
	3.747,84

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Kapitalzusage. Zum Abschlussstichtag waren 200 EUR im Handelsregister eingetragen.

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**

	<b>30.09.2019</b>
Fondsvermögen (EUR)	3.747,84
Wert je Anteil (EUR)	187,39
Umlaufende Anteile (Stück)	20

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 20.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

### **6. Sonstige Angaben**

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

#### **6.2. 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.

#### **6.3 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB**

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

#### **6.4 Angaben gemäß § 300 KAGB**

##### **6.4.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen**

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

##### **6.4.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

##### **6.4.3 Risikoprofil der Gesellschaft**

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



Im Rumpfgeschäftsjahr waren noch keine Investitionen in Immobilien bzw. Objektgesellschaften erfolgt. Das nachfolgend erläuterte Risikoprofil der Gesellschaft spiegelt die Anlagebedingungen des AIF wieder.

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

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis 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 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht beeinflussbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und tatsächlichen Bereich abhängig. Anleger sollten in der Lage sein, einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals wirtschaftlich zu tragen.

### **Wertentwicklung**

Es besteht das Risiko, dass die noch anzubindenden Immobiliengesellschaften bzw. die von diesen gehaltenen Immobilien am Ende der Laufzeit des AIF teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden können. Zudem besteht das Risiko, dass die von den Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien keine positive Wertentwicklung erfahren, was zu einem geringeren Verkaufserlös der Immobiliengesellschaften oder der Immobilien selbst führen kann, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken kann.

### **Durchleitungsrisiko**

Der AIF wird nur mittelbar über die Immobiliengesellschaften Immobilien halten. Insoweit besteht das Risiko, dass Zahlungen der 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 Immobiliengesellschaften immer vertragsgemäß verhalten und berechtigte 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 berechtigte 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 Liquiditätslage des AIF auswirken und bis zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen (Totalverlustrisiko).

### **Leverage-Risiko/Risiko durch Finanzierungsliquidität**

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

### **Allgemeine Immobilienrisiken**

Es besteht trotz einer technischen Prüfung der Bauqualität vor dem Erwerb der Immobilien der anzubindenden Objektgesellschaften das Risiko, dass Baumängel vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder

der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass ein möglicher Verkauf der Immobilien der Immobiliengesellschaften nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgt. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche zu Zahlungsausfällen bei der derzeitigen Mieterin oder etwaigen Anschlussmietern kommt.

### **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.



## **Aktuelle Risikobewertung**

Im Rahmen der Risikoinventur wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, dem Diversifikationsgrad und allgemeinen Markt- und Immobilienrisiken. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken schlagend werden.

### **6.4.4 Risikomanagementsystem der WealthCap KVG**

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WealthCap KVG verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WealthCap KVG durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der WealthCap KVG 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.

### **6.4.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage**

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

### **6.4.6 Gesamthöhe des Leverage**

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 4,19

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 9,38

Die Wealthcap KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettingin- strumente eingesetzt.

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 3.747,84 EUR.

## **6.5 Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die WealthCap Immobilien 44 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.

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

Deren Geschäftsführer sind:

Gabriele Volz,

Dr. Rainer Krütten, und

Sven Markus Schmitt.

München, den 26. März 2020

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**



**WealthCap Immobilien 44 Komplementär GmbH**

*Alfred Gangkofner*

*Stüber Michael*

*Johannes Seidl*

Grünwald, den 26. März 2020

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Gabriele Volz*

*Dr. Rainer Krütten*

*Sven Markus Schmitt*

**Vermögensaufstellung nach den §§ 158,135 Abs. 5,101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 30.09.2019**

	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Liquiditätsanlagen		19.452,42	519,03
Bankguthaben	19.452,42		
Summe Vermögensgegenstände		19.452,42	519,03
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen		189,58	-5,06
II. Rückstellungen		15.515,00	-413,97
Summe Schulden		15.704,58	-419,03
C. Fondsvermögen		3.747,84	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			20
Anteilwert (EUR)			187,39

**Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 30. September 2019**

**Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV**

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-16.252,16
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	16.252,16
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00



	<b>EUR</b>
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

<b>A. Komplementär</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
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>B. Kommanditisten</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		20.000,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	20.000,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-16.252,16
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres		3.747,84

**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 26. März 2020

**Die persönlich haftende Gesellschafterin**





**Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH**

*gez. Alfred Gangkofner*

*gez. Michael Stüber*

*gez. Johannes Seidl*

Grünwald, den 26. März 2020

**Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*gez. Gabriele Volz*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Sven Markus Schmitt*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 30. September 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 30. September 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 Kapitalanlagegesetzbuches (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 30. September 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 25. Juni bis zum 30. September 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 dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### Sonstige Informationen

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie



- die übrigen Teile des Jahresberichtes, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichtes 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 Schlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentlichen Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unserer bei der Prüfung erlangten Kenntnisse 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 den 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 den 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 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 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 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 30. September 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 Review 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 den 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 ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur 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 Review of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) 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 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 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.
- 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 aussagefähigen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 26. März 2020

**Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*

*Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer*



**Feststellung des Jahresabschlusses**

Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 30.9.2019 der WealthCap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erfolgt am 31. März 2020.