

Anlageklasse Portfoliofonds

WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Jahresbericht zum 31. Dezember 2016



**WealthCap Portfolio 3
GmbH & Co. geschlossene
Investment KG
Grünwald**

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2016

INHALTSÜBERSICHT

- Anlage 1: **JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2016**
- Anlage 1.1: LAGEBERICHT FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 24. MAI BIS 31. DEZEMBER 2016
- Anlage 1.2: BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016
- Anlage 1.3: GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 24. MAI BIS 31. DEZEMBER 2016
- Anlage 1.4: ANHANG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 24. MAI BIS 31. DEZEMBER 2016
- Anlage 1.4.1: VERMÖGENSAUFSTELLUNG GEMÄSS §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB
- Anlage 1.4.2: VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG GEMÄSS § 24 Abs. 1 und 2 KARBV
- Anlage 1.5 **ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**
- Anlage 1.6 **VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

**WealthCap Portfolio 3
GmbH & Co. geschlossene
Investment KG
Grünwald**

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2016

**WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
(vormals: WealthCap SachWerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG)**

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016

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, München (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. Die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF wurde mit Schreiben vom 14. Dezember 2016 beantragt. Die Genehmigung durch die BaFin steht zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses noch aus.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von 50.000 Tsd. EUR vor. Die Platzierungsphase ist für den Zeitraum von Erteilung der Vertriebs Erlaubnis bis zum 30. Juni 2018 geplant. Die WealthCap KVG kann die Platzierungsphase bis maximal zum 31. Dezember 2018 verlängern. Die Platzierung des AIF hat noch nicht begonnen.

Zwischen der Gesellschaft und der WealthCap Investment Services GmbH, München (WIS), wurde am 10. März 2017 ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag geschlossen. Die WIS garantiert nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 50.000 Tsd. EUR bis zum Platzierungsende.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung von Investitionen zur Erreichung des angestrebten Zielportfolios. Die Anlagepolitik des AIF ist es, ggf. mittelbar 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, Cayman Islands, in der Schweiz, in Kanada, in Australien oder in den Vereinigten Staaten von Amerika haben.

Bis zum Abschlussstichtag wurden keine Investitionen getätigt. Die Anlagegrenzen müssen am Stichtag zwei Jahre nach Platzierungsschluss der Gesellschaft erfüllt sein, bei einem angenommenen Platzierungsschluss am 31. Dezember 2018 damit also spätestens am 31. Dezember 2020.

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 20 % und Belastungen bis zur Höhe von 20 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderter zugesagten Kapitals 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 der 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.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt -4 Tsd. EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei zehn umlaufenden Anteil -430,17 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen ab 2021 und Wertzuwachsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.

Anlagestrategie und -politik des AIF ist es, ein gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Zweckgesellschaften sowie inländischen, europäischen und außereuropäischen Zielfonds aufzubauen. Als Zielfonds kommen primär Fonds in Betracht, die vorrangig für institutionelle Anleger aufgelegt werden (Spezial-Fonds), ggf. aber auch Publikums-Fonds, die direkt oder indirekt in die folgenden Anlageklassen investieren:

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

Durch künftige Investitionen soll ein breitgestreutes Portfolio von Beteiligungen an inländischen, europäischen und außereuropäischen AIF („Zielfonds“) und Zweckgesellschaften (zusammen mit Zielfonds nachfolgend „Zielgesellschaften“) aufgebaut werden. Die Streuung soll insbesondere erreicht werden durch:

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

Dabei stehen die konkreten Beteiligungen der Gesellschaft noch nicht fest („Blind Pool“).

Die Gesellschaft strebt jedoch ein mittelbar über Zielgesellschaften gehaltenes Zielfportfolio mit folgender Zusammensetzung an:

- Immobilien: 55 %
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen: 30 %
- Energie/Infrastruktur: 15 %

Die Auswahl der einzelnen Beteiligungen an Zielfonds erfolgt durch die Verwaltungsgesellschaft nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung. Für die Angemessenheit des Kaufpreises der einzelnen Beteiligungen wird neben der Prüfung durch die Verwaltungsgesellschaft auch ein Wertgutachten von mindestens einem externen Bewerter eingeholt. Im Investitionsprozess werden unter anderen 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

Für den Erwerb der Beteiligungen ist eine Aufnahme von Fremdkapital nicht vorgesehen. Die Gesellschaft strebt an, ihr gesamtes Kommanditkapital in entsprechende Beteiligungen zu investieren.

Da die konkreten Investitionen der Gesellschaft noch nicht feststehen bzw. getätigt wurden, besteht bislang auch keine entsprechende Planungsrechnung. 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.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, Am Tucherpark 16, 80539 München, 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 bis zur Aufstellung dieses Jahresberichts noch nicht erteilt.

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

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

Die 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 Bewertungstichtag vom AIF an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal in Höhe von 100 % des von Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals), für den Zeitraum ab Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017,

jedoch mindestens 385 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 jedoch mindestens 540 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2019 jedoch mindestens 770 Tsd. EUR (jeweils inkl. USt.); 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), für das Geschäftsjahr 2017 jedoch mindestens 113 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2018 jedoch mindestens 157 Tsd. EUR, für das Geschäftsjahr 2019 jedoch mindestens 226 Tsd. EUR (jeweils inkl. USt.); 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 Konzeption der Gesellschaft.

Die WealthCap KVG darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WealthCap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. September 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Darüber hinaus ist der IT-Bereich seit dem 1. Januar 2016 von der WealthCap KVG an die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, ausgelagert. Von dieser wiederum ist der IT-Bereich an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, unterausgelagert.

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

Der AIF ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Als Risiko für den AIF ist derzeit die Auswahl geeigneter Investitionsobjekte in Form von Zielfonds zu nennen. Die Wertentwicklung des AIF hängt maßgeblich von der Auswahl geeigneter Assets sowie von der erfolgreichen Wertschöpfung und vom Weiterverkauf dieser Assets innerhalb der Zielfonds ab. Dieser Prozess liegt außerhalb des Einflussbereichs des AIF. Das Hauptrisiko ist das Ausbleiben von Rückflüssen aus den bereits erworbenen bzw. künftig noch zu erwerbenden Zielfonds.

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

Die Gesellschaft strebt folgendes mittelbar über Zielgesellschaften gehaltenes Portfolio an:

- Immobilien: 55 %
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen: 30 %
- Energie/Infrastruktur: 15 %

Immobilien

Im Segment Immobilien liegt der Fokus auf institutionellen Zielfonds, die mit einer aktiven Wertsteigerungsstrategie investieren (sog. Value add-Prinzip), aber auch Mieteinnahmen sind Bestandteil der Investitionsstrategie in der Anlageklasse Immobilien.

Im Fokus sollen dabei Gewerbeimmobilien, beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäude oder Einzelhandelsimmobilien, stehen. Investitionen der Zielgesellschaften in Wohnimmobilien können teilweise auch möglich sein.

Der regionale Schwerpunkt dieser Immobilien-Zielfonds soll auf Europa liegen.

Der Markt für institutionelle Immobilienzielfonds/-gesellschaften gestaltete sich 2016 wie folgt:

Vermögenswerte unter Verwaltung („Assets under Management“): Private Immobilien-Zielfonds hatten 2016 weltweit 900 Mrd. USD „Assets under Management“¹ und noch freie Mittel von 227 Mrd. USD zur Investition zur Verfügung („Dry Powder“)² – so viel wie noch nie. Von den getätigten Investitionen entfielen 31 % auf Nordamerika und 39 % auf Europa³.

¹ ANREV / INREV / NCREIF Fund Manager Survey 2016.

² 2017 PREQIN GLOBAL REAL ESTATE REPORT.

³ ANREV / INREV / NCREIF Fund Manager Survey 2016.

108 Mrd. USD wurden 2016 von Investoren weltweit eingesammelt. 225 Real Estate Fonds beendeten das Fundraising in 2016 und wurden geschlossen. Das durchschnittliche Fondsvolumen beläuft sich auf rund 500 Mio. USD, wobei 36 % des eingesammelten Kapitals in die 10 größten Fonds floss, die im Jahr 2016 geschlossen wurden.

61 % der Investoren haben 2016 in die Risikoklassen „Opportunistic“ und „Value Add“ investiert. Diese Fonds machen gleichzeitig rund 60 % oder 106 Mrd. USD des insgesamt angestrebten Zielvolumens der Initiatoren aus⁴.

Energie / Infrastruktur

Im Fokus stehen institutionelle Zielfonds mit einer aktiven Wertsteigerungsstrategie. Darüber hinaus sind die Erzielung von Nutzungsentgelten, Einspeisevergütungen und Gebühren Bestandteil der Investitionsstrategie.

Für Investitionen im Bereich der Energie- und Wärmeerzeugung sollen erneuerbare Energiequellen wie Solarenergie, Windenergie und Biomasse sowie weitere Formen der Energieerzeugung mit geringen CO₂-Emissionen, wie z. B. Wasserkraft und Gas im Mittelpunkt der Investitionsstrategie der Zielgesellschaften stehen.

Auch Transport- und Speichermöglichkeiten von Strom, Energie und Gas sowie globale Investitionen in Infrastruktureinrichtungen oder -unternehmen können interessante Investitionsmöglichkeiten darstellen, die über Zielgesellschaften erschlossen werden können.

Der regionale Schwerpunkt dieser Energie-/Infrastruktur-Zielfonds soll auf Europa liegen.

Der Markt für institutionelle Energie-/Infrastruktur-Zielfonds/-gesellschaften gestaltete sich 2016 wie folgt:

2016 wurden 52 institutionelle Energie-/Infrastruktur-Zielfonds mit einem kumulierten Volumen von rund 59 Mrd. USD geschlossen. Die USA und Europa bleiben Kernmärkte für Zielinvestments. Seit 2009 wurden 40 % der Deals in Europa, 33 % in den USA und 17 % in Asien geschlossen. Die durchschnittliche Platzierungsdauer von institutionellen Energie-/Infrastruktur-Zielfonds betrug 2016 15 Monate und verkürzte sich damit weiterhin. Die durchschnittliche Fondgröße der in 2016 geschlossenen Fonds erreichte mit rund 1,3 Mrd. USD ebenso ein Rekordhoch wie die durchschnittliche Deal-Größe mit rund 364 Mio. USD.

Die drei größten geschlossenen Energie-/Infrastruktur-Zielfonds (mit Fokus Europa) nach eingesammelten Investorengeldern waren im Jahr 2016 „Macquarie European Infrastructure Fund V“ mit 4 Mrd. EUR, „Antin Infrastructure Partners III“ mit 3 Mrd. EUR sowie „Ardian Infrastructure Fund IV“ mit 2,65 Mrd. EUR.

⁴ 2017 PREQIN GLOBAL REAL ESTATE REPORT.

Der kumulierte Wert der weltweit im Jahr 2016 geschlossenen Transaktionen lag bei rund 645 Mrd. USD, wobei der Sektor der erneuerbaren Energien mit 740 der 1.774 geschlossenen Deals den größten Anteil hatte.⁵

Unternehmensbeteiligungen (Private Equity)

Der Anlagefokus der Zielgesellschaften im Segment Private Equity soll auf Beteiligungen an und Übernahmen von etablierten Unternehmen, eigenkapitalähnlichen Finanzierungen und Käufen von bereits bestehenden Private Equity-Portfolios liegen.

Im Fokus stehen institutionelle Zielfonds, die die Anlagestrategie „Buy Out“ verfolgen.

Der regionale Schwerpunkt dieser Private Equity-Zielfonds soll auf Europa liegen.

Das Fundraisingumfeld bleibt weiter gut für Private Equity Fonds. Im Jahr 2016 wurden 830 Fonds geschlossen, die zusammen rund 347 Mrd. USD Kapital einsammeln konnten. Sowohl das verwaltete Vermögen von rund 2,49 Billionen USD als auch das Kapital, das noch investiert werden kann, erreichten 2016 neue Rekordstände. Die sogenannte Dry-Powder Position der Initiatoren summierte sich 2016 auf rund 820 Mrd. USD.

Eine Tendenz, die im Markt zu erkennen ist, ist, dass das Kapital zunehmend konzentriert wird. Die Anzahl der geschlossenen Fonds ging 2016 das zweite Jahr in Folge auf nunmehr 830 Fonds zurück. Das durchschnittliche Fondsvolumen im Jahr 2016 markierte mit rund 471 Mio. USD zwar ein Allzeithoch, jedoch wurden 26 % des eingesammelten Kapitals von lediglich 10 Fonds eingesammelt (verglichen mit 19 % im Jahr 2014).⁶

Sonstige Sachwertanlagen

Sonstige Formen von Sachwertanlagen (z. B. Luftverkehr) sind grundsätzlich zur Portfolioeimischung erlaubt.

Ein attraktives Rendite-Risiko-Profil der entsprechenden Zielgesellschaften ist Voraussetzung für den Erwerb von Beteiligungen an diesen Formen von Sachwertanlagen.

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Rumpfgeschäftsjahres den Erwartungen. Bis zum Abschlussstichtag hat weder eine Platzierung des Kommanditkapitals noch eine Investitionstätigkeit der Gesellschaft stattgefunden.

⁵ PREQIN GLOBAL INFRASTRUCTURE REPORT, 2017.

⁶ PREQIN GLOBAL PRIVATE EQUITY & VENTURE CAPITAL REPORT, 2017.

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag bilanziell überschuldet. Eine Überschuldung im insolvenzrechtlichen Sinne liegt nicht vor. Die Überschuldung soll durch die Einwerbung des Kommanditkapital beseitigt werden. Von der WIS wurde eine Platzierungsgarantie über 50.000 Tsd. EUR gestellt.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag -4.301,69 EUR. Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei zehn umlaufenden Anteilen -430,17 EUR.

	<u>EUR</u>
Wert des Investmentvermögens am 24.05.2016	10.000,00
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2016	<u>-4.301,69</u>
Veränderung	-14.301,69

Der Rückgang des Werts des Investmentvermögens ist auf das negative realisierte Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres zurückzuführen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres in Höhe von -14 Tsd. EUR setzt sich aus den Kosten für die Jahresabschlussprüfung von 10 Tsd. EUR, den Gründungs- und Versicherungskosten der Gesellschaft von 2 Tsd. EUR und der Komplementärvergütung von 1 Tsd. EUR sowie der Verwahrstellenvergütung von 1 Tsd. EUR zusammen.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag durch ein negatives Eigenkapital von -4 Tsd. EUR geprägt. Dieses setzt sich im Wesentlichen aus der Pflichteinlage der geschäftsführenden Kommanditistin WealthCap KVG von 10 Tsd. EUR sowie dem negativen Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres von -14 Tsd. EUR zusammen.

Die Komplementärin WealthCap Portfolio 3 Komplementär GmbH ist am Kapital der Gesellschaft nicht beteiligt.

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

Investitionen

Die Gesellschaft hat bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch keine Investitionen getätigt. Durch künftige Investitionen soll das in Abschnitt 1.1 dargestellte Zielportfolio erreicht werden.

Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Rumpfgeschäftsjahr 2016 stets ausreichend. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 8 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

Da bislang keine Investitionen getätigt wurden und Vermögensgegenstände lediglich in Form von Bankguthaben gegeben sind, beträgt der Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände 0 % des Gesellschaftsvermögens.

3.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 8 Tsd. EUR. Die Aktivseite besteht vollständig aus Bankguthaben von 8 Tsd. EUR.

Die Passiva sind mit einer Verbindlichkeit gegenüber der WealthCap Portfolio 3 Komplementär GmbH in Höhe von 1 Tsd. EUR, Rückstellungen von 11 Tsd. EUR sowie dem negativen Nettoinventarwert von -4 Tsd. EUR geprägt.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht den Erwartungen und ist primär gründungsbedingt durch ein negatives Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres gekennzeichnet. 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-, Chancen- und Prognosebericht

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 die WealthCap P 3 KG 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 Risikoinformationstool 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 Ausgabeaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Aufgrund der noch nicht erfolgten Investitionen im Rumpfgeschäftsjahr 2016 konnte noch kein wesentliches Liquiditätsrisiko identifiziert werden.

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.

Nachdem sich der AIF im Rumpfgeschäftsjahr 2016 noch in der Konzeptionsphase befand, wurden noch keine Investments in bestimmte Anlageklassen vollzogen. Es wurden für diesen Zeitraum keine Asset- und Gegenparteiernisiken erkannt.

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 des AIF 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 Investitionen zu nehmen.

Im Jahr 2016 wurden noch keine Investitionen getätigt. Das strategische Risiko konnte folglich für diesen Zeitraum noch nicht schlagend werden.

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.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurden keine Investments getätigt.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Bei den Objektgesellschaften sind sämtliche Aufgaben auf die WMC ausgelagert, so dass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden. Operationelle Risiken sind für die WealthCap KVG bzw. die WMC im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 sind keine Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WealthCap KVG vor.

4.1.5 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Bis zum Zeitpunkt der Niederschrift dieses Lageberichts war die Gesellschaft noch nicht in die geplanten Anlageklassen investiert. 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 Zielfonds.

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 Zielfondsgesellschaften, die von dem AIF zu tragenden Kosten und Gebühren, weitere feststehende Zahlungen (etwa Zinszahlungen und Tilgungsleistungen) sowie die Ausschüttungsplanung des AIF berücksichtigt.

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

5. Vergütungen

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

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

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2016 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. JA 2016 der KVG (Löhne + Gehälter) 3.989.573 EUR (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	3.180.332 EUR
davon variable Vergütung	809.241 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2016	21 ⁷ (zuzüglich zwei Geschäftsführer)
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2016 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	2.067.222 EUR
davon Führungskräfte	1.809.507 EUR
davon andere Mitarbeiter	257.715 EUR

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Rumpfgeschäftsjahr 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 Gesellschaften sowie der Anleger dieser Gesellschaften.

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.

⁷ Zum 31.12.2016 sind 14 Mitarbeiter zu 50 %, 3 Mitarbeiter zu 30 %, jeweils 1 Mitarbeiter zu 25 % bzw. 20 % und 2 Mitarbeiter zu 10 % an die WMC sowie 1 Mitarbeiter zu 80 %, 37 Mitarbeiter zu 50 %, 23 Mitarbeiter zu 20 % und 139 Mitarbeiter zu 10 % von der WMC an die WealthCap KVG entsendet.

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 bis Dezember 2016 aufgrund ihrer Größe bzw. der Größe der von ihr verwalteten Gesellschaften und der Komplexität ihrer Geschäfte von der Einrichtung eines Vergütungsausschusses abgesehen. Im Dezember 2016 wurde ein Vergütungsausschuss eingerichtet, dieser tagt zweimal jährlich und setzt sich aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden und einem weiteren Aufsichtsratsmitglied zusammen. Er berichtet gegenüber dem Aufsichtsrat. Änderungen der Vergütungsrichtlinie unterliegen der Genehmigungspflicht des Aufsichtsrates.

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 Rumpfgeschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr 2016 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

Der AIF befindet sich zum Abschlussstichtag noch nicht in Platzierung.

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 26. März 2017

München, den 26. März 2017

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Die geschäftsführende Kommanditistin

WealthCap Portfolio 3
Komplementär GmbH

WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Thomas Zimmermann

gez. Gabriele Volz

**WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
(vormals: WealthCap SachWerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG)**

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	EUR	31.12.2016 EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Eröffnungs- bilanz 24.05.2016 EUR
A. Aktiva				
1. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		7.725,12	-179,58	0,00
2. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00	0,00	10.000,00
		<u>7.725,12</u>		<u>10.000,00</u>
B. Passiva				
1. Rückstellungen		11.305,00	-262,80	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		721,81	-16,78	0,00
3. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	10.000,00		-232,47	10.000,00
bb) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-14.301,69</u>		<u>332,47</u>	<u>0,00</u>
		<u>-4.301,69</u>	<u>100,00</u>	<u>10.000,00</u>
		<u>7.725,12</u>		<u>10.000,00</u>

**WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
(vormals: WealthCap SachWerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG)**

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016

	<u>EUR</u>	<u>Rumpfgeschäftsjahr 24.05. - 31.12.2016 EUR</u>
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	3,93	
Summe der Erträge		3,93
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,16	
b) Verwahrstellenvergütung	595,00	
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.710,00	
d) Sonstige Aufwendungen	3.000,46	
Summe der Aufwendungen		14.305,62
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres		<u><u>-14.301,69</u></u>

**WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
(vormals: WealthCap SachWerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG)**

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016

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 Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 wurde erstmalig nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der KARBV aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 24. Mai 2016. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2016. Gemäß Gesellschaftsvertrag beginnt das erste Geschäftsjahr mit dem Tag der Gründung der Gesellschaft und endet am darauf folgenden 31. Dezember. Dadurch entstand ein Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016.

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

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

2. Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag ein negatives Eigenkapital von -4 Tsd. EUR aus. Die Gesellschaft ist bilanziell, aber nicht im insolvenzrechtlichen Sinne überschuldet. Durch die geplante Einwerbung von Kommanditkapital privater Anleger soll das negative Eigenkapital beseitigt werden. Durch die von der WealthCap Investment Services GmbH abgegebene Platzierungsgarantie wird die Einwerbung von Kommanditkapital in Höhe von 50.000 Tsd. EUR sichergestellt.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

Auf in USD lautende Vermögensgegenstände wurden mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Dieser beträgt 1,0541 USD zu 1,00 EUR. Die Zinsaufwendungen in USD wurden zum jeweiligen Transaktionskurs umgerechnet.

3. Angaben zur Bilanz

Aktiva

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen Guthaben auf den laufenden Konten bei der UniCredit Bank AG. Das USD-Konto wurde zum Stichtagkurs umgerechnet.

Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von -4 Tsd. EUR (Eröffnungsbilanz: 10 Tsd. EUR) entfällt in voller Höhe auf die WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: WealthCap KVG).

Die Rückstellungen in Höhe von 11 Tsd. EUR (Eröffnungsbilanz: 0 Tsd. EUR) betreffen die Jahresabschlussprüfung (10 Tsd. EUR) sowie die Verwahrstellenvergütung (1 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1 Tsd. EUR (Eröffnungsbilanz: 0 Tsd. EUR) betreffen die Haftungsvergütung der Komplementärin. Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen Aufwendungen in Höhe von 3 Tsd. EUR sind im Wesentlichen Aufwendungen für eine D&O Versicherung von 2 Tsd. EUR sowie die Haftungsvergütung in Höhe von 1 Tsd. EUR enthalten.

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:

	31.12.2016	Eröffnungsbilanz 24.05.2016
	EUR	EUR
Kommanditistin		
Kapitalkonto I (Einlagen)	10.000,00	10.000,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-14.301,69	0,00
	-4.301,69	10.000,00

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

Die im Handelsregister zum Abschlussstichtag eingetragene Haftsumme der WealthCap KVG beträgt EUR 100,00.

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

	31.12.2016	Eröffnungsbilanz 24.05.2016
Wert des Investmentvermögens (EUR)	-4.301,69	10.000,00
Wert je Anteil (EUR)	-430,17	1.000,00
Umlaufende Anteile (Stück)	10	10

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital von 10.000,00 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 Gesamtrendite-Swaps, abgeschlossen.

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

Auf die Angabe der Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB wurde verzichtet, da die Bezugsgröße hierfür – der durchschnittliche Nettoinventarwert – negativ ist und eine entsprechend ermittelte Quote keine Aussagekraft hätte.

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 WealthCap KVG, 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). Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 sind noch keine Initialkosten angefallen.

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 Fondsaufgabe 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 Bewertungstichtag 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.

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 Rumpfgeschäftsjahr 2016 fiel eine Verwahrstellenvergütung in Höhe von 595,00 EUR an.

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

- Die WealthCap KVG 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 Fondsaufgabe 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 Rumpfgeschäftsjahr 2016 ist keine Verwaltungsvergütung angefallen.
- Die WealthCap KVG 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 Fondsaufgabe 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 Rumpfgeschäftsjahr 2016 ist keine Treuhandvergütung 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 (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.

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe 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. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 sind keine Initialkosten und keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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

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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Rumpfgeschäftsjahr“ 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 Ertragserwartungen 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 des AIF 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 – ga-

rantierten
 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. 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.

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.

6.5.4 Risikomanagementsystem der WealthCap KVG

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Auf eine Berechnung der Leveragezahlen wurde zum Abschlussstichtag verzichtet, da die Bezugsgröße hierfür – der Nettoinventarwert – negativ ist und entsprechend ermittelte Größen keine Aussagekraft hätten.

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

Bis zum Abschlussstichtag wurde die Platzierung des Kommanditkapitals noch nicht begonnen. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von -4 Tsd. EUR.

6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die WealthCap Portfolio 3 Komplementär GmbH (vormals: WealthCap SachWerte Portfolio 3 Komplementär GmbH) mit Sitz in Grünwald (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25 Tsd. EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner, Leiter Rechnungswesen, Bewertung und Steuern und
Thomas Zimmermann, Leiter Portfoliolösungen.

Daneben war die Kommanditistin WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt.

Der Geschäftsführung gehörten an:

Gabriele Volz, Geschäftsführerin Vertrieb, Portfoliomanagement, Produktmanagement, und
Dr. Rainer Krütten, Geschäftsführer Risikomanagement, Rechnungswesen, Corporate Functions.

Grünwald, den 26. März 2017

München, den 26. März 2017

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Die geschäftsführende Kommanditistin

WealthCap Portfolio 3
Komplementär GmbH

WealthCap Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Thomas Zimmermann

gez. Gabriele Volz

Anlage 1 zum Anhang

**WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
(vormals: WealthCap Sachwerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG)**

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31. Dezember 2016

	<u>Wert in EUR</u>	<u>Anteil am Fondsvermögen in %</u>
A. Vermögensgegenstände		
Liquiditätsanlagen		
Bankguthaben	7.725,12	-179,58
Summe Vermögensgegenstände	<u>7.725,12</u>	<u>-179,58</u>
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen	721,81	16,78
II. Rückstellungen	11.305,00	262,80
Summe Schulden	<u>12.026,81</u>	<u>279,58</u>
C. Fondsvermögen	<u><u>-4.301,69</u></u>	<u><u>100,00</u></u>
<hr/>		
umlaufende Anteile (Stück)	10	
Anteilwert (EUR)	-430,17	

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

Anlage 2 zum Anhang

**WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald
(vormals: WealthCap SachWerte Portfolio 3 GmbH & Co. KG)**

**Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016**

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	<u>EUR</u>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ¹	-14.301,69
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	14.301,69
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	<u>0,00</u>
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u><u>0,00</u></u>

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

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

B. Kommanditisten	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres ¹		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		10.000,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	10.000,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-14.301,69
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		<u>0,00</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u><u>-4.301,69</u></u>

¹ Beginn des Geschäftsjahres mit Gründung am 24. Mai 2016. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016.

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 26. März 2017

Die persönlich haftende Gesellschafterin
WealthCap Portfolio 3 Komplementär GmbH

gez. Alfred Gangkofner

gez. Thomas Zimmermann

München, den 26. März 2017

Die geschäftsführende Kommanditistin
WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

Vermerk des Abschlussprüfers

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

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WealthCap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.


Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 24. Mai bis 31. Dezember 2016 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

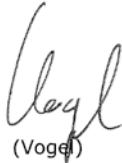
München, den 15. Mai 2017

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Koch)

Wirtschaftsprüfer



(Vogel)

Wirtschaftsprüfer



WealthCap Portfolio 3

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kontakt

Am Tucherpark 16, 80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)

Telefon (Ausland) +49 89 678 205-500

Telefax +49 89 678 205 555-500

E-Mail info@wealthcap.com

Internet www.wealthcap.com