
WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

der WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München

A. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München (Gesellschaft, Fonds oder WealthCap 30 KG), ist ein geschlossener Immobilienfonds in der Rechtsform einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft. Zur Realisierung des in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages definierten Gesellschaftszwecks hat die Gesellschaft in 2007 ein Logistikcenter in Krefeld erworben sowie in 2008 das Logistikcenter in Schwaig und Frankfurt. Das Dachser Logistikzentrum in Memmingen wurde 2009 erworben und im Objekt Frankfurt der BA II fertiggestellt. Weiterhin wurden in 2008 Beteiligungen an der WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 1 GmbH & Co. KG (Donauwörth 1 KG) sowie der WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 2 GmbH & Co. KG (Donauwörth 2 KG) begründet, deren Gesellschaftszweck die Vermietung von Logistik- und Büroflächen und Bürogebäuden in Donauwörth ist. Die WealthCap 30 KG ist als Kommanditistin an beiden Gesellschaften mit einem Nominalkapital von ca. 94 % eingetreten.

Das Logistikzentrum in Krefeld ist zu 100 % an die BMW AG, das Logistikzentrum in Memmingen zu 100 % an die DACHSER GmbH & Co. KG, das Airport Logistikzentrum in Schwaig und das DHL Logistikzentrum Frankfurt Cargo City sind zu 100 % an die Deutsche Post Immobilien GmbH überwiegend langfristig vermietet.

Des Weiteren hält die Gesellschaft seit 2008 mittelbar zwei Immobilien über ihre Tochterunternehmen Donauwörth 1 KG sowie Donauwörth 2 KG. Das von der Donauwörth 1 KG im Jahr 2006 erworbene Grundstück ist mit einem Logistikzentrum mit angegliedertem Bürotrakt und einem Bürogebäude („Eurocopter“) bebaut. Die im Mai 2007 fertiggestellten Gebäude sind langfristig an die Eurocopter GmbH vermietet. Das von der Donauwörth 2 KG im Jahr 2007 erworbene Grundstück ist mit einem Bürogebäude („Cooperation Center“) bebaut. Das im Juni 2008 fertiggestellte Gebäude ist an verschiedene Mieter, überwiegend an Lieferanten der Eurocopter GmbH, vermietet.

Die Zuflüsse in geschlossene Fonds blieben im Vergleich zum Vorjahr stabil. Das prospektierte Eigenkapital ist geringfügig um 0,2 % angestiegen. Während bei den privaten Investoren ein Rückgang von rund 8 % zu verzeichnen war, konnte bei institutionellen Anlegern ein Zuwachs von 67 % verzeichnet werden. Insbesondere das Segment der Deutschland-Immobilienfonds verzeichnete einen signifikanten Zuwachs von 38 %.¹

¹ Quelle: VGF Verband Geschlossener Fonds e.V., Stand Februar 2012.

B. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Mieteinnahmen (inkl. Nebenkostenumlagen) in Höhe von 12.825 TEUR (Vorjahr: 12.606 TEUR) erwirtschaftet. Der Jahresfehlbetrag beträgt 16.451 TEUR (Vorjahr: 21.957 TEUR). Ausschlaggebend für den Jahresfehlbetrag sind insbesondere Zuführungen zu den Rückstellungen für drohende Verluste aus Swap-Geschäften von 17.613 TEUR (Vorjahr: 18.020 TEUR) sowie Währungskursverluste aus der Bewertung der YEN- und CHF-Darlehen zum 31. Dezember 2011 in Höhe von 622 TEUR (Vorjahr: 1.993 TEUR) aufgrund der Aufwertung des YEN und des CHF gegenüber dem Euro.

Finanzlage

Der Fonds ist zum Geschäftsjahresende mit 128.050 TEUR (Vorjahr: 127.597 TEUR) Fremdkapital finanziert (davon 111.929 TEUR langfristige Bankdarlehen). Zur Sicherung eines niedrigeren Zinsniveaus im Vergleich zu EUR-Darlehen wurden teilweise Fremdwährungsdarlehen in CHF bzw. YEN aufgenommen. Die Gesellschaft ist verschiedene Cross-Currency-Swaps bzw. Zinssatzswaps eingegangen.

Aktuell hat die Fremdwährung ein Kursniveau erreicht, das deutlich unter dem Einstandskurs liegt. Aufgrund der bestehenden Vereinbarungen sind die Darlehensgeber berechtigt, bei Erreichen bestimmter Kursabweichungen Nachbesicherungen in Form der Hinterlegung freier Liquidität zu verlangen. Nachdem die Banken ihren Anspruch geltend gemacht haben, wurde durch die Gesellschaft freie Liquidität von 2.000 TEUR auf einem gesonderten Konto hinterlegt und verpfändet. Diese Hinterlegung endet, sobald sich der Kurs wieder nachhaltig in der vereinbarten Kursspanne befindet.

Aus den getätigten Swap-Geschäften könnten sich bei weiterer ungünstiger Entwicklung am Kapitalmarkt Zins- und Währungskursrisiken für die Gesellschaft ergeben, die bilanziell als zusätzliche Drohverlustrückstellung zu berücksichtigen sind. Währungskursicherungsgeschäfte wurden nur in Bezug auf die Zinszahlungen (Cross-Currency-Swaps) abgeschlossen.

Darüber hinaus nimmt die Gesellschaft an dem von der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, geführten Cash-Pool-Verfahren teil. Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft Cash-Pool-Darlehen in Höhe von 7.264 TEUR (Vorjahr: 7.503 TEUR) in Anspruch genommen.

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2011 stets ausreichend. Die Mietverträge wurden im Geschäftsjahr planmäßig erfüllt. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus den Darlehensverträgen nachgekommen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich zum Stichtag um 998 TEUR auf 226.916 TEUR erhöht. Wesentliche Position auf der Aktivseite sind die Sachanlagen mit 172.127 TEUR (Vorjahr: 178.627 TEUR) und die Finanzanlagen mit 36.631 TEUR (Vorjahr: 36.309 TEUR).

Der Verkehrswert des Objekts „Schwaig“ liegt zum Abschlussstichtag unter dem Buchwert. Abschreibungen wurden nicht vorgenommen, da es sich nach unserer Überzeugung nur um eine vorübergehende, aber keine dauernde Wertminderung handelt.

Das Eigenkapital beträgt 51.504 TEUR (Vorjahr: 68.685 TEUR). Die ausstehende, noch nicht eingeforderte Einlage von 7.264 TEUR (Vorjahr: 7.503 TEUR) wurde saldiert. Auf der Passivseite sind sonstige Rückstellungen von 47.362 TEUR (Vorjahr: 29.635 TEUR) ausgewiesen. Unter den sonstigen Rückstellungen ist insbesondere der negative Marktwert der Zinsswaps zum 31. Dezember 2011 von 47.004 TEUR (Vorjahr: 29.391 TEUR) erfasst. Unter den Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 115.575 TEUR (Vorjahr: 118.288 TEUR), die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 4.990 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) sowie sonstige Verbindlichkeiten von 7.471 TEUR (Vorjahr: 9.292 TEUR) ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden planmäßig zurückgeführt.

C. Chancen- und Risikobericht

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft wird maßgeblich von der Wertentwicklung der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, der Bonität der Mieter sowie der Währungskursentwicklung (CHF, YEN) und somit auch der Entwicklung der Objektgesellschaften beeinflusst.

Ein aktives Facility Management wird zur Risikovermeidung im Bereich der Gebäudesubstanz betrieben. Durch regelmäßige Wartungen der haustechnischen Anlagen und der Gebäudehülle werden frühzeitig Mängel und Schäden erkannt, deren Reparatur zeitnah durchgeführt wird.

Anschlussvermietungsrisiken können sich für die Gesellschaft grundsätzlich bei Auslaufen bestehender Mietverträge sowie bei Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch die Mieter ergeben. Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für eine künftige Nichterfüllung durch einzelne Mieter vor. Das aktive Mietermanagement der Gesellschaft umfasst neben der aktiven Betreuung der Mieter auch ein Forderungsmanagement, wodurch der laufende Eingang der Mieten überwacht wird.

Aus den von der Gesellschaft getätigten Swap-Geschäften könnten sich bei weiterer für die Gesellschaft ungünstiger Entwicklung am Kapitalmarkt grundsätzlich weitere Risiken für die Gesellschaft ergeben, die bilanziell als zusätzliche Drohverlustrückstellungen zu berücksichtigen wären.

Ebenso kann eine weiter ungünstig verlaufende Entwicklung der Währungen (CHF, JPY) eine Erhöhung des Fremdwährungsrisikos bewirken und so zu weiteren Währungskursverlusten führen. Allerdings kann sich aus einer positiven Entwicklung der Fremdwährungskurse auch eine Reduzierung des Risikos und damit der theoretischen Verlustszenarien ergeben. Es werden derzeit intensive Gespräche mit den finanzierenden Banken zur Lösung der Fremdwährungsthematik geführt.

Ausschlaggebend für die Wertentwicklung der unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Objekte sind insbesondere die bauliche Substanz, die Lage, die infrastrukturelle Anbindung sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Künftige Chancen sehen wir mittel- bis langfristig insbesondere in der Steigerung der Flächenerlöse sowie der Wertentwicklung der (direkt und indirekt gehaltenen) Immobilien.

D. Nachtragsbericht

Chancen für die WealthCap 30 KG ergeben sich aus einer möglichen Erweiterung des Objektes der Donauwörth 1 KG. Derzeit wird mit dem Mieter Eurocopter über eine Erweiterung der Mietfläche um rund 6.600 qm verhandelt.

E. Prognosebericht

Die Einnahmensituation der Gesellschaft wird im Wesentlichen durch die überwiegend noch langen Restlaufzeiten mit den Hauptmietern der Objekte gesichert. Zins- und Tilgungsleistungen der langfristigen Fremdfinanzierung sind hierdurch gewährleistet. Die Entwicklung der künftigen Ausschüttungen wird weiterhin von der zukünftigen Entwicklung der Wechselkurse von CHF und Yen wesentlich mit beeinflusst werden. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2010 wurde auf 1,25 % bzw. 0,75 % reduziert. Auch die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2011 wird voraussichtlich unter der prognostizierten Höhe liegen. Dennoch gehen wir weiterhin von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus.

Für das laufende Geschäftsjahr 2012 erwarten wir einen Jahresüberschuss; durch die aktuellen Entwicklungen an den Devisenmärkten ist die Prognosesicherheit jedoch insgesamt weiterhin eingeschränkt.

München, 21. März 2012

WealthCap Real Estate Komplementär GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin:

gez. Stephan Klemmer

gez. Gabriele Ellenrieder

München, 21. März 2012

WealthCap Real Estate Management GmbH

Die geschäftsführende Gesellschafterin:

gez. Stephan Klemmer

gez. Joachim Mur

gez. Gabriele Ellenrieder

gez. Gabriele Volz

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Winfried Schülken

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva

	EUR	31.12.2011 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	172.127.201,30		178.626.981,30
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	36.630.687,36		36.308.778,64
		208.757.888,66	214.935.759,94

	EUR	31.12.2011 EUR	Vorjahr EUR
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		4.358,94
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	824.268,31		0,00
davon gegen Gesellschafter: 824.268,31 EUR			(0,00)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.213.120,96		1.403.277,77
		10.037.389,27	1.407.636,71
II. Guthaben bei Kreditinstituten			
		3.076.409,25	2.008.422,91
		13.113.798,52	3.416.059,62
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		5.044.214,12	7.566.321,19
		226.915.901,30	225.918.140,75
Passiva			
	EUR	31.12.2011 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile persönlich haftende Gesellschafterin			
- ohne Einlage -		0,00	0,00
II. Kapitalanteile der Kommanditistinnen			
1. Gezeichnetes Kapital	128.812.000,00		128.855.000,00
davon Haftkapital: 12.881.200,00 EUR			(12.885.500,00)
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	- 7.264.123,69		- 7.503.224,70
Eingefordertes Kapital	121.547.876,31		121.351.775,30
2. Kapitalrücklage	6.072.850,00		6.075.000,00
3. Gewinnrücklagen	1.557.019,45		1.397.492,24
4. Entnahmen	- 8.504.191,43		- 7.404.772,97
5. Verlustkonten	- 52.718.269,88		- 30.777.278,68
6. Jahresfehlbetrag	- 16.450.939,87		- 21.956.787,18
		51.504.344,58	68.685.428,71
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		47.361.500,00	29.635.400,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.574.713,84		118.288.462,99

	EUR	31.12.2011 EUR	Vorjahr EUR
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 3.646.009,97 EUR			(3.558.749,54)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.720,05		16.958,11
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 14.720,05 EUR			(16.958,11)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.990.000,00		0,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 4.990.000,00 EUR			(0,00)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	7.470.622,83		9.291.890,94
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: 7.470.622,83 EUR			(9.291.890,94)
davon aus Steuern: 186.410,62 EUR			(191.550,19)
		128.050.056,72	127.597.312,04
		226.915.901,30	225.918.140,75

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	EUR	2011 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse	12.824.752,28		12.606.134,12
2. Sonstige betriebliche Erträge	156.806,83		64.762,79
davon aus Währungsumrechnung: 393,95 EUR			(735,11)
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	6.499.780,00		6.499.780,60
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.880.592,97		21.728.354,39
davon aus Währungsumrechnung: 621.657,26 EUR			(1.993.021,15)
5. Erträge aus Beteiligungen	1.723.566,79		550.752,79
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.723.566,79 EUR			(550.752,79)
		- 11.675.247,07	- 15.006.485,29
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	343.266,36		83.580,92
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.118.959,16		7.033.882,81
		- 4.775.692,80	- 6.950.301,89
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit/Jahresfehlbetrag		- 16.450.939,87	- 21.956.787,18

ZUSAMMENSETZUNG UND ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2011

ANLAGENSPIEGEL

	01.01.2011 EUR	Anschaffungskosten Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR
I. Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				
Logistikcenter BMW, Krefeld				
Grund und Boden	2.585.709,80	0,00	0,00	2.585.709,80
Gebäude	36.402.351,88	0,00	0,00	36.402.351,88
	38.988.061,68	0,00	0,00	38.988.061,68
Memmingen				
Grund und Boden	13.148.679,98	0,00	0,00	13.148.679,98
Gebäude	48.097.195,65	0,00	0,00	48.097.195,65
Aussenanlagen	3.470.480,36	0,00	0,00	3.470.480,36
	64.716.355,99	0,00	0,00	64.716.355,99
Logistikcenter, Schwaig				
Grund und Boden	7.594.775,50	0,00	0,00	7.594.775,50
Gebäude	38.224.737,54	0,00	0,00	38.224.737,54
Aussenanlagen	1.146.886,83	0,00	0,00	1.146.886,83
	46.966.399,87	0,00	0,00	46.966.399,87
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 1. Bauabschnitt				
Gebäude auf fremden Grund und Boden	28.146.438,59	0,00	0,00	28.146.438,59
Aussenanlagen	705.380,51	0,00	0,00	705.380,51
	28.851.819,10	0,00	0,00	28.851.819,10
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 2. Bauabschnitt				
Gebäude auf fremden Grund und Boden	14.287.618,81	0,00	0,00	14.287.618,81
Aussenanlagen	354.300,00	0,00	0,00	354.300,00
	14.641.918,81	0,00	0,00	14.641.918,81
	194.164.555,45	0,00	0,00	194.164.555,45
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	36.308.778,64	412.512,55	90.603,83	36.630.687,36
	230.473.334,09	412.512,55	90.603,83	230.795.242,81

	Kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwerte		Abschreibungen 2011 EUR
		31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR	
I. Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken				
Logistikcenter BMW, Krefeld				
Grund und Boden	0,00	2.585.709,80	2.585.709,80	0,00
Gebäude	5.682.935,88	30.719.416,00	32.140.150,00	1.420.734,00
	5.682.935,88	33.305.125,80	34.725.859,80	1.420.734,00
Memmingen				
Grund und Boden	0,00	13.148.679,98	13.148.679,98	0,00
Gebäude	5.566.640,25	42.530.555,40	44.386.140,40	1.855.585,00
Aussenanlagen	1.041.122,74	2.429.357,62	2.776.405,62	347.048,00
	6.607.762,99	58.108.593,00	60.311.226,00	2.202.633,00
Logistikcenter, Schwaig				
Grund und Boden	0,00	7.594.775,50	7.594.775,50	0,00
Gebäude	4.998.867,54	33.225.870,00	34.654.130,00	1.428.260,00
Aussenanlagen	401.408,83	745.478,00	860.167,00	114.689,00
	5.400.276,37	41.566.123,50	43.109.072,50	1.542.949,00
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 1. Bauabschnitt				
Gebäude auf fremden Grund und Boden	2.736.324,59	25.410.114,00	26.191.921,00	781.807,00
Aussenanlagen	246.883,51	458.497,00	529.035,00	70.538,00
	2.983.208,10	25.868.611,00	26.720.956,00	852.345,00
Logistikcenter, Frankfurt am Main, 2. Bauabschnitt				
Gebäude auf fremden Grund und Boden	1.262.785,81	13.024.833,00	13.470.522,00	445.689,00
Aussenanlagen	100.385,00	253.915,00	289.345,00	35.430,00
	1.363.170,81	13.278.748,00	13.759.867,00	481.119,00
	22.037.354,15	172.127.201,30	178.626.981,30	6.499.780,00
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	36.630.687,36	36.308.778,64	0,00
	22.037.354,15	208.757.888,66	214.935.759,94	6.499.780,00

ANHANG für das Geschäftsjahr 2011

der WealthCap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG, München

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften für mittelgroße Personenhandelsgesellschaften im Sinne der §§ 264a und 267 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, die nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt ist, sind entsprechend den §§ 266 und 275 HGB gegliedert. Die Vorjahreszahlen wurden zu Vergleichszwecken gegenübergestellt. Die Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) sind nach § 264c Abs. 2 HGB getrennt von den Kapitalanteilen der Kommanditisten ausgewiesen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen werden entsprechend der Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Über die Beteiligungserträge hinaus erhaltene Auszahlungen der Tochtergesellschaften sowie von den Tochtergesellschaften zugewiesene Erstattungsbeträge an Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlägen werden als Rückzahlung der Anschaffungskosten behandelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt.

Die Guthaben bei Kreditinstituten entsprechen dem Nominalwert.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden entsprechend den ihnen zugrunde liegenden Verträgen linear aufgelöst.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Erfüllungsbeträgen passiviert, wobei bei den mittel- und langfristig ausgewiesenen Fremdwährungsdarlehen der Kurswert zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme bzw. der höhere Kurswert zum Abschlussstichtag zur Bewertung herangezogen wurde.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Sonstige Angaben zur Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen

Die Zusammenstellung des Anlagevermögens ist aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Der Anteilsbesitz der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Name der Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital %	Eigenkapital TEUR	Jahresabschluss per	Ergebnis 2011 TEUR
WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 1 GmbH & Co. KG	Ebersberg	94,01	20.610	31.12.2011	1.270
WealthCap Immobilienfonds Donauwörth 2 GmbH & Co. KG	Ebersberg	93,98	7.088	31.12.2011	563

B. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von insgesamt 5.044 TEUR (Vorjahr: 7.566 TEUR) betreffen mit 1.753 TEUR (Vorjahr: 2.630 TEUR) Damna und mit 3.291 TEUR (Vorjahr: 4.936 TEUR) Zinsvorauszahlungen im Zusammenhang mit den zur Finanzierung der Objekte aufgenommenen Darlehen.

Passiva

Die Hafteinlage der Kommanditisten beträgt 10 % des gezeichneten Kapitals (12.881 TEUR).

Das unter dem Eigenkapital ausgewiesene Verlustkonto hat sich neben dem Jahresergebnis aufgrund eines Gesellschafterausschlusses um EUR 15.795,98 verändert.

Die sonstigen Rückstellungen (47.362 TEUR) betreffen mit 47.004 TEUR im Wesentlichen eine Drohverlustrückstellung im Zusammenhang mit von der Gesellschaft abgeschlossenen Zins- und Währungskursswapgeschäften.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bestehen in Höhe von 98.941 TEUR (Vorjahr: 100.030 TEUR) und mit einer Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren in Höhe von 12.987 TEUR (Vorjahr: 14.699 TEUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch Grundschulden bzw. Pfandrechte an Kommanditanteilen besichert. Im Übrigen wurden sämtliche Ansprüche aus Mietverträgen abgetreten. Aufgrund bestehender Vereinbarungen mit den finanzierenden Banken sind die Darlehensgeber berechtigt, bei Erreichen bestimmter Kursabweichungen Nachbesicherungen in Form der Hinterlegung freier Liquidität auf einem gesonderten Konto zu verlangen. Im Geschäftsjahr 2011 wurden 2.000 TEUR hinterlegt.

4. Sonstige Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von 12.825 TEUR (Vorjahr: 12.606 TEUR) resultieren aus Erlösen aus Vermietungen sowie damit verbundenen Nebenkostenumlagen. Die Erlöse betreffen die Objekte Krefeld 2.462 TEUR (Vorjahr: 2.422 TEUR), Schwaig 3.010 TEUR (Vorjahr: 2.899 TEUR), Memmingen 4.062 TEUR (Vorjahr: 4.065 TEUR), Frankfurt I 2.168 TEUR (Vorjahr: 2.196 TEUR) sowie Frankfurt BA II 1.123 TEUR (Vorjahr: 1.024 TEUR).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Grundsteuern in Höhe von 230 TEUR (Vorjahr: 230 TEUR) enthalten.

In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen 343 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR) sind Zinsen in Höhe von 67 TEUR (Vorjahr: 58 TEUR) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Die Beteiligungserträge betreffen in voller Höhe den Gewinnanspruch für das Geschäftsjahr 2011 von Tochterunternehmen in der Rechtsform von Personenhandels-gesellschaften.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen 5.119 TEUR (Vorjahr: 7.034 TEUR) sind Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 104 TEUR (Vorjahr: 2.272 TEUR) enthalten.

5. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

Die Gesellschaft hat mit insgesamt vier Kreditinstituten jeweils vier Zinsswap- und Währungsswap-Geschäfte abgeschlossen. Diese Zinsswap- und Währungsswap-Geschäfte haben eine erste Laufzeit von fünf Jahren bis Ende 2013/Anfang 2014 und eine Anschlusslaufzeit von zehn Jahren bis Ende 2023.

Beim ersten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 5.500 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 8.549 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,03 % p.a. (ab Anfang 2014 4,17 % p.a.) getauscht.

Beim zweiten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 3.500 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 530.180 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,42 % p.a. (ab Anfang 2014 2,75 % p.a.) getauscht.

Beim dritten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 13.050 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 21.232 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,07 % p.a. (ab Anfang 2014 4,17 % p.a.) getauscht.

Beim vierten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 7.950 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 1.298.235 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,27 % p.a. (ab Anfang 2014 2,81 % p.a.) getauscht.

Beim fünften Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 9.000 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 14.666 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,02 % p.a. (ab Anfang 2014 4,16 % p.a.) getauscht.

Beim sechsten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 5.500 TEUR der 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 892.100 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,305 % p.a. (ab Anfang 2014 2,91 % p.a.) getauscht.

Beim siebten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 5.500 TEUR der 3-Monats-CHF-LIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 8.608 TCHF zu dem festen Zinssatz von 1,02 % p.a. (ab Anfang 2014 4,12 % p.a.) getauscht.

Beim achten Zinssatz- und Währungsswap-Geschäft wird zu einem variablen Bezugsbetrag von 3.500 TEUR der 3-Monats-JPY-LIBOR-Reuters gegen den festgelegten Bezugsbetrag von 546.700 TJPY zu dem festen Zinssatz von 0,2 % p.a. (ab Anfang 2014 2,53 % p.a.) getauscht.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft bei einer Bank ein Zinsswap-Geschäft mit einer Laufzeit vom 31.12.2008 bis zum 31.12.2013 abgeschlossen. Hierbei wird zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 11.000 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 0,88 % p.a. getauscht.

Des Weiteren hat die Gesellschaft bei vier Banken Zinsswap-Geschäfte mit einer Laufzeit vom 31.12.2013/2.1.2014 bis zum 29.12.2023 abgeschlossen. Durch diese Zinsswap-Geschäfte beabsichtigt die Gesellschaft, sich einen niedrigeren Zinssatz für ihre langfristigen Objektkredite ab 1.1.2014 zu sichern. Hierbei wird zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 7.643 TEUR der variable Zinssatz 1-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 4,89 % p.a., zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 18.613 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 5,06 % p.a., zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 8.136 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUR-EURIBOR-Reuters gegen den festen Zinssatz von 4,98 % p.a. und zu einem festgelegten Bezugsbetrag von anfänglich 12.552 TEUR der variable Zinssatz 3-Monats-EUR-EURIBOR-Telerate gegen den festen Zinssatz von 5,03 % p.a. getauscht.

Die Marktwerte der abgeschlossenen Zins- und Währungs-Swap sind anhand von anerkannten Bewertungsmodellen ermittelt; sie sind im Einzelnen durch Bankbestätigung nachgewiesen. Zusammengefasst ergeben sich positive Marktwerte von 32 TEUR und negative Marktwerte von 47.004 TEUR. Hinsichtlich der negativen Marktwerte wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

6. Organe

Komplementärin der Gesellschaft ist die WealthCap Real Estate Komplementär GmbH, München, mit einem gezeichneten Kapital von 25 TEUR. Deren Geschäftsführer sind:

Stephan Klemmer, Leiter Assetmanagement Real Estate,

Joachim Mur, Leiter Acquisitions & Sales Real Estate (bis 1.7.2011),

Frau Gabriele Ellenrieder, Leiterin Fondsmanagement Real Estate (seit 1.7.2011).

Daneben war die Kommanditistin WealthCap Real Estate Management GmbH, München, mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt. Deren Geschäftsführer sind:

Stephan Klemmer, Leiter Assetmanagement Real Estate,

Joachim Mur, Leiter Acquisitions & Sales Real Estate,

Gabriele Volz, Geschäftsführerin Ressort Sales & Marketing,

Dr. Rainer Krütten, Geschäftsführer Ressort Corporate Functions & Services,

Gabriele Ellenrieder, Leiterin Fondsmanagement Real Estate (seit 1.7.2011),

Christian Kühni, Geschäftsführer Ressort Fonds & Assetmanagement (bis 30.9.2011),

Winfried Schülken, Geschäftsführer Ressort Fonds & Assetmanagement (seit 1.2.2012).

7. Ergebnisverwendung

Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile (Kapitalkonto I) am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Über die Verwendung von Jahresergebnissen und Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen) entscheidet die Gesellschafterversammlung.

München, 21. März 2012

WealthCap Real Estate Komplementär GmbH

Die persönlich haftende Gesellschafterin

gez. Stephan Klemmer

gez. Gabriele Ellenrieder

München, 21. März 2012

WealthCap Real Estate Management GmbH

Die geschäftsführende Kommanditistin

gez. Stephan Klemmer

gez. Joachim Mur

gez. Gabriele Ellenrieder

gez. Gabriele Volz

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Winfried Schülken

Die Feststellung bzw. Billigung des Jahresabschlusses erfolgte am: 06.12.2012