

---

## **CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

**Schorndorf**

### **Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 04.04.2019 bis zum 31.12.2019**

#### **Inhaltsverzeichnis**

##### **Vorwort**

##### **1. Jahresabschluss 2019**

##### **1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2019**

##### **1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 04.04.2019 bis 31.12.2019**

##### **1.3 Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2019**

##### **I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss**

##### **II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

##### **III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

##### **IV. Angaben zur Bilanz**

##### **V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung**

##### **VI. Sonstige Angaben**

##### **VII. Zusätzliche Angaben**

##### **VIII. Nachtragsbericht**

##### **2. Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2019**

##### **2.1 Grundlagen der Fondsgesellschaft**

##### **2.2 Wirtschaftsbericht**

##### **2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

##### **2.2.2 Lage des Unternehmens**

##### **Finanzlage**

##### **Vermögenslage**

##### **2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

##### **2.3.1 Prognosebericht**

##### **2.3.2 Chancenbericht**

##### **2.3.3 Risikobericht**



- a) Allgemein
- b) Risiken
- 2.4 Tätigkeitsbericht
- 2.4.1 Geschäftstätigkeit
- 2.4.2 Risiken
- 2.4.3 Ausblick
- 3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

## Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

der Geschäftsbericht für das Gründungsjahr 2019 liegt nun vor Ihnen.

Die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurde am 4. April 2019 (als GmbH & Co. KG) gegründet. In der Folge begannen die konzeptionelle Ausarbeitung und Erstellung des Verkaufsprospektes, welches im darauffolgenden Sommer zur Genehmigung bei der Aufsichtsbehörde eingereicht wurde. Am 4. November 2019 erhielt die Fondsgesellschaft dann die behördliche Vertriebsgenehmigung als Publikumsfonds.

In den letzten Wochen bis zum Jahresende 2019 wurden insgesamt schon 852.500 EUR an Eigenkapital eingeworben. Investitionen wurden von der Fondsgesellschaft in 2019 planmäßig noch nicht getätigt. Jedoch wurde im Dezember bereits ein erstes Kaufpreisangebot für ein gemischt genutztes innerstädtisches Fachmarktzentrum in Norddeutschland abgegeben, zu dem sich die Fondsgesellschaft weiterhin im engen Austausch mit der Verkäufersseite befindet. Weitere Objektankäufe sind derzeit in der Prüfung.

Im Ausblick auf das Geschäftsjahr 2020 geht die Geschäftsführung aufgrund des Verlaufes der ersten Monate, in denen bis Ende März insgesamt 2 Mio. EUR an Eigenkapital eingeworben wurden, weiterhin von einer kontinuierlich steigenden Eigenkapitaleinwerbung aus. Außerdem plant die Geschäftsführung Richtung Jahresmitte den Ankauf des ersten Objektes.

Die Auswirkungen der aktuell aufgetretenen Corona-Krise auf die Fondsgesellschaft können derzeit nicht vollumfänglich eingeschätzt werden. Nachteile durch Mietaufschläge hat die Fondsgesellschaft nicht, da zum jetzigen Zeitpunkt kein Objektankauf erfolgt ist. Es ist jedoch zu erwarten, dass durch die Corona-Krise die bisherigen hohen Immobilienpreise rückläufig sein werden. Dies sieht die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als Chance für die anstehenden Objekteinkäufe.

Schorndorf, im Juni 2020

*CAPRENDIS Beteiligung GmbH*

*GF Treuhand GmbH*

## 1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2019

### A. Aktiva

	Rumpfgeschäftsjahr	
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		



	EUR	Rumpfgeschäftsjahr EUR
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	805.878,47	805.878,47
2. Sonstige Vermögensgegenstände		3.969,43
		809.847,90

**B. Passiva**

		Rumpfgeschäftsjahr EUR
1. Rückstellungen		28.000,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	279,55	279,55
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.511,42	68.511,42
4. Sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	766,96	766,96
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	852.500,00	
b) Kapitalrücklage	42.500,00	
c) Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-182.710,03	
Summe Passiva		809.847,90

**1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 04.04.2019 bis 31.12.2019**

	Rumpfgeschäftsjahr EUR
Investmenttätigkeit	
1. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	27.953,18
b) Verwahrstellenvergütung	5.458,72
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.000,00
d) Sonstige Aufwendungen	136.298,13
Summe der Aufwendungen	182.710,03



	Rumpfgeschäftsjahr EUR
2. Ordentlicher Nettoertrag	-182.710,03
3. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-182.710,03
4. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-182.710,03

## 1.3 Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr 2019

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. April bis 31. Dezember 2019 wurde entsprechend den Regelungen für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) nach den Vorschriften des KAGB und des Handelsgesetzbuches (HGB), soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt, sowie den Vorschriften der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt.

Hinsichtlich der Rechnungslegung der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG enthält § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB Vorgaben zur Anwendung von Vorschriften für den Jahresabschluss, den Lagebericht und einer den Vorgaben von § 264 Absatz 2 Satz 3 und § 289 Absatz 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung des gesetzlichen Vertreters der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft ist gemäß § 267 Abs. 1 und 4 HGB i. V. m. § 267a Abs. 3 Nr. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft und macht von den Erleichterungsvorschriften des § 274a HGB in der Form gebrauch und erstellt keinen Anlagespiegel.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft wurde am 11. September 2019 geschlossen. Die Anlagebedingungen für die Investmentkommanditgesellschaft wurden am 6. September 2019 festgestellt.

Die Gesellschaft hat nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB mit dem Fremdverwaltungsvertrag vom 16. September 2019 die AVANA Invest GmbH, München (KVG), bestellt. Die KVG ist für die Verwaltung des Investmentvermögens der Fondsgesellschaft verantwortlich.

Als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB wurde die Roedl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Die Roedl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, ist ein Treuhänder im Sinne des § 80 Abs. 3 KAGB.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

### II. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Firmenname laut Registergericht:	CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Firmensitz laut Registergericht:	Schorndorf
Registereintrag:	04.04.2019
Registergericht:	Stuttgart
Register-Nr.:	HRA 735522

### III. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Barmittel und Barmitteläquivalente werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Restlaufzeit der ungewissen Verpflichtungen beträgt weniger als ein Jahr.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die laufende Buchführung wird in der funktionalen Währung EUR geführt.

### IV. Angaben zur Bilanz





#### Aktiva

Die Bankguthaben sind täglich verfügbar.

#### Passiva

Kapitalkontenentwicklung der Kommanditisten und Komplementäre gemäß Gesellschaftsvertrag (ohne Neubewertungsrücklage):

	Kapitalkonto I Pflichteinlage	Kapitalkonto II Ergebnisanteile	Kapitalkonto III Entnahmen	Einzahlungen Kapitalrücklage	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
4. April 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einlagen auf das Kommanditkapital	852.500,00				852.500,00
Kapitalrücklage				42.500,00	42.500,00
Entnahmen					0,00
Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		-182.710,03			-182.710,03
31. Dezember 2019	852.500,00	-182.710,03	0,00		712.289,97

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses.

### Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2019

	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	davon mit einer Restlaufzeit		
	EUR	EUR	mehr als 1 Jahr	von 1 Jahr bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
VJ:	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Kredite von Kreditinstituten	279,55	279,55	0,00	0,00	0,00
VJ:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.511,42	68.511,42	0,00	0,00	0,00
VJ:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	766,96	766,96	0,00	0,00	0,00
VJ:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	69.557,93	69.577,93	0,00	0,00	0,00
VJ:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt EUR 0,00.

#### V. Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesamtkostenquote der laufenden Kosten i. H.v. EUR 182.710,03 beträgt 50,94% bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert <sup>1</sup>.



Es bestehen Pauschalvergütungen an die KVG i. H. v. EUR 27.953,18. Diese Kosten wurden der Fondsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gab es im Berichtsjahr es keine zusätzlichen bzw. erfolgsabhängigen Vergütungen.

Es bestehen keine Rückvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Es kann ein Ausgabeaufschlag für die Investmentfondsanteile von bis zu 5% der Nominaleinlage erhoben werden. Rücknahmeaufschläge für Investmentfondsanteile werden nicht erhoben.

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionskosten nach § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV angefallen.

<sup>1</sup> siehe Seite 11f, Vermögensübersicht

#### **VI. Sonstige Angaben**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Schorndorf, vertreten durch die Geschäftsführer Jörg Schielein und Gernit Volz, mit einem Stammkapital i. H. v. EUR 25.000,00. Sie ist an der Fondsgesellschaft ohne Einlage beteiligt.

Die Geschäftsführer sind jeweils einzelvertretungsberechtigt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die GF Treuhand GmbH, Schorndorf, vertreten durch die Geschäftsführer Jörg Schielein und Heinz Centini.

Die Geschäftsführer sind einzelvertretungsberechtigt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin ist von der Führung der Geschäfte ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist allein zur Geschäftsführung befugt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Das von dem Abschlussprüfer für das Rumpfgeschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für die Abschlussprüfungsleistungen beträgt EUR 13.000,00.

#### **VII. Zusätzliche Angaben**

Die Fondsgesellschaft ist ein extern verwaltetes geschlossenen Publikums-Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches und hat im Anhang des Jahresabschlusses (§ 158 Satz 1 i. V. m. § 135 Abs. 2 KAGB) ergänzende Angaben gemäß § 25 Abs. 3 bis 5 KARBV aufzunehmen.

Der Anhang ist um eine Vermögensübersicht (§ 20 i. V. m. § 7 Nr. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 KARBV) zu ergänzen:

#### **Vermögensübersicht zum 31.12.2019**

	davon in Fremdwährung	Betrag EUR	Summe EUR	in % NAV
I. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		805.878,47		
Summe Liquiditätsanlagen			805.878,47	113,46%
II. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Andere Vermögensgegenstände				
a) andere Sonstige Vermögensgegenstände		3.969,43		
Summe Vermögensgegenstände			3.969,43	0,55%
Summe Vermögensgegenstände			809.847,90	114,01%
III. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		279,55		
davon besicherte Kredite		0,00		
2. Anderen Gründen		69.278,38		



	davon in Fremdwährung	Betrag EUR	Summe EUR	in % NAV
Summe Verbindlichkeiten			69.557,93	9,79%
IV. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		28.000,00		
Summe Rückstellungen			28.000,00	4,22%
Summe Schulden			97.557,93	14,01%
VII. Nettoinventarwert (NAV)			712.289,97	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			0,00	
Ø Nettoinventarwert 2019			358.644,29	

**Verwendungsrechnung (§ 24 Abs. 1 KARBV)**

Gewinnverwendungsrechnung	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-182.710,03
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-182.710,03
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

**Entwicklungsrechnung (§ 24 Abs. 2 KARBV)**

A Komplementäre	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
B Kommanditisten	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	0,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	895.000,00



A Komplementäre	EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-182.710,03
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Rumpfgeschäftsjahres	712.289,97

#### Angaben zur Mitarbeitervergütung

Gemäß § 37 Abs. 1 KAGB legen AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaften für ihre Geschäftsleiter und Mitarbeiter mit Kontrollfunktion bzw. mit gleicher Einkommensstufe wie Geschäftsleiter ein Vergütungssystem fest, das mit dem Risikomanagement- und Anreizsystem der Fondsgesellschaft vereinbar ist.

Die als Risikoträger identifizierten Personen und Personengruppen erhalten ausschließlich eine feste Vergütung. Variable Vergütungen werden an diese Personengruppen nicht gewährt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 waren bei der AVANA Invest GmbH insgesamt 13 Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 gezahlte Vergütungen an Mitarbeiter gliedern sich wie folgt:

	Gesamt EUR	Führungskräfte EUR	Andere Risk-Taker EUR
Fixe Vergütung	1.175.368,04	539.889,60	0,00
Variable Vergütung	4.350,88	0,00	0,00
Gesamtvergütung	1.179.718,92	539.889,60	0,00

Diese Angaben betreffen die AVANA Invest GmbH gesamt. Diese angegebenen Beträge sind nicht die Kosten, die der Fonds zu tragen hat.

Es gab keine wesentlichen Änderungen der Vergütungssysteme im Berichtszeitraum.

#### Angaben gemäß § 300 KAGB

##### Liquiditätsmanagement

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wird.

Grundsätzlich sollten die monatlichen Erträge ausreichen, um die monatlichen Kosten zu tragen. Kosten sind Nebenkosten der jeweiligen Immobilien und Kosten des Fonds (z.B. Verwaltungsvergütung und Verwahrstellengebühr).

Die Liquiditätsvorschau gibt an, für wie viele Monate Liquidität für künftige Zahlungen (Auszahlungen, Kreditzinsen oder Instandhaltungskosten) zur Verfügung steht. Die Liquiditätsvorschau ergibt eine ausreichende Liquidität für einen Zeitraum von über sechs Monaten. Eine Warnung würde bei weniger als sechs Monaten erfolgen. Das Liquiditätsrisiko wird somit als sehr gering gesehen.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV i. V. m. § 300 Abs. 1 bis 3 KAGB i. V. m. Art. 108 und 109 AIFM-VO prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände:

Zum 31.12.2019 hält die Fondsgesellschaft keine schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände.

Im Rumpfgeschäftsjahr gab es keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement.

##### Unterrichtung über die Risikoprofile des Investmentvermögens

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die AVANA Invest GmbH über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet. In der Organisationsstruktur der Gesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen und das Portfolio-Management bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken.



Dabei werden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurden keine Risikolimits überschritten.

Im Rumpfgeschäftsjahr erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB i.V.m. § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV.

Nach § 20 Abs. 1 i.V.m. § 7 Nr. 9c bb) KARBV Risikoprofil und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme:

Im Rumpfgeschäftsjahr 2019 waren keine wesentlichen Änderungen im Risikoprofil der Fondsgesellschaft zu verzeichnen. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme wurden unverändert fortgeführt.

Für Informationen zu den einzelnen Risikoprofilen und dem Risikomanagementsystem wird auf den Risikobericht im Lagebericht verwiesen.

Angaben zum Leverage:

Leverage ist nach der Definition des KAGB jede Methode, mit der die KVG den Investitionsgrad eines von ihr verwalteten Investmentvermögens durch Kreditaufnahme, Wertpapier-Darlehen, in Derivate eingebettete Hebelfinanzierungen oder auf andere Weise erhöht. Das Höchstmaß an Leverage ist als Kennziffer in Relation zum Nettoinventarwert des Investmentgesellschaftsvermögens zu ermitteln. Dabei hat die KVG das Höchstmaß an Leverage sowohl nach der Brutto- als auch nach der Netto- Methode (Commitmentmethode) zu ermitteln. Der maximale gesetzliche zulässige Leverage beträgt 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals (vgl. § 263 Abs. 1 KAGB).

Zum Stichtag 31.12.2019 beträgt der Leverage - nachdem die Fondsgesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 0,00%.

#### **Leverage zum 31.12.2019**

	in EUR	in %
verzinsliches Fremdkapital	0,00	= 0,00%
Ø Nettoinventarwert 2019	358.644,99	

#### **Weitere zum Verständnis erforderliche Angaben bzgl. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:**

Mehrere Anteilsklassen nach § 20 Abs. 1 i. V. m. § 15 KARBV liegen nicht vor.

Vergleichende Dreijahresübersicht (§ 101 Abs. 1 Satz 3 Nr. 6 KAGB i. V. m. den §§ 25 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 und 14 KARBV)

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres	Anteilswert
	EUR	EUR
2019	712.289,97	8.355,30

Die Fondsgesellschaft wurde erst im Jahr 2019 gegründet; daher enthält die Übersicht nur das Gründungsjahr.

#### **Sonstige Angaben gem. § 20 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 7 Nr. 9b i.V.m. § 16 KARBV**

Der Anteil für eine Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000,00 bezogen auf die Pflichteinlagen i. H. v. von EUR 852.500,00 beträgt:

Anteilswert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.355,30
Anteile der Gesellschaft im Umlauf (inkl. Treuhandkommanditistin)	Stück 4

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die AVANA Invest GmbH, München. Die KVG erhielt von der Fondsgesellschaft im Rumpfgeschäftsjahr 2019 Management-Vergütungen einschließlich Auslagen i. H. v. zusammen EUR 27.953,18.

#### **VIII. Nachtragsbericht**



Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie (WHO - 12.03.2020) ist als besonderes Ereignis zu bewerten. Die Gesellschaft geht derzeit nicht davon aus, dass die Pandemie ihre Fortführung gefährdet. In Bezug auf die Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung wird auf den Lagebericht verwiesen.

Bis Ende März 2020 konnten weitere Anlegergelder i. H. v. EUR 681.000,00 eingeworben werden.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Rumpfgeschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

Schorndorf, am 10.6.2020

*Die Geschäftsführung der CAPRENDIS Beteiligung GmbH*

*Jörg Schielein*

*Gerrit Volz*

*Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH*

*Jörg Schielein*

*Heinz Centini*

## 2. Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2019

### 2.1 Grundlagen der Fondsgesellschaft

Bei der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Schorndorf, handelt es sich um einen in der Rechtsform der geschlossenen Investment GmbH & Co. KG errichteten Publikumsfonds (Alternativer Investment Fonds, AIF), an dem sich interessierte Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen können.

Die Platzierungsphase (Einwerbung von Eigenkapital) wurde im Berichtsjahr begonnen und soll planmäßig bis zum 31.12.2020 abgeschlossen sein.

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. September 2019 und den am 6. September 2019 genehmigten Anlagebedingungen.

Gegenstand des Unternehmens ist demnach die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 273 bis 277 und 285 bis 292 KAGB zum Nutzen der Anleger.

- Mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft werden investiert in bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Verkehrswert von mindestens EUR 4.000.000, die in Deutschland gelegen und die zu gewerblichen Zwecken vom Typ Büro, Handel, Hotel, gewerbliches Wohnen (Microapartements), Logistik oder Wohnzwecken nutzbar sind. Auf diese Anlagegrenze dürfen Investitionen angerechnet werden, in Anteilen oder Aktien an Objektgesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die ihren Sitz im Inland haben und deren satzungsmäßiger Zweck die genannten Kriterien erfüllt.
- Bis zu 20% des Wertes der Gesellschaft können in Bankguthaben gehalten werden. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.
- Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgeschüttet werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt werden. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren.

Die Finanzierung der geplanten Investitionen soll planmäßig über das Beteiligungskapital und über die Aufnahme von Fremdkapital erfolgen. Die Fremdmittelaufnahme ist nur in EUR zulässig.

In der Investitionsphase fallen beim Erwerb von Vermögensgegenständen Transaktionsgebühren und Erwerbsnebenkosten an. Während der Bewirtschaftungsphase erzielt die Fondsgesellschaft planmäßig Einnahmen aus den getätigten Investitionen. In der Bewirtschaftungsphase fallen des Weiteren jährliche Ausgaben für die Komplementärvergütung, die Fondsverwaltung, die Treuhandvergütung, die Steuerberatung und andere bezogene Dienstleistungen an. Daneben bedient die Fondsgesellschaft den Kapitaleinsatz der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31.12.2019 insgesamt 3 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 850.000,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.





Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31.12.2019 Verbindlichkeiten i. H. v. EUR 279,55.

Lizensierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist die AVANA Invest GmbH, München, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterliegt. Der Verwaltungsvertrag ist für die gesamte Laufzeit der Fondsgesellschaft geschlossen und kann durch die KVG mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalendermonats und durch die Fondsgesellschaft mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

Der Vertrag umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung, das Asset- und Property Management, das Risikomanagement, die mit der laufenden Verwaltung der Fondsgesellschaft verbundenen administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten.

Einzelne auf die KVG übertragene Aufgaben aus den Bereichen Anlegerverwaltung sowie Fondsbuchhaltungsleistungen, Datenmanagementdienstleistungen, Reportingdienstleistungen inklusive der Erstellung der Jahresabschlüsse hat diese nach § 36 KAGB auf andere Gesellschaften weiterverlagert bzw. ausgelagert.

Die KVG haftet gegenüber der Fondsgesellschaft nach den allgemeinen gesetzlichen Regelungen. Sie übernimmt keine Haftung für den Erfolg der Kapitalanlage und haftet auch nicht für Schäden, die durch Verfügungen der Fondsgesellschaft ohne vorherige Abstimmung mit der KVG entstehen. Bei Schäden, die durch Auslagerungsunternehmen verursacht werden, beschränkt sich die Haftung der KVG auf die Herausgabe der Ersatzansprüche.

Die KVG hat bei der Ausübung der kollektiven Vermögensverwaltung stets die im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft festgelegten Anlagegrundsätze (in der jeweils gültigen Fassung) bzw. Anlagebedingungen zu beachten. Die KVG ist im Rahmen ihrer Tätigkeit an die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und die Anlagegrundsätze bzw. Anlagebedingungen gebunden und ohne vorherige Zustimmung der Fondsgesellschaft nicht berechtigt, diese zu ändern. Die KVG trifft im Übrigen alle Entscheidungen im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung nach eigenem Ermessen im Rahmen der geltenden Gesetze.

Die KVG erhält für ihre Leistungen eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 1,15% inkl. Umsatzsteuer bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen das gezeichnete Kapital sowie Kostenerstattungen, in den ersten 36 Monaten seit Fondsauflegung mindestens aber EUR 150.535,00.

Daneben wird eine erfolgsabhängige Vergütung gewährt, die sich auf 25% des nach vollständiger Rückführung des Eigenkapitals an die Anleger und einer an die Anleger ausgezahlten jährlichen Verzinsung des Eigenkapitals von 4% verbleibenden Gewinns der Fondsgesellschaft beläuft.

Im Rumpfgeschäftsjahr erfolgten keine wesentlichen Änderungen des Verkaufsprospektes nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 KAGB i. V. m. § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9c aa) KARBV.

Die Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 KAGB sind im Anhang ausgewiesen.

## 2.2 Wirtschaftsbericht

### 2.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr und stieg damit auf 3.435,8 Mrd. EUR, was einem BIP pro Kopf i. H. v. 41.342 EUR entspricht. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland. Die Erwerbslosenquote bleibt bei 3,20% oder 1,39 Mio. Personen. Die Kaufkraft der Bevölkerung wuchs entsprechend. Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2019 nach zum achten Mal in Folge mit einem Überschuss, der mit 49.800 Milliarden Euro nicht ganz an das Rekordergebnis von 62.400 Mrd. EUR im Jahr 2018 heranreicht.

Entsprechend stiegen die Investitionen in offene Investmentfonds. Das Anlagevermögen institutioneller Anleger stieg per Ende 2019 auf 1.875 Mrd. Euro (Vorjahr: 1.618 Mrd. Euro); das Anlagevolumen der Privaten auf 1.115 Mrd. Euro (Vorjahr: 974 Mrd. Euro). Bei den geschlossenen Immobilienfonds stieg das Investitionsvolumen auf 1.999 Mrd. Euro (Vorjahr: 1.739 Mrd. Euro).

Die Europäische Zentralbank hat in ihrer Sitzung vom 12.3.2020 angekündigt, ihre Niedrigzinspolitik beizubehalten. Der Schlüsselsatz zur Versorgung der Geschäftsbanken mit Geld bleibt damit bei 0,0%. Bereits seit März 2016 liegt der Leitzins auf diesem Rekordtief. Auch den sogenannten Einlagensatz beließ die EZB auf dem bisherigen Niveau von minus 0,5%. Damit müssen Kreditinstitute weiter Strafzinsen zahlen, wenn sie bei der EZB überschüssiges Geld parken. Es ist davon auszugehen, dass bei Privaten sowie institutionellen Anlegern weiterhin Investmentfonds, alternative Investmentfonds und Direktinvestitionen in fremd- und selbstgenutzte Immobilien im Fokus der Geldanlage stehen werden. Der EZB-Rat geht davon aus, dass er die Leitzinsen so lange wie erforderlich, auf ihrem aktuellen Niveau halten wird, um eine fortgesetzte nachhaltige Annäherung der Inflation an ein Niveau von unter aber nahe an 2% auf mittlere Sicht sicherzustellen.

Die Konjunktur wird während der akuten Zeit der Pandemiebekämpfung abstürzen. Noch zu Beginn des Jahres erwartete die Bundesregierung für 2020 ein Wachstum von 1,1%. Wenn die Wirtschaftsaktivität nur für zwei Monate auf 65% des Normalniveaus zurückgeht und danach wieder wächst wie erwartet, würde die Wirtschaftsleistung für das Gesamtjahr um 5% schrumpfen. Das wäre ein Einbruch wie im Finanzkrisenjahr 2009.

### 2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2019 sind die 2 Gründungsgesellschafter und 3 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. insgesamt EUR 852.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.



Der Geschäftsverlauf 2019 der Fondsgesellschaft war im Wesentlichen durch die fortlaufende Platzierung des Eigenkapitals geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Fondsgesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i. H. v. EUR - 182.710,03 bzw. ein realisiertes Ergebnis i. H. v. EUR - 182.710,03 erzielt. Das Ergebnis wurde vor allem durch allgemeine Verwaltungsvergütungen und Kosten der Eigenkapitalplatzierung belastet.

**Finanzlage**

Zum 31.12.2019 waren EUR 852.500,00 als Kommanditeinlage eingeworben, die vollständig eingezahlt sind.

Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 852.500,00 ist die Fondsgesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit noch unzureichenden Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 805.878,47.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen Verbindlichkeiten i. H. v. EUR 279,55.

Der Verschuldungsgrad der Fondsgesellschaft beläuft sich zum 31.12.2019 auf 0,03% bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

<b>Nettoverschuldung</b>	<b>2019</b>
Barmittel & Barmitteläquivalente	805.878,47
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	279,55
Nettoverschuldung	805.598,92

**Vermögenslage**

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen EUR 805.878,47.

Daneben bestehen sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 3.969,43.

Zum Rumpfgeschäftsjahresende 2019 beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 712.289,97. Im Wesentlichen setzt sich das Eigenkapital aus den Kapitalanteilen i. H. v. EUR 852.500,00, der Kapitalrücklage von EUR 42.500,00 und dem realisierten Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres i. H. v. EUR - 182.710,03 zusammen.

Die Eigenkapital-Quote beläuft sich zum 31.12.2019 auf 87,95%.

<b>Eigenkapital</b>	<b>2019</b>
Kapitalanteile einschließlich Kapitalrücklage	895.000,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	0,00
Verlustvortrag	0,00
Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-182.710,03
Eigenkapital	712.289,97
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>2019</b>
Eigenkapital	712.289,97
Bilanzsumme	809.847,90
Eigenkapitalquote	87,95%

Zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2019 belaufen sich die Rückstellungen auf EUR 28.000,00. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 68.511,42 und die sonstigen Verbindlichkeiten EUR 766,96.





<b>Rückstellungen</b>	<b>2019</b>
Rückstellungen für Steuerberatung	15.000,00
Rückstellungen für Jahresabschlussprüfung	13.000,00
Rückstellungen	28.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>2019</b>
Verbindlichkeiten aus LuL	68.511,52
Sonstige Verbindlichkeiten	766,96
Verbindlichkeiten	69.278,48

## **2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **2.3.1 Prognosebericht**

Dem von der Fondsgesellschaft verfolgtem Konzept entsprechend ist die Geschäftstätigkeit in der Investitionsphase vom Aufbau des Anlageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Belastungen geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des seit einigen Jahren andauernden günstigen Zinsumfeldes für Immobilienfinanzierungen, prüft die Fondsgesellschaft fortlaufend die Möglichkeit von Immobilieninvestitionen. Zu diesem Zweck steht die Fondsgesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern sowie weiteren Anbietern alternativer Beteiligungsmöglichkeiten und Investments.

Sofern sich im 2. Halbjahr 2020 noch kurzfristige Investitionschancen für die Fondsgesellschaft ergeben, ist aufgrund den damit einhergehenden Investitionsaufwendungen und Erwerbsnebenkosten mit erheblichen Abweichungen von der dargestellten Prognose bei einer gleichzeitigen Ausweitung des Eigen- bzw. Fremdkapitalabrufs sowie des Fondsvermögens zu rechnen.

### **2.3.2 Chancenbericht**

Um Investitionsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen, wird ein intensiver Kontakt zu Projektentwicklern, Bauunternehmen und Immobilienmaklern gehalten. Insbesondere werden bestehende Netzwerke intensiv auf die den Anlagezielen der Fondsgesellschaft entsprechende Beteiligungsmöglichkeiten hin überprüft. Mögliche Investitionsobjekte werden laufend überprüft, bewertet und idealerweise in Beteiligungen überführt.

Durch dieses Vorgehen gelingt es der Fondsgesellschaft fortlaufend, die eigene Position im Markt zu überprüfen, Veränderungen zu antizipieren und gegebenenfalls notwendige Handlungen abzuleiten.

### **2.3.3 Risikobericht**

#### **a) Allgemein**

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügt die AVANA Invest GmbH, München, über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht werden. Die Steuerung erfolgt dabei auf Basis der Risikostrategie, die sich aus der Geschäftsstrategie und den Investmentstrategien ableitet. In der Organisationsstruktur der Fondsgesellschaft ist eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Fondsgesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sicherstellt. Die zentrale Einheit unterstützt die Abteilungen und das Portfolio-Management bei der integrierten und systematischen Erfassung und Steuerung der relevanten Risiken wie Adressenausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken und operationeller Risiken.

Dabei werden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglicht eine übergreifende Risikoinventur mit kompetenter Steuerung der Einzelrisiken, aber auch die Berücksichtigung von Interdependenzen der unterschiedlichen Risikobereiche. Durch die enge Zusammenarbeit von Portfolio- und Risikomanagement kann möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurden keine Risikolimits überschritten.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat zum Abschlussstichtag noch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, da bis zum Abschlussstichtag noch keine direkten negativen Auswirkungen der Corona-Krise zu verzeichnen waren.

Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, sind zukünftig negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität der Gesellschaft nicht auszuschließen.

Der Wert der von der Gesellschaft zu erwerbenden Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken, weil die gezahlten Kaufpreise die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Maßnahmen nicht ausreichend berücksichtigt haben. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer



Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigt und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

## **b) Risiken**

Folgende wesentliche Einzelrisiken werden durch die KVG vierteljährlich bewertet: Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken, das Verwahrstellennisiko, Adressenausfall-/Emittenten Risiken sowie Kontrahenten Risiken.

### **Adressatenausfallrisiken**

Liquiditätsanlagen bestanden im Rumpfgeschäftsjahr bei einem Kreditinstitut, dessen Durchschnittsbonität durchgängig bei A3 lag. Bei zukünftigen Mietvertragsabschlüssen wird jeder Mieter einer Bonitätsprüfung unterzogen.

### **Marktpreisrisiken**

Es wird eine breite geografische und sektorale (gewerbliche Zwecke) Streuung des Immobilienportfolios angestrebt, um so durch Diversifikationseffekte das Risiko gering zu halten. Investitionszielland des Immobilienportfolios ist Deutschland. Bisher erfolgten noch keine Investitionen im Fonds, so dass noch keine Diversifikation umgesetzt werden konnte.

### **Zinsänderungsrisiken**

Zinsänderungsrisiken betreffen z.B. Fremdfinanzierungen bei auslaufender Zinsbindung. Der Fonds verfügt über keine Fremdfinanzierungen. Bei der Ertragsgenerierung aus Mieteinnahmen spielt das Zinsänderungsrisiko keine Rolle. In Bezug auf eine mögliche Veräußerung von Immobilien ist das allgemeine Zinsniveau zwar grundsätzlich ein Faktor, dieser wird jedoch momentan eher als nachrangig betrachtet, da lediglich eine drastische Änderung des Zinsniveaus als Risikofaktor angesehen wird. Hiervon wird derzeit nicht ausgegangen.

### **Währungsrisiken**

Währungsrisiken sind nicht vorhanden. Der Fonds investiert und finanziert sich ausschließlich in Euro.

### **Liquiditätsrisiken**

Für den Fonds dürfen mit dem Investment in Immobilien oder Beteiligungen an Objektgesellschaften im Wesentlichen Vermögensgegenstände erworben werden, die an keiner Börse oder an einem anderen organisierten Markt gehandelt werden. Der Erwerb derartiger Vermögensgegenstände ist grundsätzlich mit der Gefahr verbunden, dass es insbesondere zu Problemen bei der Weiterveräußerung der Vermögensgegenstände an Dritte kommen kann. Dem Risiko, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können, wird durch ein regelmäßiges Controlling begegnet. Die Liquiditätsvorschau wird monatlich ermittelt, berichtet und mit einem Sollwert verglichen. Die Steuerung der Liquidität erfolgt durch das Portfolio-Management. Liquiditätsrisiken aufgrund von Fremdfinanzierungen bestehen nicht. Der Fonds verfügte zum 31. Dezember 2019 über Liquiditätsanlagen in Höhe von 805.878,47 €. Die liquiden Mittel des Fonds waren zum Ende des Berichtszeitraums in Bankguthaben angelegt.

### **Operationelle Risiken**

Die Verwaltung eines Fonds unterliegt grundsätzlich operationellen (betrieblichen) Risiken. Sofern sich operationelle Risiken realisieren und weder den Verwalter noch die vom ihm beauftragten Dienstleister ein Verschulden trifft (z.B. bei höherer Gewalt), hätte der Fonds möglicherweise die Nachteile zu tragen. Die Prozesse der AVANA Invest GmbH sowie von deren Dienstleistern sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Im Berichtszeitraum waren keinen nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Das Outsourcing der Anlegerverwaltung, dem Property Management, dem Asset Management, dem Asset Management Advisory und der Fondsbuchhaltung erfolgte nur an erfahrene Partner.

## **2.4 Tätigkeitsbericht**

### **2.4.1 Geschäftstätigkeit**

Bei der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um einen in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG initiierten Alternativen Investmentfonds (AIF) an der sich die Anleger (Treugeber) mittelbar über eine Treuhandkommanditistin beteiligen.

Zur Erreichung der Anlageziele plant die Fondsgesellschaft die ihr zur Verfügung gestellten Mittel entsprechend der unter 2.1 dargestellten Grundsätze zu investieren.

Die inländischen Immobilieninvestitionen führt die Fondsgesellschaft sowohl unmittelbar als auch mittelbar über den mehrheitlichen Erwerb von Kommanditanteilen an Immobilienobjektgesellschaften unter Einsatz von Fremdkapital durch.

Dem von der Fondsgesellschaft verfolgten Konzept entsprechend, plant diese, die Investitionen schnittweise in Abhängigkeit des Mittel Zuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen. Zum 31.12.2019 stehen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht fest („Blind Pool“-Konzept).

Zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2019 waren insgesamt 3 Treugeber und die Treuhandkommanditistin mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 852.500,00 an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt.

Zum 31.12.2019 war das gezeichnete Kapital vollständig eingezahlt.

Zum Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2019 verwaltet die Fondsgesellschaft ein Vermögen i. H. v. EUR 712.289,97.



Zum Rumpfgeschäftsjahresende 2019 beläuft sich der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 712.289,97.

## 2.4.2 Risiken

Bezüglich der Risiken der Gesellschaft verweisen wir auf den Abschnitt 2.3.3 im Lagebericht. Angaben zum Risikoprofil und die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft eingesetzten Systeme sind dem Anhang unter den Angaben gemäß § 300 KAGB zu entnehmen.

## 2.4.3 Ausblick

Dem von der Fondsgesellschaft verfolgten Konzept entsprechend, ist die Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft durch das Fortsetzen der Investitionsphase sowie dem weiteren Ausbau des Anlageportfolios und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Belastungen geprägt. Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Einstandspreise für Sachwertinvestitionen sowie des seit einigen Jahren andauernden günstigen Zinsumfeldes, prüft die Fondsgesellschaft weiterhin fortlaufend weitere Investitionsmöglichkeiten. Zu diesem Zweck steht die Gesellschaft im regelmäßigen Austausch mit Projektentwicklern, Bauträgern sowie weiteren Anbietern alternativer Beteiligungsmöglichkeiten und Investments.

Die Fondsgesellschaft beabsichtigt in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 weiter zu investieren.

Der derzeitige Ausbruch der weltweiten Epidemie (Pandemie) mit der neuartigen Atemwegserkrankung COVID 19 (Corona-Krise) hat bis zum Aufstellungsstichtag für diesen Jahresbericht noch keine negativen Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft gehabt.

Aufgrund der in den betroffenen Ländern ergriffenen oder ggf. noch zu ergreifenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Erlass von Kontakt- und Berufsausübungsverboten, Ausgangssperren, Beschränkungen von Ladenöffnungszeiten, Betriebsschließungen, Enteignungen sowie Schutzregelungen zu Gunsten von Mietern, sind zukünftig negative Auswirkungen auf die Kaufpreise, Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität der Gesellschaft nicht auszuschließen.

Der Wert der von der Gesellschaft zu erwerbenden Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder negativer Auswirkungen der Pandemie auf das gesamte wirtschaftliche Umfeld sinken, weil die gezahlten Kaufpreise die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Maßnahmen nicht ausreichend berücksichtigt haben. Ferner kann es hierdurch zu Liquiditätsengpässen des Fonds kommen, die dazu führen können, dass aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können. Wenn aufgenommene Darlehen nicht oder nicht vollständig bedient werden können, kann dies dazu führen, dass die kreditgebende Bank gestellte Sicherheiten verwertet und die Zwangsvollstreckung betreibt. Der Veräußerungserlös der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann weit unter dem zuletzt ermittelten Verkehrswert liegen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass es bei einer Pandemie zu krankheitsbedingten erheblichen personellen Ausfällen bei der Gesellschaft und/oder ihrer Dienstleister kommt, die die ordnungsgemäße Verwaltung des Fonds beeinträchtigt und hierdurch dem Fonds (z.B. durch Fristversäumnisse o.ä.) weitere Schäden entstehen, die sich wertmindernd auf das Fondsvermögen auswirken.

Für die kommenden Geschäftsjahre erwartet die Fondsgesellschaft dennoch grundsätzlich zunehmend bessere Ergebnisse, die jedoch in Abhängigkeit von der weiteren Investitionstätigkeit bzw. der Optimierung der Portfolio- und Finanzierungsstruktur in einzelnen Geschäftsjahren vorübergehend deutlich voneinander abweichen können. Über die weitere Entwicklung der Gesellschaft wird die Geschäftsführung in regelmäßigen Berichten informieren.

Schorndorf, am 10.6.2020

*Die Geschäftsführung der CAPRENDIS Beteiligung GmbH*

*Jörg Schielein*

*Gerrit Volz*

*Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH*

*Jörg Schielein*

*Heinz Centini*

## 3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Schorndorf:

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

**Prüfungsurteile**



Wir haben den Jahresabschluss der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Schorndorf, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. April bis 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. April bis 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. April bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter-falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.





- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



---

•beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Köln, den 12.6.2020

**Mazars GmbH & Co. KG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

*Burnett, Wirtschaftsprüfer*

*Engelshove, Wirtschaftsprüfer*

## 4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. April bis zum 31. Dezember 2019 der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Schorndorf, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft beschrieben sind.

Schorndorf, den 10.6.2020

**GF Treuhand GmbH**

*CAPRENDIS Beteiligung GmbH*

Angaben zur Feststellung:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde von der Gesellschafterversammlung am 12.06.2020 festgestellt.