

WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Grünwald

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (kurz: Gesellschaft, AIF oder Wealthcap P 3 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 24. Mai 2016 und Eintragung im Handelsregister am 8. Juli 2016 unter der Firmierung WealthCap Sachwerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG mit Sitz in Grünwald gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 2. Dezember 2016 und Eintragung im Handelsregister am 15. Februar 2017 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap P 3 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder Wealthcap KVG), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2035 beschließen, sofern die Laufzeit einer Zielgesellschaft über den 31. Dezember 2029 hinausgeht oder sich die jeweilige Laufzeit über diesen Zeitpunkt hinaus verlängert oder soweit der AIF im Rahmen der Beendigung der Beteiligung an einer Zielgesellschaft Sachausschüttungen erhält und sie nicht sofort veräußert oder ausschüttet, sondern zunächst zulässigerweise weiter hält. Der AIF wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Wealthcap KVG beschließen. Die Gesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem sie keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst. Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an dem AIF durch den Anleger sind ausgeschlossen.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen erfolgte durch die BaFin mit Schreiben vom 2. Dezember 2016. Mit Schreiben vom 13. Juli 2017 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von 50.000 Tsd. EUR vor. Die Platzierungsphase war für den Zeitraum von Erteilung der Vertriebs Erlaubnis im Juli 2017 bis zum 30. Juni 2018 geplant und wurde durch die Wealthcap KVG bis zum 31. Dezember 2018 verlängert. Insgesamt konnte Kommanditkapital in Höhe von insgesamt 69.275 Tsd. EUR (ohne Agio) eingeworben werden.

Zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH, München (WIS), wurde am 10. März 2017 ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag geschlossen. Die WIS garantierte nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 50.000 Tsd. EUR bis zum Platzierungsende. Nachdem das Platzierungsvolumen von 50.000 Tsd. EUR überschritten wurde, musste die Platzierungs- und Einzahlungsgarantie nicht in Anspruch genommen werden.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung von Investitionen zur Erreichung des angestrebten Zielfortfolios. Die Anlagepolitik des AIF ist es, ein breit gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Alternativen Investmentfonds („AIF“) und Objektgesellschaften (zusammen mit AIF nachfolgend „Zielgesellschaften“) aufzubauen. Die konkreten Investitionsgegenstände standen bei Auflage des AIF noch nicht fest („Blind Pool“). Die Anlagegrenzen stellen sich wie folgt dar:

- Mindestens 60 % werden in Beteiligungen an AIF mit Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie (jedoch nicht Deutschland) investiert.
- Vorgaben zu den Anlageklassen und zur Investitionsstrategie:
 - Mindestens 30 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die mindestens 60 % des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals direkt oder indirekt in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Value-add-Prinzip (z.B. Neupositionierung von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und anschließendem Verkauf) verfolgen.
 - Mindestens 20 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die mindestens 60 % des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals direkt oder indirekt in Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Buy-out-Prinzip (z.B. Übernahme von bereits etablierten Unternehmen mit dem Ziel der Wertsteigerung und anschließendem Verkauf) verfolgen.
 - Mindestens 10 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die mindestens 60 % des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals direkt oder indirekt in Unternehmensbeteiligungen und Anlagen aus dem Bereich Energie und Infrastruktur investieren, um hieraus regelmäßige Einnahmen zu erzielen.
 - Mindestens 60 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die ihren Investitionsschwerpunkt in Europa haben.



•Mindestens 60 % werden in Beteiligungen an AIF investiert, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag, ihrer Satzung oder ihrer sonstigen Fondsdokumentation planen, in mindestens vier Immobilien bzw. Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen bzw. Unternehmensbeteiligungen und Anlagen aus dem Bereich Energie und Infrastruktur zu investieren.

•Bis zu 40 % dürfen in Beteiligungen an AIF investiert werden, die ihren Sitz außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum haben. Solche außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ansässigen AIF müssen jedoch ihren Sitz auf Jersey, Guernsey, den Cayman Islands, in der Schweiz, in Kanada, in Australien oder in den Vereinigten Staaten von Amerika haben.

Die Anlagegrenzen mussten am Stichtag zwei Jahre nach Platzierungsschluss der Gesellschaft erfüllt sein, damit also spätestens am 31. Dezember 2020.

Die Anlagegrenzen gemäß der Wealthcap P 3 KG Anlagebedingungen waren zum Stichtag alle erfüllt. Die WCK legt die Anlagebedingungen dahingehend aus, dass die Anlagegrenzen und deren Auslastung anhand der, gegenüber den Zielfonds abgegebenen, Kapitalzusagen ermittelt werden. Solange die Kapitalzusagen nicht vollständig eingefordert und eingezahlt sind, resultiert daher eine entsprechend erhöhte Liquiditätsreserve.

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 20 % und Belastungen bis zur Höhe von 20 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingefordertes zugesagtes Kapital der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, erlaubt, wenn die Bedingungen für Kreditaufnahme marktüblich sind. Diese Grenzen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaftsanteile, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn. Die Grenzen waren damit spätestens ab dem 13. Januar 2019 einzuhalten. Kreditaufnahmen sind bis dato nicht erfolgt.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 32.879 Tsd. EUR (Vorjahr: 28.366 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 69.275 umlaufenden Anteilen 474,61 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger.

Anlagestrategie und -politik des AIF ist es, ein gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Zweckgesellschaften sowie inländischen, europäischen und außereuropäischen AIF („Zielfonds“) und Zweckgesellschaften (zusammen mit Zielfonds nachfolgend „Zielgesellschaften“) aufzubauen. Die Anleger erhalten somit Zugang zu einer sorgfältig geprüften Auswahl an Fonds, die vorrangig für institutionelle Anleger aufgelegt werden (Spezial-Fonds) und die direkt oder indirekt in folgende Anlageklassen investieren:

- Immobilien
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen
- Energie/Infrastruktur
- Sonstige Formen von Sachwertanlagen

Die Streuung soll insbesondere erreicht werden durch:

- Eine Vielzahl indirekt über Zielgesellschaften gehaltener Einzelinvestitionen
- Investitionen in unterschiedliche Anlageklassen
- Unterschiedliche Investitionsregionen
- Unterschiedliche Investitions- und Desinvestitionszeitpunkte

Die Auswahl der einzelnen Beteiligungen an Zielfonds erfolgte durch die Verwaltungsgesellschaft nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung. Für die Angemessenheit des Kaufpreises der einzelnen Beteiligungen wurde neben der Prüfung durch die Verwaltungsgesellschaft auch ein Wertgutachten von mindestens einem externen Bewerter eingeholt. Im Investitionsprozess wurden unter anderem folgende Kriterien in Bezug auf die potenziellen Zielfonds geprüft:

- Kompetenz und Erfahrung des Managements
- Anlagestrategie und Investitionsgegenstände
- Rechtliche und steuerliche Ausgestaltung
- Kostenstruktur
- Rendite-Risiko-Profil
- Auswirkungen auf die Portfoliozusammensetzung der Gesellschaft
- Kontrolle der Einhaltung der Anlagegrenzen



Für den Erwerb der Beteiligungen wurde kein Fremdkapital eingesetzt. Die Gesellschaft hat ihr gesamtes Kommanditkapital (99 %) in entsprechende Beteiligungen investiert.

Die Zielrendite liegt bei 6 % (IRR) p.a. bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern. Erwirtschaftete Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet, wobei Reinvestitionen in begrenztem Umfang möglich sind.

Angaben gemäß Art. 7 EU-VO 2020/852 (TaxonomieVO) i.V. mit Art. 6 Abs. 3, 11 Abs. 2 EU-VO 2019/2088 (OffenlegungsVO):

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald, Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 2. Dezember 2016 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der Wealthcap KVG 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 P 3 KG wurde mit Datum vom 13. Juli 2017 erteilt.

Die Wealthcap KVG ist zur Erfüllung sämtlicher Aufgaben berechtigt und verpflichtet, welche einer KVG nach dem KAGB obliegen. Sie hat zudem für die als Treugeber am AIF beteiligten Anleger die Stellung als Treuhandkommanditistin ab dem 13. März 2019 übernommen. Die Wealthcap KVG erledigt alle weiteren im Rahmen der kollektiven Verwaltung des AIF anfallenden Tätigkeiten, soweit diese nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Vertrag dem AIF oder Dritten vorbehalten sind, einschließlich der schriftlichen und telefonischen Kommunikation sowie alle weiteren Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF. Damit umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie beispielsweise Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Administration der Investmentgesellschaft, Anlegerverwaltung und die Beauftragung einer Verwahrstelle.

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

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

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

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die Wealthcap KVG eine Konzeptionsvergütung in Höhe von 2,5 % (inkl. USt.) des eingeworbenen Kommanditkapitals abzüglich der an die WIS zu zahlenden Vergütung für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie in Höhe von TEUR 1.250.
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,115 % (inkl. USt.) der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals); bei Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft beträgt die Vergütung für diesen Verlängerungszeitraum jährlich bis zu 0,5575 % (inkl. USt.) der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals); gleiches gilt ab Liquidationseröffnung
- für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern erbringt, eine Treuhandvergütung in Höhe von 0,33 % (inkl. USt.) der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals); bei Verlängerung der Laufzeit der Gesellschaft beträgt die Vergütung für diesen Verlängerungszeitraum jährlich bis zu 0,165 % der Summe aus durchschnittlichem Nettoinventarwert des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals)
- eine Transaktionsgebühr für die Beteiligung der Gesellschaft an einem AIF in Höhe von bis zu 2 % des Investitionsbetrags.

Die Geschäftstätigkeit der Wealthcap KVG im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Verwaltung der Zielfondsbeiträge.

Im Dezember 2017 hat die Gesellschaft eine Kapitalzusage in Höhe von 7.500 Tsd. EUR gegenüber der Cube Infrastructure II Fund S.A., Luxemburg (Cube Infra II), abgegeben. Der Beitritt in die Cube Infra II erfolgte mit Datum vom 2./3. Januar 2018. Dabei handelt es sich um einen in Luxemburg ansässigen Fonds mit Investitionsschwerpunkt auf Infrastrukturunternehmen in Europa. Der Zielfonds wurde im Juni 2019 mit einem Volumen von ca. 1 Mrd. EUR geschlossen. Zum 31. Dezember 2021 ist der Fonds zu ca. 80 % investiert in Unternehmen aus den Bereichen Transport, Telekommunikation sowie Energie, mit ca. 20% verbleibend für Investitionen in das weitere Wachstum der Unternehmen.

Die Fondsgesellschaft hat sich im September 2018 mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR an dem Immobilien Zielfonds Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII, SCSp, beteiligt. Der Investitionsfokus des Zielfonds liegt auf Immobilien Investments mit Wertsteigerungsstrategie in den Metropolen Westeuropas, was insbesondere Repositionierungen, Entwicklungen und teilweise auch Neuentwicklungen von Immobilienprojekten umfasst. Im Geschäftsjahr 2021 erwarb der Zielfonds eine weitere Büroimmobilien in London. Somit setzt sich das Portfolio des Zielfonds zum Ende des Berichtsjahres aus sieben Büroimmobilien in den Städten Madrid, Paris, Berlin und London zusammen.



Im September 2018 wurde der BlackRock Europe Property Fund V mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 10.000 Tsd. EUR erfolgreich angebunden. Der Zielfonds ist fokussiert auf Immobilieninvestitionen mit Wertsteigerungspotenzial in Westeuropa mit überwiegend gewerblicher Nutzung. Der Fonds hat seine Platzierungsphase im Jahr 2020 mit einem Volumen von ca. 1,25 Mrd. EUR erfolgreich beendet. Im Geschäftsjahr 2021 hat der Fonds sechs weitere Immobilienprojekte in Großbritannien, Schweden und Irland erworben. Zuvor hatte der Fonds bereits in zwei Büroimmobilien in Deutschland und Frankreich investiert. Weitere Projekte sind in Prüfung.

Eine weitere Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR erfolgte im September 2018 an das Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1. Über den Teilfonds 1 - Private Equity Large Buyout 2018 Feeder sind mittelbare Unternehmensbeteiligungen über ca. 10 Private Equity Zielfonds unterschiedlicher Auflagejahre geplant, um eine möglichst breite Streuung europäischer Private Equity Investitionen zu erzielen. In den Jahren 2018 bis 2020 wurden bereits sechs Private Equity Zielfonds mit Kapitalzusagen von insgesamt 75.000.000 EUR angebunden. Im Jahr 2021 wurde das Portfolio um drei Zielfonds erweitert mit Kapitalzusagen in Höhe von insgesamt EUR 58.500.000. Insgesamt hat der Fonds bis zum 31. Dezember 2021 Commitments gegenüber neun Zielfonds in Höhe von insgesamt 133,5 Mio. EUR abgegeben.

Im November 2018 beteiligte sich die Fondsgesellschaft am Infrastrukturfonds EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp. Der geografische Investitionsfokus des Zielfonds EQT Infrastructure IV liegt in Europa (insbesondere Skandinavien) und Nordamerika. Im strategischen Fokus sind Investments aus den Segmenten Energie, Transport und Logistik sowie Telekommunikation. Der Zielfonds wurde im März 2019 mit einem Volumen von 5,8 Mrd. EUR planmäßig geschlossen. Zum Jahresende 2021 setzt sich das Portfolio aus elf Beteiligungen in Europa, USA, Indien und Neuseeland zusammen.

Im November 2018 wurde das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 SA SICAV-SIF mit einer Kapitalzusage in Höhe von ursprünglich 10.000 Tsd. EUR angebunden. Nach Beendigung der Platzierungsphase zum Jahresende 2018 fand eine Erhöhung der Kapitalzusage (Annahme der Erhöhung im Mai 2019) um 6.000 Tsd. EUR auf 16.000 Tsd. EUR statt. Über den in Luxemburg ansässigen SA SICAV-SIF Teilfonds 1 - Private Real Estate 2018 (Feederfonds) sind mittelbare Immobilienbeteiligungen über bis zu zehn Zielfonds mit einem Schwerpunkt auf europäische Immobilieninvestitionen unterschiedlicher Auflagejahre geplant. In den Jahren 2018 bis 2020 wurden bereits vier Zielfonds mit Kapitalzusagen von insgesamt 52.000.000 EUR angebunden. Im Jahr 2021 wurde das Portfolio um drei Zielfonds erweitert mit Kapitalzusagen in Höhe von insgesamt EUR 35.000.000. Insgesamt hat der Fonds bis zum 31. Dezember 2021 Commitments gegenüber sieben Zielfonds in Höhe von insgesamt 60 Mio. EUR abgegeben.

Nach Beendigung der Zielfondsanbindungen ergibt sich folgende Portfolioallokation für das Portfolio 3:

Zielfonds	Zeichnungssumme	Anlageklasse
Cube Infrastructure II	7.500.000,00 EUR	Infrastruktur
EQT Infrastructure IV	5.000.000,00 EUR	Infrastruktur
BlackRock Europe Property Fund V	10.000.000,00 EUR	Immobilien
Tishman European Real Estate Venture VIII	10.000.000,00 EUR	Immobilien
Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien	16.000.000,00 EUR	Immobilien
Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity	20.000.000,00 EUR	Private Equity
SUMME	68.500.000,00 EUR	

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Wealthcap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, 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 wurde die IC Property Management GmbH, Frankfurt am Main, betraut.

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

Der AIF ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Als künftiges Risiko mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt ist das Ausbleiben von Rückflüssen aus den angebunden bzw. noch zu erwerbenden Zielfondsbeiträgen zu sehen. Durch die breit gestreute Portfolioallokation wird dieses Risiko deutlich reduziert.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap P 3 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das mittelbar über Zielgesellschaften gehaltene Portfolio nach Beendigung der Zielfondsanbindungen stellt sich - unter Einhaltung der Prospektvorgaben - folgendermaßen dar:

Portfolioallokation final nach Anlageklassen

Infrastruktur	18 %
Immobilien	53 %
Private Equity	29 %

Assetklasse Immobilien¹

Marktübersicht Private Real Estate

Im Jahr 2020 zeigten sich bereits starke wirtschaftliche Verwerfungen aufgrund der durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufenen Lockdowns. Auch das zurückliegende Geschäftsjahr 2021 war ein Jahr der Konsolidierung für die Anlageklasse. Dennoch zeigten alternative Anlagen im Allgemeinen eine stabile Entwicklung. Fondsmanager alternativer Assets bewiesen Ihre Fähigkeit, sich schnell an wechselnde Marktbedingungen anzupassen.

¹ 2022 Preqin Global Real Estate Report.

Die Mitteleinwerbung der Anlageklasse Private Real Estate erreichte im Jahr 2019 ein historisches Hoch. In den Jahren 2020 und 2021 zeigte sich hinsichtlich der eingeworbenen Mittel eine Konsolidierung auf hohem Niveau. Besonders auffällig ist, dass vor allem erfahrene Asset Manager, die bereits mindestens drei Vorgängerfonds oder mehr aufgelegt haben überproportional gefragt waren. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass Asset Managern Rekordsummen an Kapital für Investitionen (Dry Powder) zur Verfügung steht und der Wettbewerb um interessante Assets eine der wesentlichen Herausforderungen der nächsten Jahre darstellen wird. Erfahrene Asset Manager, mit etablierten Netzwerken könnten hierbei klar im Vorteil sein.

Investitionen in Value Add Fonds waren auch im vergangenen Geschäftsjahr gefragt. Value Add Fonds profitierten von Ihrer Fähigkeit sich schnell an das durch die Covid-19-Pandemie veränderte Marktumfeld anpassen zu können. Im Zuge der Covid-19-Pandemie etablierte sich vielerorts ein Trend zum mobilen Arbeiten bzw. Homeoffice, wodurch sich die Anforderungen an moderne Büroflächen in kurzer Zeit stark veränderten. Value-Add Fonds können durch die Aufwertung und Neupositionierung veralteter Büroflächen von dieser Entwicklung profitieren. Darüber hinaus schneiden Value-Add Manager positiv hinsichtlich Umwelt-, Sozial- und Governance (ESG) Aspekten ab.

Im Jahr 2020 fielen sowohl die Anzahl als auch die abgeschlossenen Transaktionen stark auf ein Volumen von USD 222 Mrd. Der Transaktionsmarkt erholte sich im Berichtsjahr mit einem Volumen von 278 Mrd. USD leicht, liegt jedoch mit -40 % deutlich hinter dem Rekordjahr 2019. Bei der Entwicklung der Transaktionenvolumen ist eine starke Spreizung zwischen den jeweiligen Nutzungsklassen festzustellen.

Während das Transaktionsvolumen vor allem bei Bürogebäuden und Retail Assets nochmals sank, stiegen die Umsätze für andere Nutzungsarten (z. B. Logistikzentren) im Vergleich zum Vorjahr an. Wie bereits im Jahr 2020 erläutert, kämpfen Retail Assets (z.B. Shopping Center) bereits seit längeren mit strukturellen Problemen und der zunehmenden Konkurrenz durch den Onlinehandel. Dieser Trend wurde durch die Covid-19-Pandemie weiter verstärkt und äußert sich u.a. in historisch niedrigen Transaktionsvolumen.

Industrial Assets gehören zu den gefragten Nutzungsarten der letzten Jahre und erwiesen sich während der Covid-19-Pandemie als resilient. Sowohl die Anzahl als auch das Transaktionsvolumen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15 % an. Darüber hinaus waren spezielle Nutzungsarten wie Datenzentren oder Life Science & Healthcare Assets gefragt.

Marktausblick Private Real Estate

Nachdem das vierte Quartal 2021 hinsichtlich der Kapitaleinwerbung von Private Real Estate Fonds positive Tendenzen aufwies und sich die Aktivitäten in den letzten drei Quartalen des Geschäftsjahres erhöhten, sind die Erwartungen für das Jahr 2022 grundsätzlich positiv. Value Add und opportunistische Strategien verzeichneten die hierbei die größten Zuflüsse. In Großstädten wie London und Paris aber auch Übersee in Sydney, New York und Tokio war zum Ende des Jahres 2021 eine Zunahme von Transaktionen in Büroimmobilien zu sehen.

Eine steigende Nachfrage nach modernen, hochwertigen Bürokonzepten stellt eine große Chance für Value Add Manager dar. Diesen werden durch Ihre strategische Positionierung Vorteile im Wettbewerb um gute Assets zugesprochen. Darüber hinaus können Value Add Manager durch die Renovierung und Repositionierung von Büroobjekten hin zu modernen Core Assets von geänderten Anforderungen der Investoren profitieren.

Die Nachfrage nach risikoärmeren Strategien mit inflationsgebundenen Mieten hat zugenommen, da viele Investoren eine Form von Inflationsschutz für ihre Immobilienportfolios suchen. Core Assets und solche mit langen Mietverträgen, profitieren in der Regel von inflationsgebundenen Mietsteigerungen und Mietern mit hoher Kreditwürdigkeit. Diese Stabilität der Erträge, das geringere Ausfallrisiko des Mieters und die hohe Qualität des Objekts sind hierbei die wichtigsten Faktoren.

Zahlen des Finanzdatendienstleisters Preqin zeigen, dass Private Real Estate Fonds die kurz nach der Finanzkrise (2008/2009) aufgelegt wurden eine besonders positive Performance zeigten. Im Zuge der Erholung hatten Value-Add und Opportunistic Real Estate Zielfonds besonders stark profitiert und lieferten attraktive Risikoprämien. Daraus abgeleitet könnte sich auch bei einem wirtschaftlichen Aufschwung nach überstandener Covid-19-Pandemie ein vergleichsweise positives Szenario für Private Real Estate Fonds entwickeln.

Assetklasse Private Equity²

Marktübersicht Private Equity

Obwohl die Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 zunächst große wirtschaftliche Verzerrungen hervorrief, zeigten die Regierungsmaßnahmen vieler Länder Wirkung. Auch die Assetklasse Private Equity profitierte von einer Welle an Liquidität und positivem Investorsentiment. Dies zeigte sich in starken Zahlen zu Fundraising, Investitionen, Exits und Performance. Deal und Exit Values stiegen 2021 weiter an. So wurden Private Equity Deals mit einem Gesamtwert von 804 Mrd. USD auf annualisierter Basis getätigt, 70 % mehr als vor der Pandemie 2019 und höher als das Rekordjahr 2007 mit 712 Mrd. USD. Besonders Nordamerika (352 Mrd. USD) und Europa (172 Mrd. USD) verzeichneten starke Deal Values, aber auch Lateinamerika sah einen großen Sprung von 3,1 Mrd. USD in 2020 auf 8 Mrd. USD in 2021, ebenso wie der Mittlere Osten (458 Mio. USD in 2020; mit 5,3 Mrd. USD in 2021 zehnmal höher). Die Ausnahme stellte Asien dar, das einen Rückgang in neun Monaten von 78 Mrd. USD in 2020 auf 54 Mrd. USD in 2021 aufwies.

² 2022 Preqin Global PEVC Report.



Die Branchenaufteilung zeigt ein konsistentes Muster mit historischen Trends, die nicht wesentlich von der Pandemie beeinflusst wurden. Der stärkste Sektor war mit 1.309 abgeschlossenen Transaktionen (bis Oktober 2021) die Informationstechnologie (22 % der Investitionen), gefolgt von Consumer Discretionary (18 %), Business Services (15 %), Industrials (14 %) und Healthcare (12 %). Es zeigten sich wieder häufiger große Deals. So verzeichnete Preqin 14 Transaktionen mit einem Wert von über 6 Mrd. USD. Der größte Deal war mit geschätzten 34 Mrd. USD signifikant höher als der des Vorjahres (18,9 Mrd. USD).

Während Private Equity Dealaktivitäten ähnliche Höhen aufwiesen wie in Zeiten vor der globalen Finanzkrise, sind auch Exitvalues stark gestiegen. Bis Oktober 2021 wurden 2.062 Exittransaktionen mit einem Wert von 575 Mrd. USD generiert (767 Mrd. USD auf annualisierter Basis und somit um 92 % höher als 2019). Besonders der IT und Healthcare Sektor nehmen einen steigenden Anteil der Exitaktivitäten ein.

Marktausblick Private Equity

Der Ausblick für die Assetklasse Private Equity scheint positiv zu bleiben. Diese These wird von der Annahme gestützt, dass langfristige Zinsen auf vergleichsweise niedrigem Level verharren könnten und dadurch Fundraising, Performance und Bewertungen gestützt werden. Negative Realzinssätze sorgen für ein wirtschaftliches gutes Umfeld für Leveraged Buyout Fonds. Eine Preqin Umfrage bei institutionellen Investoren zeigte, dass 41 % der Befragten in den nächsten zwölf Monaten ihre Investitionen in Private Equity steigern wollen und 47 % diese zumindest konstant halten.

Es zeigen sich jedoch auch erste Anzeichen, insbesondere in Fundraising und Exitaktivitäten, dass sich der derzeitige Boom in Risk Assets verlangsamt. Investoren richten ihre Aufmerksamkeit auf Inflation, die dafür sorgen könnte, dass langfristige Zinsen steigen und Bewertungen sinken könnten. Bis dahin verbleiben Leveraged Buyout Funds aber in einer guten Position. Die bereits niedrigen Finanzierungskosten sinken real betrachtet noch weiter. Dies stützt die Attraktivität von Buyout Funds in Zeiten, in denen Investoren verzweifelt nach Alternativen zu Fixed Income Produkten suchen.

Assetklasse Infrastruktur/Energie³

Marktübersicht Infrastruktur / Energie

Die weltwirtschaftliche Lage aufgrund der Covid-19-Pandemie sorgte im vergangenen Geschäftsjahr weiterhin für Unsicherheit und Veränderung an den Kapitalmärkten. Für viele Investoren haben sich bestehende Beteiligungen in Infrastrukturprojekten als eine sichere Investition mit überwiegend konjunkturnunabhängigen Einnahmen und stabilen Cashflows sowie Sicherheiten durch die zugrundeliegenden Vermögensgegenstände erwiesen. Die meisten Investoren zeigten sich mit der Performance der Infrastrukturfonds zufrieden. 91 % der Investoren gaben an, dass ihre Erwartungen an die Performance im vergangenen Jahr erfüllt oder sogar übertroffen wurden.

³ 2022 Preqin Global Infrastructure Report.

Auch die feste Etablierung von ESG in der Vermögensverwaltung hat dazu beigetragen, dass unter anderem Energieinfrastruktur ein interessantes Themenfeld für Investoren bleibt. Der Anteil an Fonds, die sich 2021 im Fundraising befanden und ihren Fokus auf Erneuerbare Energien haben betrug 25 %. Die Resilienz der Assetklasse Infrastruktur war jedoch nicht in allen Sektoren gleichermaßen zu beobachten. So machte sich die geringere physische Mobilität der Bevölkerung im Zuge der Pandemie im Transportsektor vergleichsweise deutlich bemerkbar, insbesondere Flughäfen waren mit am stärksten von den Auswirkungen der Pandemie betroffen.

Die Summe der Kapitaleinwerbung für Infrastrukturfonds lag 2021 bei 122 Mrd. USD und übertraf das Vorjahresniveau um 13 %. Die Summe der Assets under Management (AUM) für den Bereich Infrastruktur stieg somit auf über 800 Milliarden USD an. Regional betrachtet konzentriert sich das Wachstum der Assetklasse vorwiegend auf Europa. Hier wurden in den fünf Jahren zwischen 2015 und Ende 2020 Wachstumsraten von jeweils über 20 % erreicht. Auch in naher Zukunft werden hier die stärksten Wachstumsraten erwartet.

Marktausblick Infrastruktur

Ca. 47 % der befragten Investoren möchte auch in den nächsten Jahren ihre Allokation im Bereich Infrastruktur erhöhen. Ein wichtiger Trend bleibt weiterhin - insbesondere angesichts der aktuellen geopolitischen Lage - die Entwicklung einer nachhaltigen und unabhängigen Energieinfrastruktur sowie der stetig wachsende Anteil erneuerbarer Energien in der Energieversorgung. Doch auch das Thema Kommunikationsinfrastruktur hat durch die strukturellen Veränderungen im Zuge der Covid-19-Pandemie noch mehr an Bedeutung gewonnen.

Innerhalb der Assetklasse Infrastruktur hat sich in den letzten Jahren ein Trend zur Value Add Strategie gezeigt, die mittlerweile mit 27 % die am meisten verbreitete Strategie darstellt, gefolgt von core und core-plus Strategien, die ein etwas geringeres Risiko-Renditeprofil aufweisen. Insgesamt könnte sich das Wachstum der Assetklasse Infrastruktur in den kommenden Jahren etwas abschwächen, da der Markt aufgrund der hohen Wachstumsraten in den letzten Jahren bereits stärker gesättigt ist. Laut Schätzungen des Finanzdienstleisters Preqin werden die Wachstumsraten der Kapitalzuflüsse bis 2026 im Schnitt bei ca. 9 % liegen, etwas niedriger als die jährliche Wachstumsrate von durchschnittlich 12,6 % in den Jahren 2010 bis 2020.

3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des erzielten positiven Ergebnisses des Geschäftsjahres den Erwartungen.

Die Investitionsphase des Portfolio 3 wurde im Mai 2019 beendet. Die Summe der abgegebenen Kapitalzusagen beträgt insgesamt 68.500 Tsd. EUR. Somit sind insgesamt Kapitalzusagen in Höhe von 99 % des Kommanditkapitals getätigt worden. Dies blieb im Geschäftsjahr 2021 unverändert.

Die Aufteilung des Portfolios auf die einzelnen Assetklassen nach Kapitalzusagen ist wie folgt und entspricht den Prospektvorgaben.

Immobilien	53 %
Private Equity	29 %



Infrastruktur	18 %
SUMME	100 %

Der Aufbau der Portfolios in den Zielfonds bzw. die Anbindung von Zielfonds im Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity und Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien setzten sich, wie im Tätigkeitsbericht der KVG beschrieben, fort.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 32.879 Tsd. EUR (Vorjahr: 28.366 Tsd. EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 69.275 umlaufenden Anteilen 474,61 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	28.366.029,68
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	32.878.767,39
Veränderung	4.512.737,71

Die Zunahme des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist zurückzuführen aufgrund eines positiven Ergebnisses des Geschäftsjahres in Höhe von 4.513 Tsd. EUR.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.513 Tsd. EUR (Vorjahr: -1.207 Tsd. EUR) setzt sich aus dem negativen realisierten Ergebnis von -424 Tsd. EUR (Vorjahr: -549 Tsd. EUR) sowie dem positiven nicht realisierten Ergebnis von 4.937 Tsd. EUR (Vorjahr: -658 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 von -424 Tsd. EUR setzt sich insbesondere zusammen aus der Vergütung (327 Tsd. EUR; Vorjahr: 338 Tsd. EUR), der Vergütung für die Verwahrstelle (15 Tsd. EUR; Vorjahr: 15 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (30 Tsd. EUR; Vorjahr: 35 Tsd. EUR) sowie sonstige Aufwendungen (109 Tsd. EUR; Vorjahr: 166 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die Gebühr für die Treuhandverwaltung (97 Tsd. EUR; Vorjahr: 98 Tsd. EUR) an die Wealthcap KVG.

Das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 4.937 Tsd. EUR (Vorjahr: -658 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Agio) in Höhe von 38.106 Tsd. EUR (Vorjahr: 38.106 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der geschäftsführenden Kommanditistin Wealthcap KVG in Höhe von 10 Tsd. EUR (Vorjahr: 10 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten in Höhe von 38.096 Tsd. EUR (Vorjahr: 38.096 Tsd. EUR) zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 3.130 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.130 Tsd. EUR). Die Komplementärin Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH, Grünwald, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Eine Fremdfinanzierung auf Ebene des AIF ist gemäß § 4 der Anlagebedingungen möglich, derzeit jedoch nicht geplant.

Investitionen

Die Investitionsphase wurde im Jahr 2019 bereits abgeschlossen, es wurden Kapitalzusagen in Höhe von 99 % des Kommanditkapitals an sechs Zielfonds gemacht. Dies blieb im Berichtsjahr 2021 unverändert. Der Aufbau der Portfolios in den Zielfonds sowie die Anbindung weiterer Zielfonds im Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien und Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity setzt sich jedoch fort. Beim Betrachten des Bestandes zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2021 ergibt sich folgende Zusammensetzung:

- 1) Im Dezember 2017 hat die Gesellschaft eine Kapitalzusage in Höhe von 7.500 Tsd. EUR gegenüber der Cube Infrastructure II Fund S.A., Luxemburg (Cube Infra II), abgegeben. Der Beitritt in die Cube Infra II erfolgte mit Datum vom 2./3. Januar 2018. Zum Abschlussstichtag 2021 wurden ca. 80 % der Zeichnungssumme zur Finanzierung des Erwerbs von zehn Beteiligungen aus den Bereichen Telekommunikation, Energieinfrastruktur und Öffentlicher Verkehr sowie zur Deckung laufender Kosten abgerufen. Über die Fondslaufzeit erhielt das Portfolio 3 drei kleinere Ausschüttung in Höhe von ca. 5 % der Zeichnungssumme.
- 2) Die Fondsgesellschaft hat sich im September 2018 mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR an dem Immobilien Zielfonds Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII, SCSp, beteiligt. Zum Abschlussstichtag wurden EUR 2,8 Mio. (ca. 28 % der Zeichnungssumme) abgerufen. Der Fonds hält bisher insgesamt sieben Beteiligungen an Büroimmobilien in Madrid, Berlin, Paris und London. Ausschüttungen erfolgten bisher keine.
- 3) Der BlackRock Europe Property Fund V wurde im September 2018 mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 10.000 Tsd. EUR angebonden. Zum Abschlussstichtag wurden ca. 1,3 Tsd. EUR (ca. 12,7 % der Zeichnungssumme) für die anteilige Finanzierung von acht Immobilien in Frankreich, Deutschland, Schweden und Großbritannien abgerufen.



- 4) Die Beteiligung am Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 erfolgte über eine Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR im September 2018. Gemäß der Fondsdokumentation wurde bei Zeichnung ein Betrag von 3.000 Tsd. EUR (15 % des Zeichnungsvolumens) fällig. Im Jahr 2021 wurden drei weitere Zielfonds angebunden. Zum Abschlussstichtag besteht das Fondsportfolio aus Beteiligungen an insgesamt neun Zielfonds. Das Spezial Portfolio Private Equity 1 hat bereits 8 Mio. EUR (ca. 40% der Zeichnungssumme) abgerufen.
- 5) Der Infrastrukturfonds EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp hat im Oktober 2018 eine Kapitalzusage in Höhe von 5.000 Tsd. EUR von der Fondsgesellschaft erhalten. Zum 31. Dezember 2021 wurden 3,9 Mio. EUR (ca. 78 % der Zeichnungssumme) abgerufen. Zum Abschlussstichtag hat der Zielfonds ein Portfolio aus 11 Unternehmensbeteiligungen, überwiegend im Telekommunikations- und Energiesektor, aufgebaut.
- 6) Im November 2018 wurde das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 SA SICAV-SIF mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR angebunden. Im Mai 2019 fand eine Erhöhung des Commitments in das WealthCap Spezial Portfolio Immobilien 1 um 6.000 Tsd. EUR auf 16.000 Tsd. EUR statt. Zum Abschlussstichtag 2021 wurden insgesamt 5.600 Tsd. EUR (35 % des Zeichnungsvolumens) abgerufen. Der Fonds hat sich bisher insgesamt an sieben Immobilienzielfonds beteiligt, weitere Investitionen sind in Planung.

Insgesamt sind bis Ende 2020 Kapitalzusagen in Höhe von 68.500 Tsd. EUR gemacht worden, was ca. 99 % des gezeichneten Kapitals entspricht. Weitere Beteiligungen sind nicht geplant. Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2021 ca. 40 % der Kapitalzusagen an die Zielfonds abgerufen. Die Abrufstände der einzelnen Zielfonds werden sich über die nächsten Jahre, im Zuge des Aufbaus der diversen Zielfondsportfolios, sukzessive erhöhen.

Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2021 stets gut. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 2.584 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.952 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

3.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 33.026 Tsd. EUR (Vorjahr: 29.272 Tsd. EUR). Wesentliche Posten auf der Aktivseite sind Bankguthaben mit 7,82 % (Vorjahr: 40,83 %) der Bilanzsumme sowie die Beteiligungen an den Zielfonds mit 92,18 % (Vorjahr: 59,17 %) der Bilanzsumme.

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 99,55 % (Vorjahr: 96,91 %) insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 0,26 % (Vorjahr: 2,95 %) sowie Rückstellungen mit 0,19 % (Vorjahr: 0,15 %) der Bilanzsumme.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht den Erwartungen. Da die konkreten Investitionsgegenstände bei Auflage des AIF noch nicht feststehen („Blind Pool“), existiert keine Planungsrechnung mit darauf basierenden Ausschüttungsquoten, welche künftig den wesentlichen finanziellen Leistungsindikator darstellt. Die Steuerung erfolgt im Wesentlichen über die Liquidität der Gesellschaft. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Die Risikomanagementprozesse sehen vor, dass das Risikomanagement bereits zu einem frühen Zeitpunkt während der Anbindungsphase und ggf. vor Konzeptionierung eines AIF eingebunden wird.

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warnlevel-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei die Liquidität ersten Grades und der Kapitalerhalt festgelegt.

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

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



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

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder im insolvenzrechtlichen Sinne überschuldet sein, wenn keine Erträge erzielt und/oder Aufwendungen höher als erwartet anfallen. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabebaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity), Energie/Infrastruktur und sonstige Formen von Sachwertanlagen, insbesondere Luftfahrzeuge, sind insbesondere folgende Risiken verbunden.

So können z.B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern.

Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds, der direkt oder indirekt in Unternehmensbeteiligungen investiert, hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF.

Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten - oft gesetzlich oder vertraglich - garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis der Zielgesellschaft und damit des AIF.

Bei Investitionen in Luftfahrzeuge können die Renditen beispielsweise durch Änderungen oder Nichteinhaltung von Leasingverträgen sowie der Verwirklichung spezifischer Haftungs-, Verpachtungs- oder Vermarktungsrisiken niedriger ausfallen als erwartet.

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen der Zielfonds noch nicht alle feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Investitionen zu nehmen.

Das strategische Risiko spielt eine zentrale Rolle bei der Prüfung im Rahmen von Due Diligence Prozessen vor Investition in geeignete Zielfonds. Wesentliche Kriterien dabei sind ein langjähriger Track-Record der Gesellschaften und entsprechende Branchenerfahrung der Zielfondsmanager. Zudem verfolgt der AIF das Ziel, in eine größere Anzahl von Zielfonds zu investieren, um die strategische Abhängigkeit gegenüber den einzelnen Zielfonds zu diversifizieren.

Bei der Auswahl der Zielfonds wird eine risikobewusste Anlagestrategie verfolgt, die eine enge Einbindung des Risikomanagements in die Entscheidungsprozesse vorsieht.

4.1.3 Marktpreisrisiken

Aufgrund von Wechselkursschwankungen können die Erträge der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann. Bei Investitionen in eine in Fremdwährung geführte Zielgesellschaft können bei Ausschüttungen Wechselkursschwankungen auftreten und Währungskursverluste entstehen.

Alle angebotenen Zielfondsgesellschaften sind in Euro nominiert. Diese können jedoch einen Teil ihrer Investitionen in Fremdwährung tätigen, wodurch ein Teil des Portfolios Wechselkursschwankungen ausgesetzt sein kann.

Grundsätzlich ist die Anlageklasse Private Equity anfällig für Bewertungsrisiken, die sich aus Bewertungsschwankungen der sich in den Zielfonds befindenden Portfoliounternehmen ergeben. Daher werden die Marktpreisrisiken auf Zielfondsebene sowohl im Investmentprozess als auch bei der Anbindung der Assets und in der laufenden Überwachung besondere Aufmerksamkeit zuteil.

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

4.1.4 Operationelle Risiken

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

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine relevanten wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte.

4.1.5 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die weltweiten Maßnahmen gegen die Folgen des Coronavirus tragen sichtbar zu einer Erholung der wirtschaftlichen Lage bei. Dennoch sind weitere Auswirkungen nicht auszuschließen. Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher fortlaufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind keine akuten Risiken für die Gesellschaft erkennbar.



Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine weitere Entwicklung der Pandemie mit der möglichen Ausweitung staatlicher Maßnahmen den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft beeinflussen könnten. Dadurch ergeben sich für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft derzeit nicht konkret ab-schätzbare Risiken.

Mögliche Auswirkungen aus der militärischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine werden derzeit von der Geschäftsführung analysiert; Auswirkungen können sich für alle Assetklassen ergeben. Diese könne sich beispielsweise direkt über die Immobilienmärkte oder auch indirekt über Änderungen des Zinsniveaus auswirken.

Bestandsgefährdende Risiken für den AIF sind derzeit nicht erkennbar.

4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst dabei auch die Durchschau auf die Liquiditätssituation der Beteiligung.

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 den Zielfondsge-sellschaften, die von dem AIF zu tragenden Kosten und Gebühren, weitere feststehende Zahlungen sowie die Ausschüttungsplanung des AIF berücksichtigt.

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

5. Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 2. Dezember 2016 die Wealthcap KVG beauftragt. Die Wealthcap KVG hat im Geschäftsjahr 2021 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. JA 2021 der KVG (Löhne + Gehälter) 21.934.249 EUR (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.245.796 EUR
davon variable Vergütung	2.688.452 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2021	239 HC ⁴ / 219,3 FTE ⁵
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.208.198 EUR
davon Führungskräfte	4.078.838 EUR
davon andere Mitarbeiter	3.129.360 EUR

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2021 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

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

⁴ HC: Headcount; Mitarbeiterzahl

⁵ FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent



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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

Einzelheiten zur Vergütungspolitik werden von der Wealthcap KVG 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 2021 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

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



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

Grünwald, den 28. Juni 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH*

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Thomas Zimmerman

Die geschäftsführende Kommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Achim von der Lahr

gez. Sven Markus Schmitt

Bilanz zum 31. Dezember 2021

A. Aktiva

	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen	Vorjahr
EUR	EUR	in %	EUR
A. Aktiva			
1. Beteiligungen	30.441.880,50	92,59	17.320.002,38
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	2.583.928,15	7,86	11.951.915,29
3. Forderungen			
a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	7,50
	33.025.808,65		29.271.925,17

B. Passiva

1. Rückstellungen	63.057,96	0,19	43.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.983,30	0,26	862.895,49
3. Eigenkapital			
a) Komplementär	0,00	0,00	0,00



b) Kommanditisten			
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	69.275.000,00	210,70	69.275.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-31.169.250,00	-94,80	-31.169.250,00
Eingefordertes Kapital	38.105.750,00	115,90	38.105.750,00
bb) Kapitalrücklagen	3.129.712,50	9,52	3.129.712,50
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	3.187.168,44	9,69	-1.749.999,29
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-11.119.433,53	-33,82	-10.570.244,50
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-424.430,02	-1,29	-549.189,03
		32.878.767,39	100,00
		33.025.808,65	100,45
			28.366.029,68
			29.271.925,17

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	EUR	2021 EUR	2020 EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnlich Erträge	52.144,72		1.326,00
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.732,00		2.798,00
Summe der Erträge		56.876,72	4.124,00
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	326.854,79		337.729,18
b) Verwahrstellenvergütung	15.000,00		15.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	30.167,07		34.623,26
d) Sonstige Aufwendungen	109.284,88		165.960,59
Summe der Aufwendungen		481.306,74	553.313,03
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-424.430,02	-549.189,03
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	4.937.167,73		422.775,35
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00		-1.080.557,90
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		4.937.167,73	-657.782,55
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		4.512.737,71	-1.206.971,58



Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (Wealthcap P 3 KG, Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 105690 eingetragen.

2. Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem anteiligen Net Asset Value (NAV), der wiederum als Summe der Beträge zu verstehen ist, zu denen die von den Beteiligungen gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Die Beteiligungen an der

- Cube Infrastructure Fund II SICAV-SIF, Luxemburg (Cube Infra II),
- EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp, Luxemburg (EQT Infra IV),
- Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII Paralel SCSp, Luxemburg (TSEV VIII),
- BlackRock Europe Property Fund V Feeder S.A. SICAV-RAIF, Luxemburg (EPF V),
- Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF-Teilfonds 1-Private Equity Large Buyout 2018, Luxemburg (Wcap SP Equity 1) und
- Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF-Teilfonds 1-Private Real Estate 2018, Luxemburg (Wcap SP Immo 1),

wurden zum Bilanzstichtag mit dem Wert der geprüften Vermögensaufstellungen (mit dem Fair Value) zum 31. Dezember 2021 bewertet.

Die täglich fälligen Bankguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag Beteiligungen an der

- Wcap SP Equity 1 in Höhe von 9.443 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.808 Tsd. EUR),
- Wcap SP Immo 1 in Höhe von 5.892 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.680 Tsd. EUR),
- EPF V in Höhe von 1.298 Tsd. EUR (Vorjahr: 495 Tsd. EUR),
- Cube Infra II in Höhe von 6.307 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.550 Tsd. EUR),

–EQT Infra IV in Höhe von 4.535 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.030 Tsd. EUR) und

–TSEV VIII in Höhe von 2.967 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.758 Tsd. EUR).

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2021 gemäß §§ 158 Satz 2 i. V. m. 148 Abs. 2 KAGB:

Firma, Rechtsform und Sitz	Cube Infrastructure Fund II, S.A. SICAV-SIF, Luxemburg	EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp, Luxemburg
Gesellschaftskapital	895.270 Tsd. EUR (IFRS)	5.513.538 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP)
Höhe der Beteiligung	0,72 %	0,09 %
Zeitpunkt des Erwerbs	20. Dezember 2017/ 2./3. Januar 2018	30. Oktober/5. November 2018
Verkehrswert der Beteiligung	6.307 Tsd. EUR	4.535 Tsd. EUR
Firma, Rechtsform und Sitz	Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII Parallel SCSp, Luxemburg	BlackRock Europe Property Fund V Feeder S.A. SICAV- RAIF, Luxemburg
Gesellschaftskapital	53.087 Tsd. EUR (IFRS)	105.186 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP)
Höhe der Beteiligung	5,59 %	1,23 %
Zeitpunkt des Erwerbs	21. September 2018	21. September/6. Dezember 2018
Verkehrswert der Beteiligung	2.967 Tsd. EUR	1.298 Tsd. EUR
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF - Teilfonds 1 - Private Equity Large Buyout 2018, Luxemburg	Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF Teilfonds 1- Private Real Estate 2018, Luxemburg
Gesellschaftskapital	22.899 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP)	34.248 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP)
Höhe der Beteiligung	41,24 %	17,20 %
Zeitpunkt des Erwerbs	20./21. September 2018	19. September/22. November/6. Dezember 2018
Verkehrswert der Beteiligung	9.443 Tsd. EUR	5.892 Tsd. EUR

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen Guthaben auf den laufenden Konten bei der UniCredit Bank AG, München.

3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 63 Tsd. EUR (Vorjahr: 43 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung (19 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), für die Verwahrstellenvergütung (15 Tsd. EUR; Vorjahr: 15 Tsd. EUR) und die Jahresabschlussprüfung (24 Tsd. EUR; Vorjahr: 28 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 84 Tsd. EUR (Vorjahr: 863 Tsd. EUR) betreffen Verbindlichkeiten an die WCK (84 Tsd. EUR). Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe von 32.878.767,39 EUR (Vorjahr: 28.366.029,68 EUR) entfällt zum Abschlussstichtag vollumfänglich auf die Kommanditisten. Von den eingeworbenen Kapitalanteilen entfallen 38.096 Tsd. EUR (Vorjahr: 38.096 Tsd. EUR) auf die Anleger und 10 Tsd. EUR (Vorjahr: 10 Tsd. EUR) auf die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald. Die Komplementärin ist ohne Einlage an der Gesellschaft beteiligt.

Die im Eigenkapital unter der Position b) ba) ausgewiesenen Kapitalanteile der Kommanditistin setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	69.275.000,00	69.275.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-31.169.250,00	-31.169.250,00
	38.105.750,00	38.105.750,00

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Gebühr Treuhandvergütung	97	98
Konzeptionsvergütung	0	53
Übrige	12	15
	109	166

Das positive nicht realisierte Ergebnis von 4.937 Tsd. EUR (Vorjahr: -658 Tsd. EUR) entfällt im Wesentlichen auf die Aufwendungen und Erträge aus der Neubewertung der Beteiligungen und setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Cube Infra II	1.251	-761
Wcap SP Equity 1	1.635	192
Wcap SP Immo 1	612	102
EPF V	163	-210
TSEV VIII	557	-110
EQT Infra IV	719	129
	4.937	-658

5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

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

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

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

Kommanditisten

	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	69.275.000,00	69.275.000,00
Kapitalkonto II (Rücklagen)	3.129.712,50	3.129.712,50
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen und Rücklagen	-31.169.250,00	-31.169.250,00
Eingeforderte Einlagen und Rücklagen	41.235.462,50	41.235.462,50
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-11.543.863,55	-11.119.433,53

	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	3.187.168,44	-1.749.999,29
	32.878.767,39	28.366.029,68

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

Die im Handelsregister eingetragene Haftenlage beträgt gemäß dem Gesellschaftsvertrag 1 % der Pflichteinlage.

Zum Abschlussstichtag waren 692.750,00 EUR im Handelsregister eingetragen.

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Investmentvermögens (EUR)	32.878.767,39	28.366.029,68	29.573.001,26
Wert je Anteil (EUR)	474,61	409,47	426,89
Umlaufende Anteile (Stück)	69.275	69.275	69.275

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital von 69.275.000,00 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.

Zum Abschlussstichtag bestehen Einzahlungsverpflichtungen in die Cube Infra II in Höhe von 1.519 Tsd. EUR, in die EQT Infra IV in Höhe von 1.330 Tsd. EUR, in die TSEV VIII in Höhe von 7.209 Tsd. EUR, in die EPF V in Höhe von 8.726 Tsd. EUR, in die Wcap SP Equity 1 in Höhe von 12.000 Tsd. EUR sowie in die Wcap SP Immo 1 in Höhe von 10.400 Tsd. EUR.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2021 rund 1,57 % und ermittelt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (481 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (30.622.398,54 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (32.878.767,39 EUR) und per 31. Dezember 2020 (28.366.029,68 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 5,50 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. Juni des Folgejahres fällig. Die Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, bereits vor dem 30. Juni anteilige Abschlagszahlungen zu verlangen. Abschlagszahlungen wurden nicht verlangt bzw. geleistet.



Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,005 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 jedoch mindestens 2 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 mindestens 3 Tsd. EUR und für das Geschäftsjahr 2019 mindestens 4 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen. Die Bemessungsgrundlage kann sich jedoch maximal auf 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals belaufen. 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 2021 sind 1 Tsd. EUR angefallen.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0476 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 14.280,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2021 fiel eine Verwahrstellenvergütung in Höhe von 15.000,00 EUR an.

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

- Die WCK erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 1,115 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017, jedoch mindestens 385 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 mindestens 540 Tsd. EUR und für das Geschäftsjahr 2019 mindestens 770 Tsd. EUR (jeweils inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 327 Tsd. EUR angefallen.
- Die WCK erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,33 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017, jedoch mindestens 113 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 mindestens 157 Tsd. EUR und für das Geschäftsjahr 2019 mindestens 226 Tsd. EUR (inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 97 Tsd. EUR angefallen.
- In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung bis zu 0,5575 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag bestellt.

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

- a) Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotbankgebühren, Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i) 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;
- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- k) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- l) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Zweckgesellschaften können u.a. Kosten nach Maßgabe des vorstehenden lit. a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der jeweiligen Zweckgesellschaft 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 Zweckgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Gesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

- a) Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Beteiligung der Gesellschaft an einem AIF im Sinne des § 1 Ziffer 1 und 2 dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2 % des Investitionsbetrages. Der Investitionsbetrag entspricht grundsätzlich dem gegenüber dem betreffenden AIF durch die Gesellschaft verbindlich übernommenen Zeichnungsbetrag. Im Fall des Erwerbs einer bereits bestehenden Beteiligung entspricht der Investitionsbetrag der Summe aus dem Kaufpreis der Beteiligung und des Teils des Zeichnungsbetrages, der durch den Veräußerer der Beteiligung noch nicht in den jeweiligen AIF eingezahlt wurde.



- b) Die Transaktionsgebühr steht der Verwaltungsgesellschaft ebenfalls zu, wenn die Beteiligung an einem AIF im Sinne des § 1 Ziffer 1 und 2 dieser Anlagebedingungen über eine Zweckgesellschaft erfolgt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. In diesen Fällen wird die Transaktionsgebühr jedoch lediglich in Bezug auf den Anteil des Investitionsbetrages im Sinne von lit. a) berechnet, der der Beteiligung der Gesellschaft an der betreffenden Zweckgesellschaft entspricht.
- c) 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.
- d) Auf Ebene von der Gesellschaft ggf. gehaltener Zweckgesellschaften können ebenfalls Kosten im Sinne von lit. c) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH, München (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung von 2,5 % (inkl. USt.) des gezeichneten Kommanditkapitals. Der Anspruch entsteht mit rechtsverbindlicher Zeichnung der Kommanditanteile. Mit dem Geschäftsjahr 2018 wurde die Vergütung komplett abgerechnet.

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

Die WCK 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 WCK 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 aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt bis zu 10,00 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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

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

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

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

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

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Anlagen in schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft

Mit der Anlage in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Der AIF ist darauf ausgerichtet, durch eine Vielzahl zu erwerbender Assets in verschiedenen Assetklassen mit vordefinierten Anlagegrenzen eine breite Risikodiversifikation zu erreichen.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

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

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

Anlagerisiken/Blind Pool/keine Einflussnahme auf die Investitionsentscheidungen/ Zielgesellschaften



Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen der Zielfonds zum Teil noch nicht feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen.

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 Anlegers (samt Ausgabeaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Fremdwährungsrisiko

Aufgrund von Wechselkursschwankungen können die Einnahmen der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann.

Besondere Risiken aus den Anlageklassen

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien, Energie/Infrastruktur, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity) und sonstige Formen von Sachwertanlagen, insbesondere Transport (z.B. Luftfahrzeuge) sind besondere Risiken verbunden. So können z.B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern. Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten - oft gesetzlich oder vertraglich - garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis der Zielgesellschaft und damit des AIF. Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF.

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 er nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.

Im Rahmen der Risikobewertung wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Der Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden. Das Risikoprofil ist unverändert.

6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 0,93

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,01

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

Zum 31. Dezember 2021 betrug das platzierte Eigenkapital 69.275 Tsd. EUR. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 32.879 Tsd. EUR.

6.6 Organe

Geschäftsführende Kommanditistin ist die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 EUR. Deren Geschäftsführer sind:

Dr. Rainer Krütten,

Sven Markus Schmitt,

Achim von der Lahr.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH mit Sitz in Grünwald (Komplementärin), mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Thomas Zimmermann,

Dr. Kordula Oppermann.

Grünwald, den 28. Juni 2022

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH
gez. Dr. Kordula Oppermann
gez. Thomas Zimmermann
Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
gez. Dr. Rainer Krütten
gez. Achim von der Lahr
gez. Sven Markus Schmitt

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR		
A. Vermögensgegenstände					
I. Beteiligungen				30.441.880,50	92,59
Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF	4.000.000,00	0,00	8.019.993,62	9.442.714,70	28,72
Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF	1.600.000,00	0,00	5.625.941,62	5.892.121,80	17,92
BlackRock Europe Property Fund V Feeder S.A. SICAV-RAIF	640.834,00	0,00	1.317.842,38	1.298.330,00	3,95
Cube Infrastructure Fund II SICAV-SIF	647.171,62	-141.126,97	5.689.303,84	6.307.069,00	19,18
EQT Infrastructure IV (No. 1) EUR SCSp	939.006,16	-152.920,42	3.781.525,92	4.535.127,00	13,79
Tishman Speyer European Real Estate Ven- ture VIII Parallel SCSp	653.124,00	-1.378,00	2.820.111,37	2.966.518,00	9,02

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR			
II. Liquiditätsanlagen				2.583.928,15	7,86
Bankguthaben					
Summe Vermögensgegenstände				33.025.808,65	100,45
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen				-83.983,30	-0,26
II. Rückstellungen				-63.057,96	-0,19
Summe Schulden				-147.041,26	-0,45
C. Fondsvermögen				32.878.767,39	100,00
umlaufende Anteile (Stück):	69.275				
Anteilwert (EUR):	474,61				

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

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-424.430,02
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	424.430,02
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

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



A. Komplementär	EUR	EUR
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		0,00
B. Kommanditisten	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		28.366.029,68
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-424.430,02
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		4.937.167,73
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		32.878.767,39

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

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

Grünwald, den 28. Juni 2022

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Portfolio 3 Komplementär GmbH
gez. Dr. Kordula Oppermann
gez. Thomas Zimmermann
Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
gez. Dr. Rainer Krütten
gez. Achim von der Lahr
gez. Sven Markus Schmitt

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS



An die Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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



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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, zum 31. Dezember 2021 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 13. Juli 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer

Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer