



WealthCap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen



- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben 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 im 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 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2020 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 21. Juni 2021

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer

Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020



1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

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

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

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

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten und institutionellen Investoren in Höhe von bis zu 200 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Der Platzierungsart erfolgte im August 2018. Bis zum Abschlussstichtag wurden 141.415 Tsd. EUR von privaten Anlegern eingeworben. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht. Im Berichtsjahr wurde die Platzierungsphase abgeschlossen.

Am 30. April 2018 haben die Wealthcap Immo 41 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Die WIS garantierte damit die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von insgesamt TEUR 200.000. Der Beendigung der Platzierungsphase erfolgte in 2020.

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

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

Die Objekt Berg-am-Laim II KG hatte mit Kaufvertrag vom 30. Mai 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juli 2018 eine Büroimmobilie in München im Stadtteil Berg-am-Laim zu einem Kaufpreis von 135,3 Mio. EUR erworben. Die Nutzfläche umfasst ca. 29.500 qm, zusätzlich umfasst das Objekt 417 Tiefgaragenstellplätze. Die Mietflächen sind zu rund 93 % an diverse Mieter vermietet. Die durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt rund 10 Jahre.

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

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 160.898 Tsd. EUR (Vorjahr: 154.116 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 141.435 umlaufenden Anteilen 1.137,61 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

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

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

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

- a. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.
- b. Mit mindestens 60 % des investierten Kapitals erwirbt die Investmentgesellschaft - unmittelbar oder mittelbar - Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.
 - (i) Region: Deutschland
 - (ii) Nutzungsart: Gewerbe (Typ: Büro und/oder Handel)
 - (iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR



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

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

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2030 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2035 beschließen. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 17. November 2017 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von den Parteien aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hatte am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 41 KG wurde mit Datum vom 14. Februar 2018 erteilt.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb des AIF gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung, Administration der Investmentgesellschaft, Aufnahme von Anlegern, Anlegerverwaltung und das Risikomanagement.

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

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

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

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

Die Geschäftstätigkeit der WCK im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung der Gesellschaft sowie die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft.

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

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

Die Wealthcap Immo 41 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.



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

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 41 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Als Folge des Teil-Lockdowns im November und der anschließenden Verschärfung und Verlängerung dürfte die Wirtschaftsleistung nach einer kräftigen Erholung im dritten Quartal 2020 von 8,5 % im Schlussquartal lediglich stagnieren. Trotz des Teil-Lockdowns hat die Industrieproduktion im November weiter zugenommen, ebenso wie die Auftragseingänge des verarbeitenden Gewerbes. Dies deutet darauf hin, dass die Industrie - anders als noch im Frühjahr - von den Maßnahmen bisher weniger stark betroffen ist. Die Umsätze im Einzelhandel ohne Kfz sind im November weiter gestiegen, die Entwicklung im Einzelnen verlief allerdings recht unterschiedlich. Während die Umsätze im Internet- und Versandhandel deutlich zunahm, litt der stationäre Handel insbesondere unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung. Die Frühindikatoren haben sich im Dezember eingetrübt, obwohl die Verschärfung des Lockdowns noch nicht maßgeblich mit eingeflossen ist. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotz des Teil-Lockdowns stabil. Die Erwerbstätigkeit ging im November nur leicht zurück und die um saisonale Einflüsse bereinigte Arbeitslosigkeit sank im Dezember erneut merklich. Die Anzeigen für Kurzarbeit im November und Dezember deuten indes auf einen Anstieg der Personen in Kurzarbeit hin.¹

Unsere makroökonomischen Prognosen²

	Reales BIP (in % ggü. Vj.)		
	2020	2021	2022
Industrieländer			
USA	-3,8	1,8	3,5
Euroraum (EWU)	-7,4	3,0	4,5
Deutschland	-4,8*	3,3*	4,2*
Frankreich	-9,5	3,2	5,1
Italien	-9,2	2,8	4,4
Spanien	-11,9	3,3	6,7
Österreich	-7,5	3,1	5,2
Griechenland	-9,2	2,0	5,8
Portugal	-8,5	2,3	4,2
	Verbraucherpreise (in % ggü. Vj.)		
	2020	2021	2022
Industrieländer			
USA	1,2	1,9	2,1
Euroraum (EWU)	0,2	0,7	1,6
Deutschland	0,4	0,9	1,7
Frankreich	0,5	0,5	1,5
Italien	-0,1	0,1	0,8
Spanien	-0,3	0,5	1,6

	Verbraucherpreise (in % ggü. Vj.)		
	2020	2021	2022
Österreich	1,5	1,5	1,9
Griechenland	-1,1	0,4	0,9
Portugal	0,0	0,5	0,9
	Haushaltssaldo (in % des BIP)		
	2020	2021	2022
Industrieländer			
USA	-17,0	-10,0	-6,0
Euroraum (EWU)	-9,3	-6,1	-3,1
Deutschland	-6,0	-3,0	-1,0
Frankreich	-12,0	-8,1	-4,0
Italien	-11,3	-8,8	-5,2
Spanien	-12,0	-9,5	-5,5
Österreich	-10,5	-6,9	-3,5
Griechenland	-9,0	-6,0	4,5
Portugal	-8,0	-5,9	-4,2

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2021“ vom 14.01.2021

² Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr, 214, 11. Januar 2021.

Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

Die schon zum Ende des dritten Quartals ausgemachte rege Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt hat sich auch im letzten Quartal fortgesetzt. Mit einem gesamten Transaktionsvolumen in Höhe von rund 81,6 Mrd. Euro (inklusive Living) schließt das ‚Krisenjahr‘ 2020 nur um rund 11 % unter dem Vorjahreswert. Bemerkenswert ist, dass 2020 mit über 1.700 erfassten Einzel- und Portfoliotransaktionen mehr Abschlüsse generiert wurden als 2019.

Das durchschnittlich investierte Volumen ist damit mit rund 48 Mio. Euro pro Transaktion zwar nahezu konstant geblieben. Die Analyse zeigt aber auch, dass vor allem große Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich um 35 % in Bezug auf Anzahl und Volumen signifikant gesunken sind. Dies ist eher einem geringeren Angebot in diesem Größensegment geschuldet als einem mangelnden Käuferinteresse. Zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen ist der anhaltende Kapitaldruck nach wie vor die Triebfeder für Immobilien-Investments. Hinzu kommt, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöht haben und hieraus zusätzliche Nachfrage generiert wurde. Und vor allem Portfolios waren begehrt. Ca. 37,6 Mrd. Euro wurden in Paketkäufe oder Unternehmensübernahmen investiert und damit sogar 7 % mehr als noch 2019. Risiken werden derzeit eher gemieden - der Fokus richtet sich in Bezug auf die Segmente mehr und mehr auf krisenresistente Assets (Living, Logistik, Core-Offices, Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelgeschäften). Hinzu kommt ein erhöhtes Interesse an alternativen Nutzungsarten wie Datacentern oder Gesundheitsimmobilien. Diese sind und werden aber Nischen bleiben und sind nicht für alle Investoren eine Option. Mit ca. 25,2 Mrd. Euro (31 %) floss das Gros des investierten Kapitals in die Assetklasse Living mit dem größten Einzelabschluss des Jahres, die bereits im ersten Quartal vollzogene 90-prozentige Übernahme des Wohnungskonzerns Adler durch Ado.

Knapp hinter Living liegen die Büroimmobilien mit einem Anteil von 30 % (24,5 Mrd. Euro). Steigende Preise kennzeichnen auch nach wie vor Immobilien der stark nachgefragten Assetklasse Logistik. Hier wurden 2020 mehr als 8,7 Mrd. Euro investiert. Der Anteil dieser Assetklasse stieg damit auf rund 11 % und übertraf damit das Vorjahresvolumen um 2 Mrd. Euro. In Aggregation entfällt ein Transaktionsvolumen von knapp 40 Mrd. Euro auf die Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart). Das entspricht einem Anteil von 49 % am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen und einem Minus von 25 % gegenüber dem Vorjahresvolumen. Das relative Minus hat sich damit im letzten Quartal 2020 noch einmal vergrößert, was andererseits bedeutet, dass das Interesse für Produkte und Investitionen außerhalb der etablierten Hochburgen weiter zugenommen hat. Und das zeigt sich auch in den Zahlen: 41,7 Mrd. Euro wurden 2020 nicht in einer der Big 7 investiert, das entspricht einem Plus von 7 % gegenüber dem Vorjahr. Auch in den letzten drei Monaten des Jahres hat sich bei den Renditen wenig verändert; es zeigen sich weiterhin nur vereinzelt Tendenzen zu steigenden Renditen. Dies betrifft vor allem die Sektoren und Bereiche, wo angesichts der Pandemie Mietausfälle drohen und in der Folge Wertkorrekturen zu erwarten sind.

Im Bürobereich liegt die gemittelte Spitzenrendite zum Jahresende bei 2,81 % und damit um 12 Basispunkte niedriger als Ende 2019. In allen Hochburgen außer Berlin gaben die Spitzenwerte in den vergangenen zwölf Monaten nochmals leicht nach und sind damit Spiegelbild der Investorennachfrage nach vollvermieteten Core-Immobilien.³



Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen stellten sich vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund alles andere als positiv dar. So ist es wenig verwunderlich, dass sich auch auf den deutschen Büromärkten eine deutliche Nachfrageschwäche ausgebreitet hat. Der Rückgang des Büroflächenumsatzes in den Big 7 beläuft sich auf über 33 % und schließt mit einem Gesamtvolumen von 2,67 Mio. qm. Umzugspläne werden zunächst aufgeschoben oder es wird eine Vertragsverlängerung in den bestehenden Flächen angestrebt. In der Konsequenz fehlen vor allem die großflächigen Vermietungen ab 10.000 qm. Hier zeigen sich die Zurückhaltung und Nachfrageschwäche besonders deutlich. 32 Abschlüsse mit insgesamt 656.000 qm in der Aggregation über alle Big 7 konnten 2020 in dieser Größenordnung verzeichnet werden, entsprechend einem Minus von 43 % gegenüber 2019 in Bezug auf die Anzahl der Deals. Umsatzrückgänge sind in allen sieben Immobilienhochburgen zu beobachten.

Die Büro-Leerstandsquote hat zum Jahresende im Schnitt 3,7 % (2019: 3,0 %) erreicht und bewegt sich damit noch immer noch deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Im Gegensatz zum Umsatz zeigen sich die Märkte in Bezug auf die Leerstandsentwicklung noch uneinheitlich, in der Aggregation aller Big 7 ist das Volumen freier Flächen im Jahresvergleich um 23 % angestiegen. Die Leerstandsquote variiert von 6,8 % in Düsseldorf bis 2,1 % in Stuttgart. Der Büromarkt ist aber weit von einer Angebotsschwemme entfernt, Leerstandsquoten im zweistelligen Bereich wie etwa 2010 wird es mittelfristig nicht geben. Untermietflächen sind in einer Krise immer ein Thema, so auch dieses Mal, lassen sich doch Einsparungen bei erfolgreicher Vermietung generieren. Aktuell werden in den Big 7 knapp 12 % (ca. 420.000 qm) des gesamten Leerstandes zur Untermiete angeboten. Im Vergleich dazu waren es in Krisenjahren wie 2009 nur 370.000 qm, 2002 aber fast 1,1 Mio. qm.

2020 haben die Bürofertigstellungen deutlich zugelegt, aber insgesamt nicht so stark wie erwartet. Bis Ende des Jahres wurden knapp 1,5 Mio. qm fertiggestellt, entsprechend einem Zuwachs von 29 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders schnell drehten sich die Baukräne 2020 in Berlin, wo knapp 490.000 qm neu auf den Markt kamen und sich das Volumen damit im Vergleich zu 2019 mehr als verdoppelte. Nach wie vor profitieren die neu auf den Markt gekommenen Flächen in allen Städten von den starken Vermietungsjahren. Das lässt sich an den Vorvermietungsquoten ablesen, denn zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren in Aggregation aller Big 7 nur noch 232.000 qm unvermietet bzw. 84 % zum Zeitpunkt der Fertigstellung belegt. Bereits im vergangenen Jahr hatten Projektentwickler aber auf die Marktlage reagiert bzw. reagieren müssen: zahlreiche Pläne sind zeitlich nach hinten verschoben worden.

³ JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021

Die Spitzenmieten aller Big 7 Städte verzeichneten zum Ende des Jahres alle einen Anstieg im Vergleich zum Jahresende 2019. Beim Blick auf die Big 7 zeigen Stuttgart mit einem Plus von 4,1 % und Hamburg mit 6,9 % die stärksten Steigerungen im 12-Monatsvergleich. Und selbst in Berlin, wo sowohl Leerstand als auch Fertigstellungen zugelegt haben, zog die Spitzenmiete um 2,7 % an. Dies zeigt deutlich, dass trotz dieser Rahmenbedingungen und sinkender Nachfrage Mietwachstum möglich ist und es aufgrund des extrem niedrigen Angebots der Vorjahre eine Art Puffer gibt, der zumindest unmittelbare Mietpreisreaktionen auf Leerstandsanstiege abfedert und die Nominalmieten auf Kurs hält. Effektiv, d.h. nach Abzug von gewährten Incentives durch die Eigentümer, kann aber schon eine leichte Bewegung nach unten beobachtet werden. Viele Vermieter zeigten sich bereit, großzügigere Anreize als zuvor in Bezug auf mietfreie Zeiten oder Ausbauschüsse zu gewähren.⁴

München

Auf dem Münchener Bürovermietungsmarkt wurde im 4. Quartal 2020 mit einem Flächenumsatz von 99.500 qm das erste Mal seit 1997 kein sechsstelliger Umsatz erreicht. Im Gesamtjahr 2020 wurden 569.000 qm vermietet oder von Eigennutzern belegt. Das sind 25 % weniger als im Vorjahr.

Trotz der Auswirkungen der Covid 19-Pandemie wurden einige großvolumige Transaktionen registriert. In der Größenklasse über 10.000 qm kam es zu sieben Vermietungen mit rund 161.800 qm. Der größte Abschluss des Jahres mit 36.300 qm wurde im 2. Quartal erzielt. Der Osten führt weiter die Teilmarktstatistik (108.700 qm) vor der Innenstadt (88.400 qm) an. Erwartungsgemäß führen Industrieunternehmen (114.800 qm) ganz knapp vor Unternehmensbezogenen Dienstleistungen (110.200 qm) die Branchenstatistik an. Die Leerstandsquote stieg im vierten Quartal auf 3,5 % und liegt somit 0,7 Prozentpunkte über dem Niveau des Vorquartals sowie 1,2 Prozentpunkte über dem Niveau des Vorjahres. In sechs der 16 Münchener Teilmärkte liegt die Leerstandsquote noch immer unter 2,0 %. Insgesamt wurden im Münchner Marktgebiet 347.800 qm Büroflächen fertiggestellt, davon waren nur rund 10 % unvermietet zum Zeitpunkt der Fertigstellung. Die Spitzenmiete blieb stabil bei 41,00 Euro/qm/Monat. Auch bis Jahresende 2021 wird dieser Wert stabil erwartet. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,16 Euro/qm/Monat auf 21,38 Euro gestiegen.⁵

⁴ JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021

⁵ JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021

Hamburg

Insgesamt wurden 2020 am Hamburger Bürovermietungsmarkt 363.700 qm Bürofläche vermietet oder von Eigennutzern belegt. Dieser Wert liegt knapp ein Drittel unter dem Vorjahresergebnis. Die Verunsicherung der Unternehmen spiegelt sich in den Ergebnissen deutlich wider. Es ist nicht nur ein Rückgang in der Anzahl der Abschlüsse zu erkennen, sondern auch das Ausbleiben von Großabschlüssen über 10.000 qm; lediglich ein Abschluss mit 11.000 qm trug zu dem Ergebnis 2020 bei, während es im vergangenen Jahr noch 6 mit einem Gesamtvolumen von 114.000 qm waren. Mit insgesamt einem Drittel des Gesamtumsatzes zeigten sich erwartungsgemäß Dienstleistungs- und Industrieunternehmen mit 18 bzw. 16 % am dynamischsten. Unter den Anmietungen der Dienstleistungsbranche ließen sich 13 % auf Flächen für Flexible Office Space-Betreiber verbuchen. Zum Jahresende hat sich das Leerstandsvolumen gegenüber dem Vorquartal um 48.000 qm auf 450.400 qm erhöht. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 3,0 %. Eine Zunahme von Untermietflächen konnte bisher noch nicht bestätigt werden. Dies könnte sich aber innerhalb der kommenden 6-12 Monaten ändern. Derzeit befinden sich rund eine halbe Million Quadratmeter Büroflächen im Bau, mit deren Fertigstellung im kommenden Jahr bis 2023 zu rechnen ist. Dem Vermietungsmarkt stehen hiervon noch rund 55 % Mietfläche zur Verfügung. Die Spitzenmiete hat sich zum Jahresende um einen Euro auf 31,00 Euro/qm/Monat erhöht. Die gewichtete Durchschnittsmiete pendelte sich auf 17,68 Euro ein.⁶

Nürnberg

2020 wurden auf dem Nürnberger Büroflächenmarkt 126.100 m² Bürofläche umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahresergebnis entspricht dies einem Rückgang von 6 Prozent. Aufgrund des starken 3. Quartals, in dem über die Hälfte des Gesamtvolumens generiert wurde, wurde auch der Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre mit 17 Prozent übertroffen. Maßgeblich waren neun große Abschlüsse über 2.500 m². Die beiden größten Deals waren die Anmietungen aus der öffentlichen Verwaltung über 17.300 m² im Teilmarkt Innenstadtgürtel und von über 12.700 m² im Teilmarkt Norden. Entsprechend der Großabschlüsse verteilte sich das Ranking der Teilmärkte. So vereinten die beiden Teilmärkte Innenstadtgürtel und Norden nahezu gleichberechtigt mit insgesamt 60 Prozent das Umsatzvolumen auf sich. Ebenso zeigte sich die Verteilung der Branchen, deren Führung mit 38 Prozent die Öffentliche Verwaltung übernahm. Unternehmen aus dem Bereich EDV zeigten sich mit 18 Prozent am zweitstärksten.

Die anhaltend starke Nachfrage und die Knappheit an hochwertigen Büroflächen spiegelt sich in der Spitzenmiete wider. Per 31. Dezember 2020 liegt sie seit Jahresende 2019 konstant bei 16,00 Euro/m²/Monat. Erzielt wird diese in zwei Teilmärkten: in der Innenstadt und im Innenstadtgürtel. Die Angleichung beider Teilmärkte erfolgte ebenfalls zum Jahresende 2019 und begründet sich aus der Tatsache, dass ein verhältnismäßig hohes Neubauaufkommen im Teilmarkt Innenstadtgürtel das Angebot an neuwertigen Flächen erhöhte und somit die Nachfrage anregte. Ähnliches gilt für die Teilmärkte Norden und Westen.

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf entspricht im Wesentlichen den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2020.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde kein weiteres Kommanditkapital von Anlegern eingeworben und drei Anleger mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 89.250 EUR (inkl. Agio) sind ausgetreten.

⁶ JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021

Die Gesellschaft hatte sich bereits in den Vorjahren an den Immobilien-Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München, Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München und Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München zu jeweils rund 89,9 % beteiligt.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 160.897.685,76 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt zum Abschlussstichtag bei 141.435 umlaufenden Anteilen 1.137,61 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019	154.115.938,30
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	160.897.685,76
Veränderung	6.781.747,46

Der Anstieg des Nettoinventarwerts ist im Wesentlichen auf das positive realisierte Ergebnis von 5.467 Tsd. EUR sowie das positive nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.718 Tsd. EUR zurückzuführen. Dem entgegen stehen Ausschüttungen an die Kommanditisten in Höhe von 3.315 Tsd. EUR.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 10.186 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.937 Tsd. EUR) setzt sich aus einem positiven realisierten Ergebnis von 5.467 Tsd. EUR (Vorjahr: -9.115 Tsd. EUR) und einem positiven nicht realisierten Ergebnis von 4.718 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.052 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 5.895 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.465 Tsd. EUR), denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 181 Tsd. EUR (Vorjahr: 13.142 Tsd. EUR), Verwaltungsvergütung in Höhe von 158 Tsd. EUR (Vorjahr: 98 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 88 Tsd. EUR (Vorjahr: 58 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 20 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Die sonstigen Aufwendungen des Geschäftsjahres 2020 sind insbesondere durch die operative Geschäftstätigkeit geprägt.

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der angebotenen Objektgesellschaften Objekt Hamburg KG in Höhe von 1.080 Tsd. EUR, Objekt Berg-am-Laim II KG in Höhe von 3.829 Tsd. EUR, denen Aufwendungen aus der Neubewertung der angebotenen Objektgesellschaft Objekt Nürnberg KG in Höhe von 191 Tsd. EUR gegenüberstehen.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 141.435 Tsd. EUR. Dieses setzt sich aus der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR und eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 141.415 Tsd. EUR zusammen.

Auf Ebene des Objektes Hamburg KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 19.312 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der DZ HYP AG, Hamburg, in Höhe von ursprünglich 16.700 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 28. Dezember 2029. Auf Ebene der Objekt Berg-am-Laim II KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 77.016 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart, in Höhe von ursprünglich 68.000 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2028. Auf Ebene der Objekt Nürnberg KG erfolgt die Finanzierung neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immo 41 KG in Höhe von 31.163 Tsd. EUR mithilfe eines langfristigen Darlehens bei der Landesbank Baden- Württemberg in Höhe von ursprünglich 25.605 Tsd. EUR mit einer Laufzeit bis zum 30. Mai 2028.

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

Die Fremdkapitalquote der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 0,17 % (Vorjahr: 3,29 %) bezogen auf die Bilanzsumme.

Investitionen

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

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

Zum 31. Dezember 2020 stellen sich die Kapitalstruktur sowie die bestehenden Fremdfinanzierungen in den Objektgesellschaften auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

		Objekt Hamburg KG			
		Tsd. EUR	%		
Fremdkapital		17.466	46,71		
davon Darlehen:					
-LBBW					
- DG Hyp		15.371	41,10		
Eigenkapital		19.930	53,29		
		37.396	100,00		
		Objekt Berg-am-Laim II KG		Objekt Nürnberg KG	
		Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Fremdkapital		66.856	45,53	30.605	48,36
davon Darlehen:					
-LBBW			41,93	26.717	42,22
- DG Hyp					
Eigenkapital		79.976	54,47	32.680	51,64
		146.832	100,00	63.285	100,00

Die Liquidität der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 838 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 161.175 Tsd. EUR (Vorjahr: 159.363 Tsd. EUR). Wesentliche Posten der Aktiva sind die Beteiligungen in Höhe von 153.912 Tsd. EUR (Vorjahr: 149.194 Tsd. EUR) (95,66 % des Nettoinventarwerts) sowie die Forderungen gegen die beiden Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 6.425 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.634 Tsd. EUR) (3,99 % des Nettoinventarwerts). Daneben bestehen kurzfristig liquiden Anlagen in Höhe von 838 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.348 Tsd. EUR) (0,52 % des Nettoinventarwerts).

Die Passiva ist im Wesentlichen von dem Eigenkapital in Höhe von 160.898 Tsd. EUR (99,83 % der Bilanzsumme) geprägt.

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

		Objekt Hamburg KG			
		Tsd. EUR	%		
Aktiva					
Sachanlagen		33.921	90,71		
Forderungen und sonst Vermögensgegenstände		2.421	6,47		
Guthaben bei Kreditinstituten		1.020	2,73		
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten		34	0,09		
		37.396	100,00		
Passiva					
Eigenkapital		19.930	53,29		
Fremdkapital		17.466	46,71		
		37.396	100,00		
		Objekt Berg-am-Laim II KG		Objekt Nürnberg KG	
		Tsd. EUR	%	Tsd. EUR	%
Aktiva					
Sachanlagen		135.571	92,33	57.041	90,13
Forderungen und sonst Vermögensgegenstände		9.889	6,73	4.245	6,71
Guthaben bei Kreditinstituten		1.372	0,93	1.921	3,04
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten		0	0,00	78	0,12
		146.832	100,00	63.285	100,0
Passiva					
Eigenkapital		79.976	54,47	32.680	51,64
Fremdkapital		66.856	45,53	30.605	48,36
		146.832	100,00	63.285	100,0

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

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär durch ein positives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten. Weitere relevante Steuerungsgrößen der Objektgesellschaften sind der Loan-to-value, das Debt-service-coverage-ratio sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad.

Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

3.5 Gesamtaussage



Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

Der AIF ist in das Risikomanagement der WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Risikomanagementprozess der WCK.

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

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

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

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

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

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

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

Die für den AIF wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter der Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG berichtet.

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Mieter. Das Risiko eines bedeutenden Ausfalls von Mietern wird derzeit als gering angesehen. Zum einen erfolgt die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen besteht durch verschiedene Mieter über verschiedene Branchen hinweg eine ausreichende Risikostreuung. Weiterhin wird das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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

4.1.4 Marktpreisrisiken

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

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



Währungsrisiken bestehen nicht.

Immobilienmarktrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften. Immobilienmarktrisiken werden derzeit erst bei Ausfall eines wesentlichen Mieters schlagend, da in diesem Fall eine alternative Verwertung der Immobilie in Frage kommen würde. Dieses Risiko wurde daher primär über die Adressenausfallrisiken betrachtet.

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

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

4.1.5 Operationelle Risiken

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

Im Geschäftsjahr 2020 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

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

Dadurch ergeben sich für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft derzeit nicht konkret abschätzbare Risiken.

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

4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

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

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

5 Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit dem 17. November 2017 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2020 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV



Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. Jahresabschluss 2020 der KVG (Löhne + Gehälter) 22.420.688 EUR (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.025.653 EUR
davon variable Vergütung	3.395.035 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2020	242 HC ⁷ / 222,01 FTE ⁸
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.146.127 EUR
davon Führungskräfte	3.483.515 EUR
davon andere Mitarbeiter	3.662.612 EUR

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2020 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.

⁷ HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.

⁸ 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 der Vergütungspolitik betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hat im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

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

6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr



Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 2. Juni 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin Wealthcap Immobilien 41
Komplementär GmbH
gez. Dr. Kordula Oppermann
gez. Johannes Seidl*

Grünwald, den 2. Juni 2021

*Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
gez. Dr. Rainer Krütten
gez. Achim von der Lahr
gez. Sven Markus Schmitt*

Bilanz zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

	31.12.2020	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	in %	EUR
A. Aktiva			
1. Beteiligungen	153.912.218,75	95,66	149.193.828,14
2. Barmittel			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	837.957,09	0,52	4.347.862,70
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	6.425.237,99	3,99	5.633.599,18



	31.12.2020		Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
	EUR	EUR	in %	EUR
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00		0,00	188.087,90
		6.425.237,99	3,99	5.821.687,08
		161.175.413,83		159.363.377,92
B. Passiva				
1. Rückstellungen		228.060,00	0,14	175.550,00
2. Kredite				
a) Andere		0,00	0,00	3.214.976,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	0,00	545.266,39
4. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		49.668,07	0,03	1.311.647,23
5. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	137.950.677,06		85,74	141.350.226,98
bb) Kapitalrücklagen	5.592.210,00		3,48	5.596.460,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	26.421.845,75		16,42	21.703.455,14
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-14.534.203,82		-9,03	-5.419.409,67
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.467.156,77		3,40	-9.114.794,15
		160.897.685,76	100,00	154.115.938,30
		160.897.685,76		154.115.938,30
		161.175.413,83	100,17	159.363.377,92

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.894.731,45		5.465.489,77
b) Sonstige betriebliche Erträge	19.572,69		17.399,37



	2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Summe der Erträge		5.914.304,14
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	1.279.659,34
b) Verwaltungsvergütung	158.403,36	98.403,36
c) Verwahrstellenvergütung	88.060,00	57.500,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	20.000,00	20.000,00
e) Sonstige Aufwendungen	180.684,01	13.142.120,59
Summe der Aufwendungen		447.147,37
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		5.467.156,77
4. Zeitwertänderungen		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.909.275,76	22.052.191,86
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	190.885,15	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		4.718.390,61
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		10.185.547,38
		12.937.397,71

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. bis zum 31. Dezember 2020

1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personengesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 107498 eingetragen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum anteiligen 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 wurden die Vermögensaufstellungen der Beteiligungsgesellschaften i.S. des § 271 Abs. 3 KAGB zum Stichtag 31. Dezember 2020 zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligungen wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus den Objekten wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2030 zugrunde. Gemäß der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (WCK), werden die Zahlungsströme mit einem risikoadäquaten Diskontierungszinssatz bewertet.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

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

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 den drei Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München (Objekt Hamburg KG), der Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München (Objekt Berg-am-Laim II KG), und der Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München (Objekt Nürnberg KG), jeweils in Höhe von rund 89,9 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaften nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2020 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

Firma, Rechtsform und Sitz	Objekt Berg-am-Laim II KG	Objekt Hamburg KG	Objekt Nürnberg KG
	Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG, München	Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	79.976	19.896	32.602
Höhe der Beteiligung in %	89,89	89,86	89,87
Zeitpunkt des Erwerbs	13.08.2018	13.08.2018	18.02.2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	91.329	25.933	36.650

Die Forderungen der Gesellschaft in Höhe von 6.425 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.822 Tsd. EUR) betreffen im Geschäftsjahr ausschließlich Forderungen gegen die drei Objektgesellschaften aus der phasengleichen Gewinnvereinnahmung (6.425 Tsd. EUR; Vorjahr: 5.634 Tsd. EUR). Die Gewinnansprüche des AIF sind bei den drei Objektgesellschaften entsprechend als Verbindlichkeiten passiviert und in den Bewertungen der zugrunde liegenden Vermögensaufstellungen dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 228 Tsd. EUR (Vorjahr: 176 Tsd. EUR) beinhalten die Verwaltungsvergütung (120 Tsd. EUR) die Verwahrstellenvergütung (88 Tsd. EUR), sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2020 (20 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten im Geschäftsjahr in Höhe von 50 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.312 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Überzahlungen der Anleger.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe von 160.897.685,76 EUR (Vorjahr: 154.115.938,30 EUR) entfällt in voller Höhe auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

Im Geschäftsjahr wurden Entnahmen in Höhe von 3,5% der zeitanteiligen Zeichnungssumme getätigt.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2020	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Objekt Berg-am-Laim II KG	2.661	2.901
Objekt Hamburg KG	1.373	1.097
Objekt Nürnberg KG	1.861	1.468
	5.895	5.465

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2020 beträgt 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres (157.507 Tsd. EUR) und damit 158 Tsd. EUR.

Die Verwahrstellenvergütung von 88.060 EUR (Vorjahr: 57.500 EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2020	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Rückstellung für Prüfung des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2020	19	19
Veröffentlichungskosten 2020	1	1
	20	20

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Treuhandvergütung	158	100
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	10	2.923
Komplementärvergütung	10	10
Übrige	3	10.109
	181	13.142

Das nicht realisierte Ergebnis in Höhe 4.718 Tsd. EUR (Vorjahr: 22.052 Tsd. EUR) resultiert aus Erträgen aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag an der Objekt Berg-am-Laim II KG in Höhe von 3.828 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.705 Tsd. EUR), sowie an der Objekt Hamburg KG von 1.080 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.669 Tsd. EUR), denen Aufwendungen aus der Neubewertung der Beteiligung zum Abschlussstichtag an der Objekt Nürnberg KG von 191 Tsd. EUR (Vorjahr: Erträgen in Höhe von 5.678 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

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 3 des Anhangs dargestellt.

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

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



Kommanditisten	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	141.435.000,00	141.520.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	5.592.210,00	5.596.460,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-3.484.322,94	-169.773,02
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-9.067.047,05	-14.534.203,82
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	26.421.845,75	21.703.455,14
	160.897.685,76	154.115.938,30

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fondsvermögen (EUR)	160.897.685,76	154.115.938,30	40.072.691,11
Wert je Anteil (EUR)	1.137,61	1.089,00	910,66
Umlaufende Anteile (Stück)	141.435	141.520	44.004

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 141.435.000,00 EUR. Alle Anteile haben am Abschlussstichtag die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es werden keine Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Höhe des Ausgabeaufschlages beträgt bis zu 5 %.

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2020 rund 0,28 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (437 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2020 rund 0,01 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (10 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen (157.506.812,03 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2020 (160.897.685,76 EUR) und per 31. Dezember 2019 (154.115.938,30 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

- Die WCK erhält ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe in 2018 für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung mindestens 100 Tsd. EUR. Die Verwaltungsgesellschaft erhält darüber hinaus eine erfolgsabhängige Vergütung nach folgenden Vorgaben:



- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
 - Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4,0 % bezogen auf ihre geleistete Einlage für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.
 - Danach besteht Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.
 - Die WCK erhält zudem für ihre Treuhändertätigkeit ein jährliches Honorar in Höhe von 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung der Treuhänderin mindestens 100 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2020 fiel eine Vergütung in Höhe von 157 Tsd. EUR an.
 - Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung von 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des AIF. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2018 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 beträgt die jährliche Vergütung mindestens 10 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2020 fiel die Mindestvergütung von 10 Tsd. EUR an.
 - Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,04 % des zuletzt durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch 35,7 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2020 fiel die Vergütung in Höhe von 88 Tsd. EUR an.
 - Die WIS erhält für die Stellung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie (Initialkosten) eine Vergütung in Höhe von 3 % des von den jeweiligen Anlegern übernommenen Zeichnungsbetrags. Im Geschäftsjahr 2020 fiel hierfür eine Vergütung in Höhe von 10 Tsd. EUR an.
- a) Zusätzlich sind folgende Aufwendungen nicht durch die Geschäftsführungsvergütung abgegolten und werden der Gesellschaft gesondert in Rechnung gestellt:
- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
 - bankübliche Depotbankgebühren, Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
 - Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
 - Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
 - für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
 - Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
 - von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
 - Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
 - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
 - Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
 - Kosten für Directors-and-Officers-Versicherung sowie Errors-and Omissions-Versicherung;
 - angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.
- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Objektgesellschaften können u.a. Kosten nach Maßgabe des vorstehenden lit. a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der jeweiligen Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.
- Aufwendungen, die bei Objektgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Gesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.
- c) Transaktionsgebühr sowie Transaktionskosten:
- Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften oder der Immobilien in den Objektgesellschaften eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) erhalten.
 - Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.



•Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit anderen Transaktionen, d.h. insbesondere dem Erwerb, der Instandhaltung, dem Umbau, der Belastung und der Vermietung und Verpachtung von Vermögensgegenständen, von Dritten beanspruchte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag in Höhe von maximal 14,0 % des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2020 aufgrund des Zeichnungsschlusses in 2019 keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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

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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 2020 werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände sind zum Abschlussstichtag nicht im Bestand.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen in den Regelungen zum Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft

Mit der Anlage in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Gesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

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

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

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

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

Wertentwicklung



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

Allgemeine Immobilienrisiken

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

Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

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

Einsatz von Fremdkapital

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

Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der Anbindung von Objektgesellschaften 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. Es ergaben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

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

6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,69

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,71

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

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein Nettoinventarwert in Höhe von 160.898 Tsd. EUR.

6.6 Organe

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



Deren Geschäftsführer sind:

Johannes Seidl,

Dr. Kordula Oppermann (ab 1. Oktober 2020),

Alfred Gangkofner (bis 30. September 2020) und

Michael Stüber (bis 30. September 2020).

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

Deren Geschäftsführer sind:

Dr. Rainer Krütten,

Sven Markus Schmitt,

Achim von der Lahr (ab 1. Oktober 2020) und

Gabriele Volz (bis 30. September 2020).

München, den 2. Juni 2021

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilien 41 Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Johannes Seidl

Grünwald, den 2. Juni 2021

Die geschäftsführende Kommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Achim von der Lahr

gez. Sven Markus Schmitt