

**WealthCap Immobilien
Deutschland 39 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
München**

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2016

INHALTSÜBERSICHT

- Anlage 1: **LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2016**
- Anlage 1.1: LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016
- Anlage 1.2: BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016
- Anlage 1.3: GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016
- Anlage 1.4: ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016
- Anlage 1.4.1: ANGABEN GEMÄSS § 15 KARBV i. V. m. § 22 KARBV
- Anlage 1.4.2: VERMÖGENSAUFSTELLUNG GEMÄSS §§ 158, 135 Abs. 5,
101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB
- Anlage 1.4.3: VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG GEMÄSS
§ 24 Abs. 1 KARBV
- Anlage 1.5 **ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**
- Anlage 1.6 **VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

**WealthCap Immobilien
Deutschland 39 GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
München**

Jahresbericht
zum 31. Dezember 2016

WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder WealthCap Immo 39 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 22. April 2015 und Eintragung in das Handelsregister am 6. Mai 2015 unter der Firma „WealthCap Immobilienfonds Deutschland 39 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 10. Februar 2016 und Eintragung im Handelsregister am 16. Februar 2016 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die WealthCap Immo 39 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 2028.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der WealthCap Immo 39 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 30. März 2016. Die Änderung der Anlagebedingungen, die auf einer redaktionellen Anpassung beruhte, wurde mit Schreiben vom 15. Juni 2016 genehmigt. Prospektauflegedatum war nach dem 15. Juni 2016, wodurch hier keine Änderungen veranlasst waren. Mit Schreiben vom 23. September 2016 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Investoren in Höhe von bis zu 150 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Die Platzierung des AIF hat im November 2016 begonnen. Bis zum Abschlussstichtag konnten insgesamt 1.511 Tsd. EUR zzgl. Agio eingeworben werden. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht. Bis zum 3. März 2017 wurden insgesamt 49.533 Tsd. EUR eingeworben.

Am 28. April 2016 haben die WealthCap Immo 39 KG und die WealthCap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die WIS gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 150 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2017. Der Garantiebetrug ist auf erste Anforderung der Investmentgesellschaft fällig. Eine entsprechende Anforderung des AIF und damit die Inanspruchnahme der Garantie durch die Gesellschaft erfolgten im Januar 2017 im Rahmen der Anbindungen in der WealthCap Objekt Sendling GmbH & Co. KG, München (Objekt Sendling KG), der WealthCap Objekt Frankfurt GmbH & Co. KG, München (Objekt Frankfurt KG) und WealthCap Objekt Stuttgart II GmbH & Co. KG, München (Objekt Stuttgart II KG).

Das eingeworbene Kommanditkapital diente der Finanzierung der Anbindung von drei Anfang 2017 erworbenen Beteiligungen an Objektgesellschaften, welche wiederum jeweils in eine Gewerbeimmobilie investiert sind.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF keine Beteiligungen an Objektgesellschaften.

Mit Datum 3. Januar 2017 hat die Gesellschaft jeweils ca. 94,8 % der drei Objektgesellschaften Objekt Sendling KG, München, Objekt Frankfurt KG, München, und Objekt Stuttgart II KG, München, erworben.

Die Objekt Sendling KG hat mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2015 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Juni 2016 ein Grundstück mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage in München mit einer vermietbaren Fläche von ca. 31.310 qm zu einem Kaufpreis von 102.000 Tsd. EUR erworben. Bedeutende Mieter im Objekt sind die TECHDATA GmbH & Co. OHG mit einer Mietfläche von rund 17.770 qm und einer festen Mietvertragslaufzeit bis zum 30. Juni 2022, die Carl Zeiss Meditec AG mit einer Mietfläche von rund 4.350 qm und einer Festlaufzeit bis 30. September 2025 und die Carl Zeiss Microscopy GmbH mit einer Mietfläche von 4.811 qm und einer Festlaufzeit bis 30. September 2025. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu ca. 97 % vermietet.

Die Objekt Frankfurt KG hat mit Kaufvertrag vom 19. November 2015 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Januar 2016 ein Bürogebäude mit Tiefgarage in Frankfurt mit einer vermietbaren Fläche von rund 30.400 qm zu einem Kaufpreis von 86.000 Tsd. EUR erworben. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu ca. 93 % vermietet. Ankermieter ist die Ogilvy & Mather Werbeagentur GmbH mit einer Mietfläche von rund 19.420 und einer Festlaufzeit bis 31. Dezember 2023.

Die Objekt Stuttgart II KG hat mit Kaufvertrag vom 27. Juni 2016 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31. Dezember 2016 ein Bürogebäude sowie Parkhaus in Stuttgart zu einem Kaufpreis von 44.600 Tsd. EUR erworben. Das Objekt verfügt über vermietbare Büroflächen von rund 12.440 qm. Bedeutende Mieter sind die Design Offices GmbH mit einer Mietfläche von rund 3.930 qm und einer Festlaufzeit bis 31. März 2031, die Daimler AG mit einer Mietfläche von rund 3.360 qm und einer Festlaufzeit bis 31. August 2021 und die zet:project. GmbH mit einer Mietfläche von rund 1.270 qm und einer festen Mietvertragslaufzeit bis 31. Oktober 2026. Der Verkäufer übernimmt eine Erstvermietungsgarantie auf die am Übergabetag unvermieteten Flächen und für die am Übergabetag vermieteten und vom jeweiligen Mieter noch nicht übernommenen Flächen in dem Gebäude. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag zu ca. 69 % vermietet.

Die Finanzierung der Beteiligungen erfolgt bis zur vollständigen Einwerbung des geplanten Kommanditkapitals von ca. 150.000 Tsd. EUR (ohne Agio) durch ein Zwischenfinanzierungsdarlehen der WIS, welches im Rahmen der Platzierungsgarantie begeben wird. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen wird sukzessive durch die Einwerbung des Kommanditkapitals zurückgeführt.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 1.070 Tsd. EUR (Vorjahr: 7 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei zum Abschlussstichtag 1.511 umlaufenden Anteilen 708,08 EUR.

1.2 Ziele und Strategien

Die Anlagestrategie und -politik des AIF ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es zum Aufbau eines Portfolios von mindestens drei Beteiligungen an Objektgesellschaften zu verwenden. Die Objektgesellschaften dürfen nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien, die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben.

Anlageziel der WealthCap Immo 39 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Zur Erfüllung der Anlageziele ist die Investition in mind. drei Objektgesellschaften geplant.

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

- Region: Deutschland
- Nutzungsart: der Gewerbeanteil der Immobilien beträgt mindestens 80 %
- Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10,0 Mio. EUR
- Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude/generalsanierte Altbauten

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis ausschüttungsfähige Erträge aus den Objektgesellschaften erwartet werden. Durch die vorgenannten Beteiligungen an den Objektgesellschaften soll der AIF – entsprechend des Beteiligungsverhältnisses an den Objektgesellschaften – jährliche Erträge i.H.v. anfänglich ca. 6,2 Mio. EUR generieren.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2028 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2033 beschließen. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, Am Tucherpark 16, 80539 München, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 30. März 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 den Parteien aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die WealthCap Immo 39 KG wurde mit Datum vom 23. September 2016 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
- eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2016 bis 2018 jedoch mindestens 190 Tsd. EUR; durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WealthCap KVG als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt

- eine laufende jährliche Treuhandvergütung in Höhe von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2016 bis 2018 jedoch mindestens 190 Tsd. EUR
- Vergütung während des Liquidationszeitraums von 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF im jeweiligen Geschäftsjahr
- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF

Die Geschäftstätigkeit der WealthCap KVG im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf das Einwerben des Kommanditkapitals.

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. Oktober 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.

Die WealthCap Immo 39 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen nach jeweiliger Anbindung der Objektgesellschaften grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität. Eigenkapital ist in ausreichender Höhe auf Ebene des AIF zur Finanzierung der Erwerbe in der Platzierungsphase durch die abgeschlossene Platzierungsgarantie vorhanden.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der WealthCap Immo 39 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im Jahr 2016 wurden in Deutschland Gewerbeimmobilien für rund 52,6 Mrd. EUR gehandelt. Nach dem Allzeithoch von 2007 mit 59,3 Mrd. EUR und dem starken Vorjahresergebnis von 55,4 Mrd. EUR wurde damit zum dritten Mal die Marke von 50 Mrd. EUR durchbrochen und der Zehnjahresdurchschnittswert von 2007 bis 2016 um 56 % überschritten. Büroimmobilien waren weiterhin eine beliebte Anlageklasse, ihr Anteil am gesamten Transaktionsvolumen betrug rund 47 %. Der Anteil ausländischer Investoren lag bei 40 %, die internationalen Käufer stammten insbesondere aus den USA, Frankreich und Großbritannien. 60 % des Transaktionsvolumens entfiel auf heimische institutionelle Investoren.¹

Die Bürovermietungsmärkte profitierten von der robusten wirtschaftlichen Lage in Deutschland und den steigenden Beschäftigungszahlen. Insgesamt wurden 2016 an den Top-7-Standorten 3,9 Mio. qm Büromietfläche neu vermietet, das sind 12 % mehr als im Vorjahr. Im Gegenzug ist der Leerstand weiter deutlich gesunken. In Berlin und München lag die Leerstandsquote bereits bei 3 % (Durchschnitt Top 7: 4,9 %), was für Unternehmen den Aufwand bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten zum Teil wesentlich erhöhte. Die Neubautätigkeit blieb weiter niedrig und führte – bei anhaltend hoher Nachfrage – zu einer weiteren Flächenverknappung. Dies verlangt gerade von Nutzern mit Bedarf an großen Flächen mitunter Kompromisse bei der Ausstattung oder der Standortwahl. Die höchsten Spitzenmieten wurden in Frankfurt (37,50 EUR/qm) und München (35,00 EUR/qm) erzielt. Die Durchschnittsmieten entwickelten sich uneinheitlich. Die höchste Steigerung verzeichnete Berlin mit einem Plus von 7,9 % auf 16,30 EUR/qm.²

München

Der Münchener Büromarkt war aufgrund seiner Stabilität und der hohen Nachfrage auf der Vermietungsseite weiterhin der – gemessen am Transaktionsvolumen – begehrteste Top-Standort. Mit einem Flächenumsatz von 780.300 qm erzielte München sein höchstes Ergebnis seit 2011. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 3 %.

Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ging im Verlauf des Jahres um 0,8 Prozentpunkte auf 3 % zurück. Dies entspricht einer Fläche von 688.200 qm, was 185.400 qm weniger sind als ein Jahr zuvor. Im Stadtgebiet betrug die Leerstandsquote sogar nur 2,1 %. Für Mieter mit größerem Flächenbedarf ist hier die Zahl der verfügbaren Objekte äußerst gering. Die Nachfrage nach Büroflächen blieb im Jahr 2016 deutlich höher als das Angebot. Insgesamt wurden nur 158.300 qm bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt, was deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Die Spitzenmiete lag bei 35,00 EUR/qm, die Durchschnittsmiete bei 16,00 EUR/qm. Die Rahmenbedingungen werden dem Münchner Investmentmarkt auch in 2017 viel Rückenwind geben.³

¹ Deutschland Marktbericht Büro und Investment 2016/2017, Colliers International, Januar 2017.

² Deutschland Marktbericht, Büro und Investment 2016/2017, Colliers International, Januar 2017.

³ Marktbericht München, Frankfurt und Stuttgart, Bürovermietung und Investment 2016/2017, Colliers International, Januar 2017.

Frankfurt

Auf dem Bürovermietungsmarkt der Mainmetropole inklusive Eschborn und Offenbach Kaiserlei wurden im Jahr 2016 circa 552.000 qm umgesetzt, was einem Plus von rund 42 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Der Leerstandsabbau setzte sich in Frankfurt auch in den letzten zwölf Monaten fort: So stehen aktuell rund 1,29 Mio. qm Bürofläche leer, was einer Leerstandsquote von 11,2 % und damit dem niedrigsten Wert seit 2002 entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die verfügbaren Flächen um rund 69.000 qm zurück und die Leerstandsquote gab deutlich um 60 Basispunkte nach. Der Leerstandsabbau verteilt sich dabei über zahlreiche Teilmärkte des gesamten Stadtgebietes.

Die Spitzenmiete gab im Jahresverlauf leicht um rund 2,6 % nach auf einen Wert von 37,50 EUR/qm. Analog dazu ist auch die Durchschnittsmiete von 19,00 EUR/qm auf 18,70 EUR/qm gesunken. Ursächlich hierfür sind insbesondere die größeren Anmietungen in den äußeren Teilmärkten des Frankfurter Marktgebietes, die überwiegend zu geringeren Mieten abgeschlossen wurden. So entfielen nur fünf der 16 Großabschlüsse von mehr als 5.000 qm Fläche auf das Mietsegment von mehr als 20,00 EUR/qm.³

Stuttgart

Eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Büroflächen führte 2016 zu neuen Rekordwerten beim Flächen- und Vermietungsumsatz. So führte eine hohe Vermietungsaktivität mit mehr als 350 Abschlüssen zu einem Flächenumsatz von ca. 431.000 qm² – der mit Abstand höchste Wert, der bislang in der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt verzeichnet werden konnte. Auch im Vergleich zum Rekordwert des Vorjahres (290.500 qm) nahm der Umsatz damit um fast 50 % zu.

Gegen Ende des Jahres 2016 erreichte der seit dem Jahr 2010 sukzessiv abnehmende Leerstand nochmals einen neuen Tiefstand. Bei einem Flächenbestand von ca. 7,7 Mio. qm konnte auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt (inkl. Leinfelden-Echterdingen) zum 31. Dezember 2016 eine verfügbare Fläche von lediglich ca. 219.000 qm verzeichnet werden. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von ca. 2,8 % – die niedrigste, die in den vergangenen fünfzehn Jahren auf dem Stuttgarter Bürovermietungsmarkt gemessen wurde.

Angesichts der ungebremsst hohen Nachfrage und des zunehmend äußerst limitierten Angebotes – insbesondere im Neubausegment – war in 2016 ein spürbarer Anstieg des Mietpreisniveaus zu registrieren. So stieg die Spitzenmiete von 22,80 EUR/qm zum Ende des Vorjahres auf 23,00 EUR/qm zum 31. Dezember 2016 an. Auch die Durchschnittsmiete erzielte mit 13,00 EUR/qm einen neuen Höchstwert, der gegenüber dem Vorjahresniveau noch einmal eine deutliche Zunahme um mehr als 7 % bedeutet.³

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf – insbesondere das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 498 Tsd. EUR – entspricht aufgrund der konzeptionsbedingten Anlaufverluste den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2016.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 1.070 Tsd. EUR (Vorjahr: 7 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei zum Abschlussstichtag 1.511 umlaufenden Anteilen 708,08 EUR.

	Anteilsklasse A EUR	Anteilsklasse B EUR	Anteilsklasse C EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2015	6.900,93	0,00	0,00
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2016	1.069.909,75	0,00	0,00
Veränderung	1.063.008,82	0,00	0,00

Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern zurückzuführen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 498 Tsd. EUR (Vorjahr: Ergebnis von -3 Tsd. EUR) setzt sich im Wesentlichen zusammen aus der Verwaltungsvergütung (104 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), der Verwahrstellenvergütung (39 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und den sonstigen Aufwendungen (336 Tsd. EUR; Vorjahr: 3 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere Einmalvergütungen für die Eigenkapitalvermittlung (120 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), die Konzeption (45 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und die Platzierungsgarantie (45 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) sowie die laufende Treuhandvergütung (104 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und die Komplementärvergütung (11 Tsd. EUR; Vorjahr: 1 Tsd. EUR).

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 1.511 Tsd. EUR (Vorjahr: 10 Tsd. EUR). Diese setzen sich zum Bilanzstichtag aus den Einlagen der Verwaltungsgesellschaft WealthCap KVG (10 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten von 1.501 Tsd. EUR zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 60 Tsd. EUR aus den einbezahlten Agien.

Die im Januar 2017 getätigten Investitionen des AIF in drei Objektgesellschaften sind neben dem bereits eingeworbenen Kommanditkapital mittels der als Zwischenfinanzierungsdarlehen ausgereichten Platzierungsgarantie der WIS erfolgt. Die Einzahlung des Eigenkapitals ist im Rahmen der Platzierung des AIF im November 2016 begonnen worden.

Investitionen

Im Geschäftsverlauf 2016 erfolgten noch keine Investitionen.

Der AIF hat im Januar 2017 durch Kapitaleinlagen von 55.973 Tsd. EUR (Objekt Sendling KG), von 44.920 Tsd. EUR (Objekt Frankfurt KG) sowie von 23.642 Tsd. EUR (Objekt Stuttgart II KG) jeweils rund 94,8 % der Beteiligungen erworben. Über die Beteiligungen an den Objektgesellschaften hat der AIF mittelbar drei Gewerbeimmobilien in München, Frankfurt am Main und Stuttgart erworben. Weitere Investitionen sind grundsätzlich entsprechend der Anlagebedingungen möglich, derzeit jedoch nicht geplant.

Auf der Ebene der Objektgesellschaften erfolgten die Investitionen in die genannten Immobilien bei der Objekt Sendling KG und der Objekt Frankfurt KG bereits im Geschäftsjahr 2015 sowie bei der Objekt Stuttgart KG im Geschäftsjahr 2016.

	Objekt Sendling KG	Objekt Frankfurt KG	Objekt Stuttgart II KG
Kaufvertrag vom	21.12.2015	19.11.2015	27.06.2016
Übergang Besitz, Nutzen, Lasten	01.06.2016	01.01.2016	31.12.2016
Kaufpreis in Tsd. EUR (ohne ANK)	102.000	86.000	44.600

Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2016 stets geordnet. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält der AIF freie Liquidität in Höhe von 756 Tsd. EUR.

3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 1.691 Tsd. EUR. Wesentlicher Posten der Aktiva sind die eingeforderten ausstehenden Pflichtenlagen in Höhe von 935 Tsd. EUR und das Bankguthaben in Höhe von 756 Tsd. EUR.

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital (1.070 Tsd. EUR) insbesondere Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (352 Tsd. EUR), sonstige Verbindlichkeiten (135 Tsd. EUR) und Rückstellungen (134 Tsd. EUR).

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

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

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

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

Zusätzlich werden in der Bestandsphase eines AIF über ein zentrales 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.

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

Die für den AIF wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WealthCap KVG direkt an die gesetzlichen Vertreter der WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG berichtet.

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

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen auf Basis des vorgesehenen Fondskonzepts grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls der Mieter. Ein bedeutender Ausfall von Mietern wird als gering angesehen. Zum einen erfolgt die Beurteilung der Bonität von wesentlichen Mietern durch eigene Prüfungen sowie über Auskünfte von Creditreform. Zum anderen ist eine ausreichende Risikostreuung vorgesehen. Weiterhin wird das Mietausfallwagnis in der Prognoserechnung angemessen berücksichtigt.

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

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

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

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

Kapital zur Finanzierung der Erwerbe in der Platzierungsphase ist auf Ebene des AIF in ausreichender Höhe durch die abgeschlossene Platzierungsgarantie vorhanden.

4.1.3 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für die WealthCap Immo 39 KG im Rahmen ihrer vorgesehenen Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften in Betracht.

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

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

4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

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

4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

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

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

5 Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 30. August 2016 die WealthCap KVG beauftragt. Die WealthCap KVG hat im Geschäftsjahr 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) EUR 3.989.573 (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 ⁴ (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

⁴ 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.

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

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

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.
- Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Investmentgesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.

- Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsorgan vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte bis Dezember 2016 aufgrund ihrer Größe bzw. der Größe der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften 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 Gesellschaft jährlich in Form eines Vergütungsberichtes auf der Internetseite bzw. auf Anfrage als Papierversion zur Verfügung gestellt.

6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

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

Der AIF befindet sich seit November 2016 in Platzierung. Es traten keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen auf.

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

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

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

Grünwald, 10. März 2017

München, den 10. März 2017

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Die geschäftsführende Kommanditistin

WealthCap 39 Komplementär GmbH

WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH

gez. Stephan Klemmer

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Christoph Geißler

gez. Gabriele Volz

gez. Alfred Gangkofner

WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	EUR	31.12.2016 EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Vorjahr EUR
A. Aktiva				
1. Barmittel				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		756.141,31	70,67	7.632,56
2. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		934.675,00	87,36	0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände		31,19	0,00	132,74
		<u>1.690.847,50</u>		<u>7.765,30</u>
B. Passiva				
1. Rückstellungen		133.875,00	12,51	33,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		351.812,75	32,88	831,37
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		135.250,00	12,63	0,00
4. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	1.511.000,00		141,23	10.000,00
bb) Kapitalrücklagen	60.087,50		5,62	0,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00		0,00	0,00
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-3.099,07		-0,29	0,00
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-498.078,68		-46,55	-3.099,07
		<u>1.069.909,75</u>	<u>100,00</u>	<u>6.900,93</u>
		<u>1.690.847,50</u>		<u>7.765,30</u>

WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

		2016	Rumpf- geschäftsjahr 22.04.-31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
1. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	103.825,13		0,00
b) Verwahrstellenvergütung	39.000,00		0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	18.817,00		33,00
d) Sonstige Aufwendungen	336.436,55		3.066,07
Summe der Aufwendungen		498.078,68	3.099,07
2. Ordentlicher Nettoertrag/			
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/			
Ergebnis des Geschäftsjahres		-498.078,68	-3.099,07

WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

1. Allgemeine Angaben

Die WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (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 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 WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgericht München unter der Nummer HRA 103757 eingetragen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Barmittel, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 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 Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem jeweiligen Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Forderungen aus den eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von 935 Tsd. EUR bestehen vollständig gegen Kommanditisten.

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

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 1.069.909,75 EUR (Vorjahr: 6.900,93 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditisten (Anleger und WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (WealthCap KVG)).

Die Rückstellungen (134 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) beinhalten vorwiegend die Verwahrstellengebühr für 2016 (39 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), die Vertriebsprovision (36 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) sowie die Kosten der Jahresabschlussprüfung (18 Tsd. EUR; Vorjahr 0 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 135 Tsd. EUR betreffen vor Fälligkeit zum Abschlussstichtag eingezahlte Kapitaleinlagen von Anlegern, welche bereits eine Beitrittserklärung abgegeben haben, deren Annahme als Gesellschafter zum Abschlussstichtag jedoch noch nicht erfolgt war.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Angaben je Anteilklasse gemäß § 15 KARBV i.V.m. § 22 KARBV werden in Anlage 1 des Anhang dargestellt.

Die Verwaltungsvergütung von 104 Tsd. EUR (22.04. – 31.12.2015: 0 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gemäß Bestellsungsvertrag.

Die Verwahrstellenvergütung von 39 Tsd. EUR (22.04. – 31.12.2015: 0 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten gliedern sich wie folgt auf:

	2016	22.04. – 31.12.2015
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Jahresabschlussprüfung 2016	18	0
Veröffentlichungskosten 2016	1	0
	<u>19</u>	<u>0</u>

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	22.04. – 31.12.2015
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Eigenkapitalvermittlungsvergütung	120	0
Treuhandvergütung	104	0
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	45	0
Konzeptionsvergütung	45	0
Komplementärvergütung	11	1
Rechtskosten	10	0
Übrige	1	2
	<u>336</u>	<u>3</u>

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 3 des Anhangs dargestellt.

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

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

Kommanditisten	31.12.2016	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	1.511.000,00	10.000,00
Kapitalkonto II (Ausgabeaufschlag)	60.087,50	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0,00	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-501.177,75	-3.099,07
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	0,00	0,00
	1.069.909,75	6.900,93

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt EUR 100,00. Die auf die Anleger entfallenden Hafteinlagen in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (15.010,00 EUR) sind bislang nicht in das Handelsregister eingetragen.

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

Die Anteile haben nicht die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es wurden verschiedenen Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet.

Die Anteile werden mit unterschiedlichen Mindestzeichnungssummen ausgestaltet, die zu unterschiedlichen Ausgabeaufschlägen führen. Die Höhe des Ausgabeaufschlags richtet sich nach der übernommenen Zeichnungssumme wie folgt:

- Einlage in Höhe von 10.000,00 EUR und mehr bis zu 5 % (Anteilklasse A)
- Einlage in Höhe von 200.000,00 EUR und mehr bis zu 2,5 % (Anteilklasse B)
- Einlage in Höhe von 1.000.000,00 EUR und mehr bis zu 1 % (Anteilklasse C)

Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteilsklasse wird gemäß § 96 Abs. 1 Satz 4 und Abs. 4 Satz 1 KAGB i.V.m. § 15 Abs. 2 KARBV ermittelt.

		31.12.2016	Vorjahr
		EUR	EUR
Anteilklasse A	Fondsvermögen	1.069.909,75	6.900,93
Anteilklasse A	Wert je Anteil	708,08	690,09
Anteilklasse A	Umlaufende Anteile	1.511	10
Anteilklasse B	Fondsvermögen	0,00	0,00
Anteilklasse B	Wert je Anteil	0,00	0,00
Anteilklasse B	Umlaufende Anteile	0	0
Anteilklasse C	Fondsvermögen	0,00	0,00
Anteilklasse C	Wert je Anteil	0,00	0,00
Anteilklasse C	Umlaufende Anteile	0	0

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag bisher ausgegebenen Kapital von 1.511.000,00 EUR (davon Kommanditkapital: 1.511.000,00 EUR).

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 beigefügt.

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 2016 rund 53,47 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (288 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2016 rund 39,04 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (210 EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (538.405,34 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2016 (1.069.909,75 EUR) und per 31. Dezember 2015 (6.900,93 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt die laufende Vergütung für die Verwaltung durch die WealthCap KVG 104 Tsd. EUR. Darüber hinaus entfielen 104 Tsd. EUR auf die Treuhand-tätigkeit der WealthCap KVG.

Daneben erhält die WealthCap KVG im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptions-vergütung von 3 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Geschäftsjahr 2016 sind Ver-gütungen für die Konzeption in Höhe von 45 Tsd. EUR angefallen.

Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt neben dem Ausgabeaufschlag

- bei einem durch einen Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag von 10.000,00 EUR oder mehr 4,0 % des Zeichnungsbetrags bzw.
- bei einem durch einen Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag von 200.000,00 EUR oder mehr 4,5 % des Zeichnungsbetrags bzw.
- bei einem durch einen Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag von 1.000.000,00 EUR oder mehr 5,0 % des Zeichnungsbetrags.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Ge-schäftsjahr 2016 nicht erhalten.

Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. Juni des Folgejahres zur Zahlung fällig.

Der Liquidator der Gesellschaft erhält während des Liquidationszeitraumes eine jährliche Vergütung von bis zu 0,14 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,065 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, min-destens jedoch 53.550,00 EUR jährlich. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde eine Vergütung in Höhe von 39.000,00 EUR (seit Aufnahme der Verwahrstellentätigkeit März 2016) berech-net.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

- a) Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Gesellschaft und werden nicht durch die bereits oben genannten Kosten, Gebühren und Vergütungen gedeckt und auch nicht auf diese angerechnet:
- Bankübliche Depotbankgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
 - Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
 - Kosten für externe Bewerter zur Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB
 - Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
 - für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
 - Steuern und Abgaben, die der AIF schuldet
 - angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen
 - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtbevollmächtigten, soweit dies gesetzlich erforderlich ist
 - Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
 - Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
 - Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
 - 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
- b) Aufwendungen, die bei den Objektgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Investmentgesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis der Anteile zu tragen. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von a) anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaften ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligungen in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

c) Transaktionsgebühr und Transaktionskosten:

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

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2017 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

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

Daneben besteht eine Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der WealthCap Investment Services GmbH (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung in Höhe von

- 3 % des von einem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages von 10.000 EUR bis 199.000 EUR,
- 2,5 % des von einem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages von 200.000 EUR bis 999.000 EUR und
- 2,0 % des von einem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages von 1.000.000 EUR oder mehr.

Im Geschäftsjahr sind entsprechend des Platzierungsfortschritts 45 Tsd. EUR als Vergütung angefallen.

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

Die KVG hat im Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwendererstattungen erhalten. 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 zzgl. des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrags in Höhe von

- 10.000,00 EUR und mehr maximal 14,2 %
- 200.000,00 EUR und mehr maximal 12,0 %
- 1.000.000,00 EUR und mehr maximal 10,7 %

des Ausgabepreises.

Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt je nach Anteilsklasse bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2016 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 60 Tsd. EUR angefallen.

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

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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 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 Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden.

Im Berichtsjahr waren noch keine Immobilien bzw. Objektgesellschaften angebonden. Das nachfolgend erläuterte Risikoprofil der Gesellschaft spiegelt die Anlagebedingungen des AIF wider.

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 80 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; eine Risikodiversifikation ist durch die Streuung auf mindestens drei Immobilien mit verschiedenen Mietern gegeben.

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

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

Wertentwicklung

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

Allgemeine Immobilienrisiken

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

Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

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

Einsatz von Fremdkapital

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

Aktuelle Risikobewertung

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

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

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 1,45

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 2,16

Zum Abschlussstichtag war das zu platzierende Eigenkapital (150.000 Tsd. EUR) in Höhe von 1.511 Tsd. EUR eingeworben. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 1.070 Tsd. EUR.

6.6. Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die WealthCap 39 Komplementär GmbH mit Sitz in Grünwald (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Stephan Klemmer, Leiter Real Estate Management,
Alfred Gangkofner, Leiter Rechnungswesen, Bewertung und Steuern und
Christoph Geißler, Leiter Real Estate Investments und Fonds.

Mit der Geschäftsführung ist die WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München, beauftragt.

Deren Geschäftsführer sind:

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

Grünwald, den 10. März 2017

München, den 10. März 2017

Die persönlich haftende Gesellschafterin
WealthCap 39 Komplementär GmbH

Die geschäftsführende Kommanditistin
WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH

gez. Stephan Klemmer

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Alfred Gangkofner

gez. Gabriele Volz

gez. Christoph Geißler

Angaben gemäß § 15 KARBV i.V.m. § 22 KARBV je Anteilklasse

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Anteilklasse A		Anteilklasse B		Anteilklasse C	
	2016	22.04. – 31.12.2015	2016	22.04. – 31.12.2015	2016	22.04. – 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Aufwendungen						
a) Verwaltungsvergütung	103.825,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Verwahrstellenvergütung	39.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	18.817,00	33,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) Sonstige Aufwendungen	336.436,55	3.066,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	498.078,68	3.099,07		0,00	0,00	0,00
2. Ordentlicher Nettoertrag/						
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/						
Ergebnis des Geschäftsjahres	-498.078,68	-3.099,07		0,00	0,00	0,00

WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Vermögensaufstellung gemäß den §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31.12.2016

	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Liquiditätsanlagen	756.141,31	70,67
Bankguthaben		
II. sonstige Vermögensgegenstände	934.706,19	87,36
Andere		
Summe Vermögensgegenstände	<u>1.690.847,50</u>	<u>158,03</u>
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus	-487.062,75	-45,52
anderen Gründen		
II. Rückstellungen	-133.875,00	-12,51
Summe Schulden	<u>-620.937,75</u>	<u>-58,03</u>
C. Fondsvermögen	<u><u>1.069.909,75</u></u>	<u><u>100,00</u></u>

umlaufende Anteile (Stück)	1.511
Anteilwert (EUR)	708,08

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

WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	Anteilklasse A	Anteilklasse B	Anteilklasse C
	EUR	EUR	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-498.078,68	0,00	0,00
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	498.078,68	0,00	0,00
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten und der Komplementäre gem. § 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
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		<u>0,00</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u>0,00</u>

B. Kommanditisten

	Anteilklasse A		Anteilklasse B		Anteilklasse C	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		6.900,93		0,00		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00		0,00		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00		0,00		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		1.561.087,50		0,00		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	1.561.087,50		0,00		0,00	
b) Mittelabflüsse	0,00		0,00		0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-498.078,68		0,00		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u>1.069.909,75</u>		<u>0,00</u>		<u>0,00</u>

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 besten 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 10. März 2017

Die persönlich haftende Gesellschafterin
WealthCap 39 Komplementär GmbH

gez. Stephan Klemmer

gez. Christoph Geißler

gez. Alfred Gangkofner

München, den 10. März 2017

Die geschäftsführende Kommanditistin
WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 nach § 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 28. April 2017

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Koch)

Wirtschaftsprüfer



(Vogel)

Wirtschaftsprüfer

