



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

## München

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

#### 1 Grundlagen der Gesellschaft

##### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 44 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 2019 und Eintragung in das Handelsregister am 3. Juli 2019 unter der Firma „Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Änderung des Gesellschaftsvertrages am 18. September 2019 wurde die Gesellschaft in „Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ umfirmiert. Die Anmeldung zum Handelsregister erfolgte am 18. September 2019.

Die Wealthcap Immo 44 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 30. September 2037. Es besteht eine Verlängerungsoption durch die Anleger bis längstens 30. September 2042, sofern die Investmentgesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

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

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital insbesondere an gemeinnützige private und öffentlich-rechtliche Stiftungen (in der Rechtsform einer Stiftung öffentlichen Rechts als auch in der Form von sog. Treuhandstiftungen oder Stiftungsfonds) deutschen Rechts sowie Kirchen und anerkannte Religions- oder Weltanschauungsgemeinschaften mit dem Status einer Körperschaft des öffentlichen Rechts gemäß Art. 140 Grundgesetz i. V. m. Art. 137 Abs. 5 Weimarer Reichsverfassung in Höhe von bis zu 50 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF begann am 28. Oktober 2019. Als Anleger der Investmentgesellschaft können nach Ermessen insbesondere auch Kapitalgesellschaften, Pensionskassen, Versorgungswerke und öffentlich-rechtliche Körperschaften des deutschen Rechts und/oder Anleger, die eine gemeinnützige Tätigkeit entfalten oder einen solchen Zweck verfolgen oder bei denen es sich um natürliche Personen handelt, zugelassen werden. Bis zum Abschlussstichtag wurden 32.560 Tsd. EUR von Anlegern eingeworben. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

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

Am 18. August 2019 haben die Wealthcap Immo 44 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Einzahlungs- und Platzierungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die Wealthcap Investment gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 50 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2021. Der Garantiebetrug wurde auf Anforderung der Investmentgesellschaft zum 30. Juni 2020 als Darlehen bereitgestellt und im Zuge einer Kapitalerhöhung zum 1. Juli 2020 an die Objektgesellschaft (siehe Abschnitt 1.2) weitergegeben. Die Objektgesellschaft hat die Mittel dazu verwendet, die eigene aufgenommene Eigenkapitalzwischenfinanzierung zurückzuführen. Das zur Rückführung des WIS-Darlehens erforderliche Kapital bringt die Investmentgesellschaft sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf. Zum 30. September 2020 war das Darlehen bis auf einen Betrag von 18,95 Mio. EUR. zurückgeführt.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i. H. v. 34.000.000 EUR wird der Objektgesellschaft durch die DZ HYP AG, Hamburg, langfristig zur Verfügung gestellt. Der Gesamtkredit besteht aus zwei Teilkrediten. Zum einen über einen Betrag in Höhe von 30.600.000 EUR in Form eines endfälligen Kredites sowie über einen Betrag in Höhe von 3.400.000 EUR in Form eines Kredites, der vom Kreditnehmer revolving in Anspruch genommen werden kann. Zum 30. September 2020 wurde die Kreditlinie in Höhe von 1,9 Mio. EUR in Anspruch genommen.

##### 1.2 Ziele und Strategien

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

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

Dementsprechend darf die Investmentgesellschaft in



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

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

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

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

a) Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.

b) Mit mindestens 60 % des investierten Kapitals erwirbt die Investmentgesellschaft - unmittelbar oder mittelbar - Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.

(i) Region: Deutschland

(ii) Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Handel, Hotel)

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

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

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

Mit Datum 1. Oktober 2019 hat sich die Wealthcap Immo 44 KG im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Berlin II KG) beteiligt (§ 3 (1) des Gesellschaftsvertrages der Wealthcap Objekt Berlin II KG). Die Finanzierung der Anbindung der Beteiligung an der Objektgesellschaft an den AIF erfolgte durch Einzahlung und Übernahme einer Pflichteinlage von zunächst 10.000 EUR. Während der Platzierungsphase ist die Wealthcap Immo 44 KG berechtigt, ihre Pflichteinlage bis zu einem Maximalbetrag von 50 Mio. EUR sukzessive zu erhöhen. Mit dem durch Ziehung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie eingeworbenen Mitteln hat die Investmentgesellschaft ihre Pflichteinlage auf einen Betrag von rd. 47.997 Tsd. EUR erhöht.

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

Mit Kaufvertrag vom 25/26. Februar 2019 nebst Nachtrag vom 27. März 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juni 2019 hat die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem Bürogebäude zu einem Kaufpreis von 75.472 Tsd. EUR erworben. Das Anlageobjekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 3.086 qm und eine vermietbare Fläche von ca. 12.966 qm auf. Der alleinige Mieter ist der Gemeinsame Bundesausschuss mit einem Mietvertrag bis 30. November 2028 (Verlängerungsoption von 2 mal 5 Jahren). Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu 100% vermietet.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Kapital hat die Objektgesellschaft zunächst aufgebracht, indem die Objektgesellschaft mit Vertrag vom 9. April 2019 in der Fassung des Nachtrages Nr. 3 vom 13. Juni 2019 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i.H.v. ca. 46.975.000 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, aufgenommen hat. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wurde in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahme vom 9. April 2019 bis zur vollständigen Ablösung mit 3,9 % p. a. verzinst.

Das für die sukzessive Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital erhielt die Objektgesellschaft von der Investmentgesellschaft, indem die Investmentgesellschaft sukzessive ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft im Wege einer Kapitalerhöhung aufgestockt hat (vgl. § 3 (1) Objektgesellschaftsvertrag). Das Kapital brachte die Investmentgesellschaft sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern sowie durch Ziehung der Einzahlungs- und Platzierungsgarantie auf.

## 2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, mit Sitz am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellsungsvertrag vom 4. September 2019 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellsungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen.

Der Vertrag kann von den Parteien aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo 44 KG wurde mit Datum vom 19. September 2019 erteilt.

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



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

Die 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 sind die folgenden Gebühren mit der WCK vereinbart:

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 1,0 % des vom Anleger übernommen Zeichnungsbetrages.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Auf diese Gebühr wurde im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 verzichtet. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 5.000 EUR zu verlangen. Ab Liquidationseröffnung erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,09 % der Bemessungsgrundlage. Auf diese Gebühr wurde im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 verzichtet. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 40.000 EUR zu verlangen.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Auf diese Gebühr wurde im Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 verzichtet. Von der Fondsaufgabe bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 45.000 EUR zu verlangen.
- Erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft, wenn die Anleger Auszahlungen i.H. ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus Auszahlungen ab dem 1. Oktober 2019 bis zum Berechnungszeitraum, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,5 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen.
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,0 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Hierfür wird sie den dritten ein anteiliges Entgelt zahlen. Dieses Entgelt wird durch die der Verwaltungsgesellschaft zu zahlen Vergütungen abgedeckt. Die 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 WCK 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 die IC Property Management GmbH, München, und die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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

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

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

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

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

### **3 Wirtschaftsbericht**

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

##### **Wirtschaftliches Umfeld**

##### **Deutschland - Aktuelles Wirtschaftsumfeld**

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 zunahmen, 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.<sup>1</sup>

#### Unsere makroökonomischen Prognosen<sup>2</sup>

	Reales BIP (in % ggü. Vj.)			Verbraucherpreise (in % ggü. Vj.)			Haushaltssaldo (in % des BIP)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
<b>Industrielländer</b>									
USA	-3,8	1,8	3,5	1,2	1,9	2,1	-17,0	-10,0	-6,0
Euroraum (EWU)	-7,4	3,0	4,5	0,2	0,7	1,6	-9,3	-6,1	-3,1
Deutschland	-4,8*	3,3*	4,2*	0,4	0,9	1,7	-6,0	-3,0	-1,0
Frankreich	-9,5	3,2	5,1	0,5	0,5	1,5	-12,0	-8,1	-4,0
Italien	-9,2	2,8	4,4	-0,1	0,1	0,8	-11,3	-8,8	-5,2
Spanien	-11,9	3,3	6,7	-0,3	0,5	1,6	-12,0	-9,5	-5,5
Österreich	-7,5	3,1	5,2	1,5	1,5	1,9	-10,5	-6,9	-3,5
Griechenland	-9,2	2,0	5,8	-1,1	0,4	0,9	-9,0	-6,0	-4,5
Portugal	-8,5	2,3	4,2	0,0	0,5	0,9	-8,0	-5,9	-4,2

<sup>1</sup> Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2021“ vom 14. Januar 2021.

<sup>2</sup> Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr, 214, 11. Januar 2021.

#### Investmentmarkt gewerbliche Immobilien Deutschland

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. EUR (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. EUR 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. EUR 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. EUR (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. EUR). Steigende Preise kennzeichnen auch nach wie vor Immobilien der stark nachgefragten Asset-klasse Logistik. Hier wurden 2020 mehr als 8,7 Mrd. EUR investiert. Der Anteil dieser Asset-klasse stieg damit auf rund 11 % und übertraf damit das Vorjahresvolumen um 2 Mrd. EUR. In Aggregation entfällt ein Transaktionsvolumen von knapp 40 Mrd. EUR 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. EUR 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.<sup>3</sup>



**Vermietungsmarkt Büro Deutschland**

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-Leerstandquote hat zum Jahresende im Schnitt 3,7 % (2019: 3,0 %) erreicht und bewegt sich damit noch immer deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Im Gegensatz zum Umsatz zeigen sich die Märkte in Bezug auf die Leerstandentwicklung noch uneinheitlich, in der Aggregation aller Big 7 ist das Volumen freier Flächen im Jahresvergleich um 23 % angestiegen. Die Leerstandquote variiert von 6,8 % in Düsseldorf bis 2,1 % in Stuttgart. Der Büromarkt ist aber weit von einer Angebotsschwemme entfernt, Leerstandquoten 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.

<sup>3</sup> Vgl. JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q4 2020, 19. 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 Ausbauzuschüsse zu gewähren.<sup>4</sup>

**Bürovermietungsmarkt Berlin**

Das Endjahresgeschäft sorgte am Berliner Bürovermietungsmarkt für einen versöhnlichen Abschluss. Mit einem Transaktionsvolumen von 257.400 qm schloss das vierte Quartal 2020 rund 3 % oberhalb des Fünfjahresschnitts der Vergleichs quartale ab und verhalf damit zu einem Gesamtflächenumsatz von 745.300 qm. Damit endet das Jahr mit dem bislang schwächsten Transaktionsvolumen seit 2015 und liegt rund 25 % unter dem Vorjahreswert. Trotz der Auswirkungen der Covid 19 Pandemie konnten am Bürovermietungsmarkt der Hauptstadt einige großvolumige Transaktionen vollzogen werden. In der Größenklasse über 10.000 qm kam es zu 13 Vermietungen. Mit 306.500 qm entfielen rund 41 % des Gesamtvolumens auf diese Sparte. Neben diesen Treibern stellten im abgelaufenen Jahr insbesondere die kleinen Deals, unterhalb 1.000 qm, die Weichen für das Jahresergebnis. Die umsatzstärksten Teilmärkte waren Mediaspree, Mitte und Wilmersdorf-Schöneberg. Die Eröffnung des neuen Flughafens verspricht neues Potential für den Bürovermietungsmarkt. Die Leerstandsquote stieg in den vergangenen drei Monaten um 0,4 %-Punkte auf 2,8 % an. Die Erhöhung im Leerstand ist unter anderem dem Anstieg an Untervermietungen zuzuordnen, welche sich im Vergleich zum Vorquartal verdoppelt haben. Trotz des steigenden Leerstandes stieg die Spitzenmiete in Berlin um einen Euro auf 38 EUR/qm/Monat und die Durchschnittsmiete um 6 % auf 27,36 EUR/qm/Monat an.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Vgl. JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021.

<sup>5</sup> Vgl. JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021.

**3.2 Geschäftsverlauf und Lage**

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses den Erwartungen.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 31.550 Tsd. EUR (Vorjahr: 4 Tsd. EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 32.580 (Vorjahr: 20) umlaufenden Anteilen 968,40 EUR (Vorjahr: 187,39 EUR).

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 01.10.2019	3.747,84
Wert des Investmentvermögens am 30.09.2020	31.550.470,03
Veränderung im Geschäftsjahr	31.546.722,19

Der Anstieg im Geschäftsjahr vom 01. Oktober 2019 bis 30. September 2020 resultiert insbesondere aufgrund des in Höhe von 32.834 Tsd. EUR von Anlegern eingeworbenen Kommanditkapitals (inkl. Agio). Dem gegenüber steht ein aufgrund von konzeptionellen Anlaufverlusten geprägtes negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 678 Tsd. EUR sowie ein negatives nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 610 Tsd. EUR.

**3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### 3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres vom 01. Oktober 2019 bis 30. September 2020 in Höhe von 1.287 Tsd. EUR (Vorjahr: -16 Tsd. EUR) setzt sich aus einem negativen realisierten Ergebnis von 678 Tsd. EUR (Vorjahr: -16 Tsd. EUR) und einem negativen nicht realisierten Ergebnis von 610 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus den Beteiligungen in Höhe von 616 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), denen sonstige Aufwendungen in Höhe von 1.252 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 22 Tsd. EUR (Vorjahr: 2 Tsd. EUR) sowie Abschluss- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 20 Tsd. EUR (Vorjahr: 14 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

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

	01.10.2019-30.09.2020	01.10.2018-30.09.2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Platzierungsverpflichtung	323	0
Provisionen	600	0
Konzeptionskosten	323	0
Übrige	7	1
	1.253	1

Das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 610 Tsd. EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung Objekt Berlin II KG zum Abschlussstichtag.

### 3.3.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 61,44 % (Vorjahr: 19,27 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 38,56 % (Vorjahr: 80,73 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 32.580 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR). Dieses setzen sich zum Bilanzstichtag aus der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR und eingeworbenen Einlagen der Treugeber (Anleger) in Höhe von 32.560 Tsd. EUR zusammen.

Die Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Die Finanzierung der Investitionen auf AIF-Ebene erfolgt neben den eingeworbenen Einlagen zum Abschlussstichtag mittels eines Darlehens von der WIS im Rahmen der Platzierungsgarantie von anfänglich 39,8 Mio. EUR, welches zum Abschlussstichtag mit 18,9 Mio. EUR valutiert.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und von den übrigen Gesellschaftern bevollmächtigt weitere Kommanditisten aufzunehmen. Auf der Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Finanzierung der Immobilien zum 30. September 2020 im Wesentlichen mittels Eigenkapital sowie durch langfristige Darlehen.

Die Eigenkapitaleinlagen der Objektgesellschaft setzt sich neben den Kapitaleinlagen der Wealthcap Immo 44 KG von rund 89,9 % aus den Kapitaleinlagen der der Wealthcap-Gruppe zugehörigen Gesellschaften Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH, München (Komplementärin), Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG, München, und Wealthcap Kapitalverkehrsgesellschaft mbH, Grünwald, zusammen.

Die Objektgesellschaft hat einen langfristigen Darlehensvertrag mit der DZ Hyp AG, Stuttgart bis zum 31. Mai 2029 abgeschlossen.

Zum 30. September 2020 stellen sich die Kapitalstruktur sowie die bestehenden Fremdfinanzierungen in der Objektgesellschaft auf Basis der für die Objektgesellschaft einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

	Objekt Berlin II KG	
	Tsd. EUR	%
Fremdkapital	34.156	39,61
davon Darlehen:		
- DZ Hyp AG	32.500	37,69

	<b>Objekt Berlin II KG</b>	
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>
Eigenkapital	52.083	60,39
	86.239	100,00

#### **Investitionen**

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 eine Beteiligung von rund 89,9 % an der Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG in Höhe von 47.997 Tsd. EUR erworben. Weitere Investitionen sind grundsätzlich nicht geplant.

Auf der Ebene der Objektgesellschaft erfolgte mit Kaufvertrag vom 25./26. Februar 2019 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juni 2019 eine Investition in ein Büroobjekt in der Gutenbergstraße 13, 10587 Berlin. Der Kaufpreis betrug insgesamt 75,47 Mio. EUR.

#### **Liquidität**

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 gut. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 2.020 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 51.354 Tsd. EUR (Vorjahr: 19 Tsd. EUR). Der wesentliche Posten auf der Aktivseite sind die Beteiligungen mit einem Verkehrswert von 47.387 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR). Die Ermittlung des Verkehrswerts der Beteiligungen wurde auf der Grundlage der Bewertungsrichtlinien der WCK zum 30. September 2020 vorgenommen. Daneben bestehen kurzfristigen liquiden Anlagen in Höhe von 2.020 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR). Daneben bestehen Forderungen gegen die Anleger aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen von 1.300 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und Forderungen gegen Beteiligungsgesellschaften von 616 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR).

Die Passiva sind im Wesentlichen von Krediten gegenüber der WIS in Höhe von 18.950 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) sowie dem Eigenkapital in Höhe von 31.550 Tsd. EUR (Vorjahr: 4 Tsd. EUR) geprägt.

Auf Ebene der Objektgesellschaften stellt sich die Vermögenslage auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) zum 30. September 2020 wie folgt dar:

	<b>Objekt Berlin II KG</b>	
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>%</b>
<b>Aktiva</b>		
Sachanlagen	79.469	92,15
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	6.203	7,19
Guthaben bei Kreditinstituten	567	0,66
	86.239	100,00
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital	52.083	60,39
Fremdkapital	34.156	39,61
	86.239	100,00

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

#### **3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

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





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

### **3.5 Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

### **4 Risiko- und Liquiditätsmanagement**

#### **4.1 Risikobericht**

##### **4.1.1 Vorbemerkung**

Der AIF ist in das Risikomanagement der WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Platzierung des AIF begann am 28. Oktober 2019. Das Platzierungsrisiko ist durch eine Einzahlungs- und Platzierungsgarantie reduziert. Die Einzahlungs- und Platzierungsgarantie wurde auf Anforderung der Investmentgesellschaft zum 30. Juni 2020 als Darlehen in Höhe von 39,75 Mio. EUR bereitgestellt und im Zuge einer Kapitalerhöhung zum 1. Juli 2020 an die Objektgesellschaft weitergegeben. Somit wurde sichergestellt, dass der Investmentgesellschaft ausreichend Kapital und der Objektgesellschaft ausreichend Liquidität zur Verfügung steht. Das zur Rückführung des Darlehens erforderliche Kapital bringt die Investmentgesellschaft sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf. Zum 30. September 2020 war das Darlehen bis auf einen Betrag von 18,95 Mio. EUR. zurückgeführt.

##### **4.1.3 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken**

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

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

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

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





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

#### **4.1.4 Marktpreisrisiken**

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

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

Währungsrisiken bestehen nicht.

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

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

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

#### **4.1.6 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage**

Im Zuge der Coronapandemie wurde durch den Mieter bis zur Aufstellung des Lageberichts kein Begehren zur Stundung der Miete geäußert. Die Miete konnte entsprechend der vertraglichen Vereinbarung vereinnahmt werden.

Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikomischung diskutiert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine weitere Verbreitung des Virus den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft 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 Durchsicht auf die Liquiditätssituation der Objektgesellschaften.

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

Die 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**

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit dem 4. September 2019 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2019 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:



	<b>EUR 21.124.016 (Löhne und Gehälter, ohne Soziale Abgaben)</b>
<b>Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2019 gezahlten Mitarbeitervergütung</b>	
davon feste Vergütung	17.837.252 EUR
davon variable Vergütung	3.286.764 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2019	243 HC / 223,06 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2019 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	5.282.656 EUR
davon Führungskräfte	2.510.548 EUR
davon andere Mitarbeiter	2.772.108 EUR

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

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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft 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 30. Januar 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH*  
*Johannes Seidl*  
*Dr. Kordula Oppermann*

Grünwald, den 30. Januar 2021

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

## Bilanz zum 30. September 2020

**A. Aktiva**

	30.09.2020	Anteil am Fondsvermögen	30.09.2019
EUR	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen	47.387.401,52	150,20	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.020.232,71	6,40	19.452,42
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	616.048,89	1,95	
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.300.000,00	4,12	0,00
c) Andere Forderungen	30.500,00	0,10	0,00
	1.946.548,89		0,00

	30.09.2020	Anteil am Fondsvermögen	30.09.2019
EUR	EUR	in %	EUR
	51.354.183,12		19.452,42
<b>B. Passiva</b>			
1. Rückstellungen	691.536,31	2,19	15.515,00
2. Kredite			
a) Andere	18.950.000,00	60,07	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.000,00	0,30	189,58
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere	66.176,78	0,21	0,00
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Komplementärin	0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten			
ba) Kapitalanteile	32.580.000,00	103,26	20.000,00
bb) Kapitalrücklage	274.100,00	0,87	0,00
bb) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-609.548,48	-1,93	0,00
bc) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-16.252,16	-0,05	0,00
bd) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-677.829,33	-2,15	-16.252,16
	31.550.470,03	100,00	3.747,84
	31.550.470,03	100,00	3.747,84
	51.354.183,12		19.452,42

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personenhandels- und Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 30. September 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 Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 25. Juni 2019. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 3. Juli 2019.

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



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

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung ist gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum anteiligen Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem anteiligen Net Asset Value (NAV), der wiederum als Summe der Beträge zu verstehen ist, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können. Der Bewertung wurde die Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft i.S.d § 271 Abs. 3 KAGB zum Stichtag 30. September 2020 zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligung wurde für die Bewertung des Sachanlagevermögens in der Objektgesellschaft die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Verfahren) angewandt, d.h. die erwarteten Zahlungsströme aus den Objekten wurden auf den Barwert zum Abschlussstichtag abgezinst. Der Bewertung liegt ein Detailprognosezeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 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

#### Beteiligungen

Die Gesellschaft ist an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG, München in Höhe von rund 89,9 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage I zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligung zum 30. September 2020 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	<b>Objekt Berlin II KG</b>
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	21.360
Höhe der Beteiligung in %	89,88
Zeitpunkt des Erwerbs	1. Oktober 2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	47.387

Die Forderungen bestehen gegenüber der Objektgesellschaft aus der phasengleichen Gewinnvereinbarung (616 Tsd. EUR; Vorjahr: 0,00 EUR). Die Gewinnansprüche des AIF sind bei der Objektgesellschaft entsprechend als Verbindlichkeit passiviert und in der der Bewertung zugrunde liegenden Vermögensaufstellung dementsprechend NAV-mindernd berücksichtigt.

Die Forderungen aus den eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von 1.300 Tsd. EUR bestehen vollständig gegen Kommanditisten.

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 (692 Tsd. EUR; Vorjahr: 16 Tsd. EUR) beinhalten solche für Kosten der Platzierungsverpflichtung (220 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), Provisionen (212 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), Konzeptionskosten (220 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), Kosten der Verwahrstelle (24 Tsd. EUR; Vorjahr: 2 Tsd. EUR) und Jahresabschlusskosten (16 Tsd. EUR, Vorjahr 14 Tsd. EUR).



Die Kredite in Höhe von 18.950 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen das im Rahmen der Einzahlung der Kommanditeinlage in die Objektgesellschaft am 30. Juni 2020 aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS), München, in Höhe von ursprünglich 39,75 Mio. EUR. Das Darlehen wurde im Zuge der Einwerbung vom Kommanditkapital sukzessive in 2020 teilweise getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 96 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen vollständig Provisionen an Vertriebspartner.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 66 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen vor Fälligkeit zum Abschlussstichtag eingezahlte Kapitaleinlagen von Anlegern, welche bereits eine Beitrittserklärung abgegeben haben, deren Annahme als Gesellschafter zum Abschlussstichtag jedoch noch nicht erfolgt ist.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe von 31.550.470,03 EUR (Vorjahr: 3.747,84 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

Im Geschäftsjahr wurden keine Entnahmen getätigt.

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsen aus der Kreditaufnahme fallen im Geschäftsjahr aufgrund der Verzinsung mit 0 % nicht an.

Auf die Verwaltungsvergütung für das Geschäftsjahr wurde durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald verzichtet.

Die Verwahrstellenvergütung von 22 Tsd. EUR (Vorjahr 2 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank für die Wahrnehmung der Verwahrstellentätigkeit.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 20 Tsd. EUR (Vorjahr 14 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung zum 30. September 2020.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.10.2019-30.09.2020	01.10.2018-30.09.2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Platzierungsverpflichtung	323	0
Provisionen	600	0
Konzeptionskosten	323	0
Übrige	7	1
	1.253	1

Das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 610 Tsd. EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung Objekt Berlin II KG zum Abschlussstichtag.

#### 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:

	30.09.2020	30.09.2019
Kommanditisten	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	32.580.000,00	20.000,00
Kapitalkonto II (Rücklagen)	274.100,00	0,00



	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
<b>Kommanditisten</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0,00	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-694.081,49	-16.252,16
Kapitalkonto V (nicht realisierte Verluste)	-609.548,48	0,00
	31.550.470,03	3.747,84

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

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

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

	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>25.06.2019</b>
Fondsvermögen (EUR)	31.550.470,03	3.747,84	0
Wert je Anteil (EUR)	968,40	187,39	0
Umlaufende Anteile (Stück)	32.580	20	20

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 32.5280.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

### 6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

#### 6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2019/2020 rund 0,31 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (49 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2019/2020 rund 7,89 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (1.245 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (15.777.108,94 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 30. September 2019 (3.747,84 EUR) und per 30. September 2020 (31.550.470,03 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 3,1 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

Die WCK erhält im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptionsvergütung von 1 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Geschäftsjahr 2019/2020 sind Vergütungen für die Konzeption in Höhe von 323 Tsd. EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) angefallen.

Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt 1,0 % des vermittelten Kommanditkapitals zzgl. dem Ausgabeaufschlag von bis zu 3,5 %.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019/2020 nicht erhalten.





Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. September des jeweiligen Geschäftsjahres fällig. Die Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, bereits vor dem 30. September anteilige Abschlagszahlungen zu verlangen. Im Geschäftsjahr wurde auf die Vereinnahmung der Vergütung verzichtet.

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum 30. September 2022 jedoch mindestens 5 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2019/2020 ist eine Komplementärvergütung von 5 Tsd. EUR angefallen.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0393 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 21.420,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2019/2020 fiel Vergütung in Höhe von 22 Tsd. EUR an.

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

- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem 01.10.2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30.09.2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 5.000 EUR zu verlangen. Ab Liquidationseröffnung erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,09 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 40.000 EUR zu verlangen.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, seit dem 1. Oktober 2019 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Netto inventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage bis zum Ablauf des 30. September 2022 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 45.000 EUR zu verlangen.

Auf die jährlich laufenden Kosten, welche durch die Verwaltungsgesellschaft erhoben werden, wurde im Geschäftsjahr 2019/2020 vollständig verzichtet.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

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

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

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



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

c) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

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

#### d) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,5 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem 1. Oktober 2019 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung in Höhe von 1 % des jeweils von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

Im Geschäftsjahr sind entsprechend des Platzierungsfortschritts 323 Tsd. EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) als Vergütung angefallen.

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag in Höhe von 6,3 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 3,5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2019/2020 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 264 Tsd. EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) angefallen.

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

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

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

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

#### 6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

##### 6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

##### 6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

##### 6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft

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



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

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

### **Wertentwicklung**

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

### **Durchleitungsrisiko**

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

### **Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko**

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

### **Diversifikationsgrad**

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

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

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

### **Allgemeine Immobilienrisiken**

Die Erträge der Objektgesellschaft und damit die des AIF können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs und einer damit verbundenen, reduzierten Mieternachfrage und damit geringeren Mieteinnahmen, infolge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation 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 Baumängel 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 Objektgesellschaft.

### **Aktuelle Risikobewertung**



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

#### **Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit**

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

#### **6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK**

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WCK verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WCK durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der WCK eingerichteten Risikosteuerungs- und -controllingprozesse berücksichtigen im Wesentlichen die Identifikation, Bewertung und Überwachung, Steuerung und Kommunikation/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 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: 1,62

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,67

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

Zum Abschlussstichtag war Eigenkapital in Höhe von 32.560 Tsd. EUR eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 31.550 Tsd. EUR (Vorjahr: 4 Tsd. EUR).

#### **6.5 Organe**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Johannes Seidl (seit 1. Oktober 2019),
- 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 30. Januar 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Immobilien 44 Komplementär GmbH*  
*Johannes Seidl*  
*Dr. Kordula Oppermann*

Grünwald, den 30. Januar 2021

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

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 30. September 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 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 30. September 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 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, mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

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

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche



Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

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

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 30. September 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 12. März 2021

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*  
*Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer*

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020

	Geschäftsjahr 01.10.2019-30.09.2020	Rumpfgeschäftsjahr 25.06.-30.09.2019
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	616.048,89	0,00
Summe der Erträge		0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwahrstellenvergütung	22.000,00	1.770,00
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.690,06	13.500,00
c) Sonstige Aufwendungen	1.252.188,16	982,16
Summe der Aufwendungen		16.252,16
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-16.252,16
4. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	609.548,48	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-16.252,16