



---

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

### Schorndorf

## Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

### Inhaltsverzeichnis

- 1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
  - 1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2020
  - 1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2020
  - 1.3 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020
- 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 Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020
  - 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) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken



c) Open Pool Konzept

2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

2.4 Tätigkeitsbericht

2.4.1 Geschäftstätigkeit

2.4.2 Risiken

Risikoprofil

Marktrisiko

Bewertungsrisiko

Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien

Bonitäts- und Adressausfallrisiken

Operationelle und sonstige Risiken

Liquiditätsrisiko

2.4.3 Ausblick

3. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter

## **Vorwort**

Sehr geehrte Anlegerin,

sehr geehrter Anleger,

der Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2020 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.

Im Geschäftsjahr bis zum 31. Dezember 2020 wurden insgesamt schon 3.820.500 EUR an Eigenkapital eingeworben. Investitionen wurden von der Fondsgesellschaft durch den Abschluss eines ersten Objektkaufvertrags im Dezember 2020 getätigt, dessen Besitzübergang auf die Gesellschaft am 30. Juni 2021 erfolgt ist. Weitere Objektankäufe sind derzeit in der Prüfung.

Im Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021 geht die Geschäftsführung aufgrund des bisherigen Verlaufes der Eigenkapitaleinwerbung, in denen bis Ende Juni weitere EUR 2.077.000 an Eigenkapital eingeworben wurden, weiterhin von einer kontinuierlich steigenden Eigenkapitaleinwerbung aus. Außerdem plant die Geschäftsführung noch im dritten Quartal des Jahres 2021 den Ankauf eines zweiten Objektes.

Die Auswirkungen der aktuell aufgetretenen Corona-Krise auf die Fondsgesellschaft können derzeit nicht vollumfänglich eingeschätzt werden.

Schorndorf, 30. Juni 2021

*Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft*

*GF Treuhand GmbH*

## **1. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**

## 1.1 BILANZ zum 31. Dezember 2020

### AKTIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
I. Investmentanlagevermögen		
1. Anschaffungsnebenkosten	69.945,27	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) täglich verfügbare Bankguthaben	2.699.524,79	805.878,47
3. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	600.000,00	0,00
b) Andere Forderungen	30.000,00	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	13.933,54	3.969,43
	3.413.463,60	809.847,90

### PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Rückstellungen	173.455,08	28.000,00
2. Kredite		
a) von Kreditinstituten	0,00	279,55
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.888,13	68.511,42
	103.888,13	68.511,42
4. sonstige Verbindlichkeiten		
a) Andere	0,00	766,96
5. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile		
Kommanditisten	3.612.328,97	852.500,00
b) Kapitalrücklage	182.775,00	42.500,00
c) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	658.983,58-	182.710,03-
	3.136.120,39	712.289,97



Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR
3.413.463,60	809.847,90

## 1.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01. bis 31.12.2020

Geschäftsjahr	Vorjahr
EUR	EUR

I. Investmenttätigkeit		
1. Sonstige betriebliche Erträge	1.820,12	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	5,40-	0,00
b) Verwaltungsvergütung	211.526,50-	27.953,18-
c) Verwahrstellenvergütung	19.973,57-	5.458,72-
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	12.747,29-	13.000,00-
e) Sonstige Aufwendungen	416.550,94-	136.298,13-
Summe der Aufwendungen	660.803,70-	182.710,03-
3. Ordentlicher Nettoertrag	658.983,58-	182.710,03-
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	658.983,58-	182.710,03-
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	658.983,58-	182.710,03-

## 1.3 Anhang für den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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 und § 288 Abs. 1 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, als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bestellt. Dieser Vertrag endete zum 30. September 2020.

Als Verwahrstelle im Sinne des § 80 Abs. 1 KAGB wurde die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, beauftragt. Mit Bescheid vom 6. September 2019 wurde deren Beauftragung von der BaFin genehmigt. Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft ist ein Treuhänder im Sinne des § 80 Abs. 3 KAGB.



Am 11. September 2020 hat die AVANA Invest GmbH den Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens wegen drohender Zahlungsunfähigkeit beim Amtsgericht München eingereicht. Daraufhin kündigte die Fondsgesellschaft den Fremdverwaltungsvertrag mit der AVANA Invest GmbH in gegenseitigem Einvernehmen fristlos aus wichtigem Grund zum 30. September 2020.

Das Recht, die Gesellschaft zu verwalten, ging daher gem. § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB am 1. Oktober 2020 auf die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft über.

Das vorläufige Insolvenzverfahren wurde am 15. September 2020 eröffnet. Der Beschluss des Amtsgerichts München zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der AVANA erfolgte sodann am 1. Dezember 2020.

Als neue Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, vorgesehen. Deren Gestattung durch die BaFin war zum 31. Dezember 2020 noch nicht erfolgt.

Für einen Übergangszeitraum, welcher vom 1. Oktober 2020 bis Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin andauert, übernimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft somit neben den Aufgaben der Verwahrstelle kraft Gesetzes auch die Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

**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**

Anschaffungsnebenkosten sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

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	Kapitalkonto II	Kapitalkonto III	Einzahlungen	Pflichteinlage	Ergebnisanteile	Entnahmen	Kapitalrücklage
	EUR			EUR		EUR	EUR	EUR
1. Januar 2020	852.500			-182.710,03		0,00	42.500,00	712.289,97
Einlagen auf das Kommanditkapital	2.968.000							2.968.000,00
Kapitalrücklage							140.275,00	140.275,00

	Kapitalkonto I	Kapitalkonto II	Kapitalkonto III	Einzahlungen	Pflichteinlage	Ergebnisanteile	Entnahmen	Kapitalrücklage
	EUR			EUR			EUR	EUR
Entnahmen							-25.461,00	-25.461,00
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres				-658.983,58				-658.983,58
31. Dezember 2020	3.820.500,00			-841.693,61			-25.461,00	182.775,00
								3.136.120,39

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

#### Rückstellungsspiegel

Bezeichnung	1.1.	Zugang	Auflösung	Verbrauch	31.12.
sonstige Rückstellungen	28.000,00	137.969,08	1.541,22	26.458,78	137.969,08
Jahresabschluss und Prüfung	0,00	35.486,00	0,00	0,00	35.486,00
	28.000,00	173.455,08	1.541,22	26.458,78	173.455,08

### Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2020

VJ:	Gesamtbetrag EUR	bis zu 1 Jahr EUR	davon mit einer Restlaufzeit		
			mehr als 1 Jahr EUR	von 1 Jahr bis 5 Jahre EUR	mehr als 5 Jahre EUR
			TEUR	TEUR	TEUR
1. Kredite von Kreditinstituten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VJ:	279,55	279,55	0,00	0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103.888,13	103.888,13	0,00	0,00	0,00
VJ:	68.511,42	68.511,42	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VJ:	766,96	766,96	0,00	0,00	0,00
Gesamt	103.888,13	103.888,13	0,00	0,00	0,00
VJ:	69.557,93	69.557,93	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. rund EUR 660.803,70 (Vorjahr EUR 182.710,03) beträgt 34,34% (Vorjahr 50,94%) bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert<sup>1</sup>.

Es bestehen Pauschalvergütungen an die KVG i. H. v. EUR 156.619,56 (Vorjahr EUR 27.953,18). Diese Kosten wurden der Fondsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Überdies gab es im Berichtsjahr keine zusätzlichen bzw. erfolgsabhängigen Vergütungen.

Es bestehen keine Rückvergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der aus der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine sogenannten Vermittlungsprovisionen aus der von der Gesellschaft 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.

Bis zum Stichtag des Jahresberichts sind Transaktionskosten nach § 20 Abs. 1 i. V. m. § 7 Nr. 9b u. § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV für Objektprüfungs- und Bewertungskosten (Due Diligence) sowie für die Kaufvertragsbeurkundung in Höhe von EUR 69.945,27 angefallen.

#### VI. Sonstige Angaben

Persönlich haftende Gesellschafterin war bis zum 15. Januar 2021 die CAPRENDIS Beteiligung GmbH, Winterbach, vertreten durch die Geschäftsführer Jörg Schielein und Gerrit Volz, mit einem Stammkapital i. H. v. EUR 25.000,00. Sie war an der Fondsgesellschaft ohne Einlage beteiligt.

Mit Vertrag über die Sonderrechtsnachfolge vom 28. Dezember 2020 unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Gesellschafter und Treugeber, wurde die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH, Konstanz, mit Gesellschafterbeschluss vom 15. Januar 2021 als neue Komplementärin bestellt. Die Sunrise Capital Verwaltungs-GmbH wird durch die Geschäftsführer Hendrik Böhrnsen und Ernst Heinrich Rohwedder vertreten. Die neue Komplementärin hat ein eingetragenes Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00. Die Eintragung ins Handelsregister der Gesellschaft ist am 5. März 2021 erfolgt.

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 alleinig zur Geschäftsführung befugt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

<sup>1</sup> siehe Seite 9f, Vermögensübersicht

#### 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. Dezember 2020

	davon in Fremdwährung	Betrag	Summe EUR	in % NAV EUR
A. Vermögensgegenstände				
I. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		2.699.524,79		
Summe Liquiditätsanlagen			2.699.524,79	86,08%
II. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Anschaffungsnebenkosten		69.945,27		
2. Andere Vermögensgegenstände				
a) eingeforderte, ausstehende Einlagen		600.000,00		
b) andere Sonstige Vermögensgegenstände		43.993,54		
Summe sonstige Vermögensgegenstände			713.938,81	22,77%
Summe Vermögensgegenstände			3.413.463,60	108,84%

	davon in Fremdwährung	Betrag	Summe EUR	in % NAV EUR
<b>B. Schulden</b>				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Anderen Gründen		103.888,13		
Summe Verbindlichkeiten			103.888,13	3,31%
II. Rückstellungen				
1. Rückstellungen		173.455,08		
Summe Rückstellungen			173.455,08	5,53%
Summe Schulden			277.343,21	8,84%
<b>C. Fondsvermögen</b>				
I. Nettoinventarwert (NAV)			3.136.120,39	100,00%
Nettoinventarwert (NAV) Vorjahr			712.289,97	
Ø Nettoinventarwert 2020			1.924.205,18	

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

<b>Gewinnverwendungsrechnung</b>	<b>EUR</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	-658.983,58
2. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-658.983,58
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

<b>Komplementäre</b>	<b>EUR</b>
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	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 Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00





<b>Komplementäre</b>	<b>EUR</b>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00
<b>Kommanditisten</b>	
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	712.289,97
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-25.461,00
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	3.108.275,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-658.983,58
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	3.136.120,39

**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 Berichtszeitraum waren bei der AVANA Invest GmbH bis zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens insgesamt 11 Mitarbeiter beschäftigt. Bei der Rödl AIF Verwahrstelle sind insgesamt 10 Mitarbeiter beschäftigt. Die Mitarbeiterzahl wurde entsprechend § 285 Nr. 7 HGB unter Einschluss der Geschäftsführung ermittelt.

Im Berichtszeitraum gezahlte Vergütungen an Mitarbeiter gliedern sich wie folgt:

	<b>Gesamt EUR</b>	<b>Führungskräfte EUR</b>	<b>Andere Risk-Taker EUR</b>
Fixe Vergütung	802.031,86	343.950,72	0,00
Variable Vergütung	5.831,61	0,00	0,00
Gesamtvergütung	807.863,47	343.950,72	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 hatte im Rahmen des Risikocontrollings Liquiditätsmanagement-Prozesse implementiert, mit denen unter anderem eine Liquiditätsvorschau ermittelt wurde.

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. Dezember 2020 hält die Fondsgesellschaft keine schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände.

Im Berichtszeitraum 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 verfügte die AVANA Invest GmbH über einen fortlaufenden Risikomanagement-Prozess, in welchem Risiken identifiziert, beurteilt, gesteuert und überwacht wurden. Die Steuerung erfolgte 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 worden, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordinierte und sicherstellte. Die zentrale Einheit unterstützte 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 wurden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden sind der jeweiligen Art des Risikos angepasst worden. Dies ermöglichte 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 konnte möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegen gewirkt werden.

Für einen Übergangszeitraum, welcher vom 1. Oktober 2020 bis Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin andauert, übernimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft neben den Aufgaben der Verwahrstelle kraft Gesetzes auch die Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten.

Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft ist als Verwahrstelle gemäß § 80 Absatz 3 KAGB im gesetzlich vorgesehenen Regelfall mit anderen Aufgaben betraut als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie verfügt dementsprechend auch über eine andere Organisationsstruktur und hat zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben andere Prozesse etabliert als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie übernimmt die Aufgaben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nur in seltenen, im KAGB ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmefällen (wie dem hier vorliegenden) und auch dann nur in einem zeitlich begrenzten Übergangszeitraum bis zur Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin.

Dessen ungeachtet sind auch die Prozesse der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden Prozesse sind schriftlich zu dokumentieren und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Auch die Übertragung einzelner Aufgaben an externe Dienstleister durch die Verwahrstelle unterliegt grundsätzlich den gleichen Anforderungen wie die Übertragung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und wird von der Verwahrstelle entsprechend überwacht.

Zusätzlich steht die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft in regelmäßigem Austausch mit der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, deren Gestattung durch die BaFin am 25. Juni 2021 erfolgte. Bei wesentlichen Entscheidungen und Prüfprozessen stimmt sich die Verwahrstelle eng mit der designierten Kapitalverwaltungsgesellschaft ab.

Für die folgenden Bereiche hat die Verwahrstelle außerdem einen Beratungsvertrag mit der ADREALIS KVG geschlossen:

- Vorbereitung der Genehmigung zur Übertragung der Verwaltung des AIF auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen gem. § 110 Absatz 3 KAGB und den damit einhergehenden Veröffentlichungspflichten,
- Konzeption des AIF und
- Ankauf von Immobilien für den AIF.

Die Rödl AIF Verwahrstelle Steuerberatungsgesellschaft unterliegt ebenso wie eine Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die BaFin und daneben außerdem der Aufsicht der Steuerberatungskammer. Bei den Geschäftsführern der Rödl AIF Verwahrstelle Steuerberatungsgesellschaft handelt es sich um in Deutschland zugelassene Rechtsanwälte, Steuerberater und/oder Wirtschaftsprüfer.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risikolimits überschritten.

Im Geschäftsjahr 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 Berichtszeitraum 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 Netto-inventarwert 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. Dezember 2020 beträgt der Leverage - nachdem die Fondsgesellschaft keine Derivate hält - sowohl nach der Brutto- als auch der Nettomethode 0,00%.

### Leverage zum 31. Dezember 2020

	in EUR	in %
verzinsliches Fremdkapital	0,00	0,00%
Ø Nettoinventarwert 31.12.2020	1.924.205,18	

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

Mehrere Anteilklassen 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
31.12.19	712.289,97	8.355,30
31.12.20	3.136.120,39	8.208,66

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

**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 3.820.500,00 beträgt:

Anteilwert (Nettoinventarwert je Anteil)	EUR 8.208,66
Anteile der Gesellschaft im Umlauf (inkl. Treuhandkommanditistin)	Stück 51

Der Anteilswert ist das Ergebnis des Nettoinventarwertes (hier EUR 3.136.120,39) multipliziert mit einer Mindest-Kommanditbeteiligung in Höhe von EUR 10.000 dividiert durch den Gesamtbetrag der Pflichteinlagen.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bis zur Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags am 30. September 2020 durch die GF Treuhand GmbH war die AVANA Invest GmbH, München. Die KVG erhielt von der Fondsgesellschaft im Berichtszeitraum Management-Verütigungen einschließlich Auslagen i. H. v. zusammen EUR 101.243,23. Mit Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags ging die Verwaltung des Investmentvermögens per Gesetz auf die Verwahrstelle, Rödl AIF Verwahrstelle GmbH über.

#### VIII. Nachtragsbericht

Mit Bescheid vom 25. Juni 2021 hat die BaFin die Änderung der Anlagebedingungen und die Übertragung des Rechts zur Verwaltung der Gesellschaft auf die ADREALIS KVG genehmigt. Diese Änderungen werden mit der Veröffentlichung der neuen Anlagebedingungen, die innerhalb der nächsten Tage zu erwarten ist, wirksam.

Bis zum 30. Juni 2021 konnten weitere Anlegergelder i. H. v. EUR 2.077.000,00 eingeworben werden.

Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2020 ein gemischt genutztes Objekt in Kühlungsborn zu einem Kaufpreis von EUR 13.400.000,00 unter der aufschiebenden Bedingung einer unwiderruflichen Eigenkapitaleinwerbung in Höhe von EUR 4.990.000,00 erworben. Die Frist dieser Bedingung ist zum 30. Juni 2021 erfüllt.



Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, 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 30. Juni 2021

*Die Geschäftsführung der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft*

*Dr. Ralf Ellerbrok*

*Die Geschäftsführung der GF Treuhand GmbH*

*Jörg Schielein*

*Heinz Centini*

## 2. Lagebericht für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2020

### 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 Gründungsjahr begonnen und sollte planmäßig bis zum 31. Dezember 2020 abgeschlossen sein. Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat von der ihr im Gesellschaftsvertrag eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2021 zu verlängern.

Die Gesellschaftsverhältnisse bestimmen sich nach dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 11. September 2019 sowie den am 6. September 2019 genehmigten und mit Bescheid der BaFin vom 25. Juni 2021 geänderten 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 Kapitaldienst der für die Finanzierung der Investitionen aufgenommenen Darlehen.

Über die Treuhandkommanditistin sind zum 31. Dezember 2020 insgesamt 49 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 3.820.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Gegenüber Kreditinstituten bestehen zum 31. Dezember 2020 keine Verbindlichkeiten (Vorjahr: EUR 279,55).

Lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG war bis einschließlich 30. September 2020 die AVANA Invest GmbH, München, welche der Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFM Richtlinie) unterlag. Mit der zum 30. September 2020 erfolgten einvernehmlichen Kündigung des Fremdverwaltungsvertrages aus wichtigem Grund ging das Recht, die Gesellschaft zu verwalten, ab dem 1. Oktober 2020 gem. § 100 Abs. 1 Nr. 2 KAGB auf die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft über.



Als neue Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, vorgesehen. Deren Gestattung durch die BaFin war zum 31. Dezember 2020 noch nicht erfolgt. Für einen Übergangszeitraum, welcher vom 1. Oktober 2020 bis Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin andauert, übernimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft somit neben den Aufgaben der Verwahrstelle kraft Gesetzes auch die Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten.

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 Berechnungsstichtag 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 Geschäftsjahr 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 Jahr 2020 stand ganz im Zeichen der Corona Pandemie. Während am Jahresanfang noch von einem regionalen Problem in China ausgegangen wurde, änderte sich die Wahrnehmung mit den in Italien im Februar rasant ansteigenden Infektionsfällen schlagartig. Die Aktienbörsen, von denen einige im Februar noch neue Rekordniveaus erreichten, stürzten daraufhin regelrecht ab. So ging beispielsweise der DAX von seinem Höchststand am 19.02.2020 von knapp 13.800 Punkten im Tief bis auf ca. 8.450 Punkte am 18.03.2020 zurück. Ein Kursverlust in Höhe von knapp 40 % innerhalb von nur 4 Wochen. Hintergrund der negativen Entwicklung war die Stilllegung des öffentlichen Lebens in vielen Ländern im Kampf gegen die Pandemie, die den IWF Ende März dazu veranlasste, eine schwere Rezession zu prognostizieren. So musste etwa die Europäische Union im zweiten Quartal 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 11,3 % gegenüber dem Vorquartal hinnehmen. Im dritten Quartal wurde zwar gegenüber dem Vorquartal ein Anstieg des BIP um 11,5 % verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutete dies jedoch immer noch einen Einbruch um 4,2 %. In ihrer Herbstprognose erwartete die EU-Kommission für die Europäische Union im Gesamtjahr ein um 7,4 % rückläufiges BIP. Trotz der negativen Wirtschaftsentwicklung im laufenden Jahr haben die Aktienmärkte im Berichtszeitraum ihre Kursverluste überwiegend wieder aufholen können, einige erreichten sogar neue Höchststände. Hintergrund dieser Entwicklung dürften die umfangreichen geldpolitischen Maßnahmen der Notenbanken seit Ausbruch der Pandemie sein. Zusätzlich beflügelten im November Impfstoffhoffnungen die Börsen.

Auch der Immobilienmarkt war im Jahre 2020 von der Pandemie geprägt. Durch den Lockdown während der ersten Welle ging das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2020 um 52 % zurück, für das Gesamtjahr wird ein Minus von 17 % erwartet. Was die Nachfrage und Preisentwicklung bei Immobilien anbelangt, muss nach Anlageklassen unterschieden werden. Digitalisierung, Homeoffice und Online-Shopping haben in der Pandemie einen Schub erfahren. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich der zukünftige Bedarf für Büro- und Einzelhandelsflächen abschwächt, der Stellenwert des Wohnens dagegen steigt. So weist die DZ Hyp in ihrem Marktbericht zum gewerblichen Immobilienmarkt der sieben größten Städte Deutschlands darauf hin, dass die Vermietung von Büros und Verkaufsflächen zunehmend schwieriger wird, die Nachfrage am Wohnungsmarkt dagegen ungebrochen ist. Experten rechnen auch 2021 mit steigenden Preisen für Wohnimmobilien, vor allem wegen der niedrigen Zinsen.

Laut BVI flossen Investmentfonds bis Ende September 2020 rund 71 Milliarden Euro zu. Damit bewegte sich der Absatz auf Vorjahresniveau, vor dem Hintergrund der Corona Krise ein gutes Ergebnis. Auf offene Spezialfonds entfielen dabei 47,6 Milliarden Euro, auf offene Publikumsfonds 20,5 Milliarden Euro. Bei Letzteren entfiel mit 7,8 Mrd. Euro der Schwerpunkt auf Mischfonds, gefolgt von Immobilienfonds (6,9 Mrd. Euro) und Aktienfonds (6,2 Mrd. Euro). In geschlossene Fonds investierten Anleger 2,8 Milliarden Euro. Besonders kräftig fiel das Absatzwachstum der nachhaltigen Fonds aus. Sie konnten bis Ende September gegenüber dem Vorjahreszeitraum um über 110 % auf 10,8 Mrd. Euro zulegen. Das dritte Quartal war für die Fondsbranche mit einem Absatz in Höhe von 28,9 Milliarden Euro der stärkste Dreimonatszeitraum in diesem Jahr.

In der Finanzdienstleistungsbranche dürfte der Regulierungsdruck weiter zunehmen. So gelten ab 10. März 2021 die wesentlichen Teile der europäischen ESG-Offenlegungsverordnung. Fondsanbieter müssen dann transparent darlegen, wie nachhaltig ihre Produkte sind. Entsprechende Angaben sind spätestens nach einer Übergangsfrist auf der Website, in Zeichnungsunterlagen und den Jahresberichten vorzunehmen. Exakte technische Regulierungsstandards haben die europäischen Behörden noch nicht vorgelegt. Man kann aber sicherlich von einem erheblichen Aufwand ausgehen, und davon, dass der Asset Manager ebenso wie bei bisherigen Regulierungen die Kosten nur teilweise oder gar nicht an den Kunden weitergeben kann. Bei den liquiden Assets dürfte hierfür schon der anhaltende Boom bei kostengünstigen ETFs sorgen. In diese wurden im November weltweit mit 125,6 Mrd. US Dollar in einem Monat so viel Geld investiert wie nie zuvor und auch im Gesamtjahr wird ein Rekord erwartet. Obwohl ETFs bzw. Indexfonds ohnehin deutlich günstiger als aktiv gemanagte Fonds sind, senken sie im Trend seit Jahren zusätzlich noch ihre Gebühren. Aber auch bei Immobilienfonds, die keine Konkurrenz in Form von ETFs haben, rechnet die Mehrheit der Asset Manager aufgrund höherer Kosten zunächst mit sinkenden Renditen. Ein Ende des Margendruckes im Fondsgeschäft ist vorerst nicht absehbar.

### 2.2.2 Lage des Unternehmens

Zum Ende des Berichtszeitraums am 31. Dezember 2020 sind die 2 Gründungsgesellschafter und 49 Treugeber mit einem gezeichneten Kapital i.H.v. insgesamt EUR 3.820.500,00 an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Der Geschäftsverlauf 2020 der Fondsgesellschaft war im Wesentlichen durch die fortlaufende Platzierung des Eigenkapitals geprägt.

Im Berichtsjahr hat die Fondsgesellschaft einen ordentlichen Nettoertrag i. H. v. EUR -658.983,58 bzw. ein realisiertes Ergebnis i.H.v. EUR -658.983,58 erzielt. Das Ergebnis wurde vor allem durch allgemeine Verwaltungsvergütungen und Kosten der Eigenkapitalplatzierung belastet.

#### Finanzlage

Zum 31. Dezember 2020 waren EUR 3.820.500,00 als Kommanditeinlage eingeworben, die in Höhe von EUR 3.220.500,00 eingezahlt sind. Die eingeforderte noch ausstehende Pflichteinlage beträgt EUR 600.000.

Mit einem eingezahlten Kapital (Netto-Kapitaleinlage) von EUR 3.220.500,00 und einer ausstehender Pflichteinlage von EUR 600.000 ist die Fondsgesellschaft mit einer für die geplante Investitionstätigkeit noch unzureichenden Eigenkapitaldecke ausgestattet.

Die frei verfügbare Liquidität beträgt zum Stichtag EUR 2.699.524,79 (Vorjahr: EUR 805.878,47).

Gegenüber Kreditinstituten bestehen keine Verbindlichkeiten (Vorjahr: EUR 279,55).

Der Verschuldungsgrad der Fondsgesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 0,09% bezogen auf die Nettokapitaleinlage bzw. das eingezahlte Kapital.

<b>Nettoverschuldung</b>	<b>31.12.20</b>
Rückstellungen	173.455,08
Verbindlichkeiten aus LuL	103.888,13
Barmittel & Barmitteläquivalente	-2.699.524,79
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>-2.422.181,58</b>

#### Vermögenslage

Auf Barmittel und Barmitteläquivalente entfallen EUR 2.699.524,79.

Daneben bestehen eingeforderte, noch ausstehende Einlagen der Kommanditisten in Höhe von EUR 600.000,00, andere Forderungen in Höhe von EUR 30.000,00 sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 13.993,54.

Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich das Eigenkapital auf EUR 3.136.120,39. Das Eigenkapital setzt sich aus den Kapitalanteilen i. H. v. EUR 3.820.500,00 dem Verlustausgleichskonto i.H.v. EUR -182.710,03, der Kapitalrücklage von EUR 182.775,00, den Entnahmen im Geschäftsjahr von EUR 25.461,00 und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres i.H.v. EUR -658.983,58 zusammen.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 91,88%.

<b>Eigenkapital</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kapitalanteile einschließlich Kapitalrücklage	4.003.275,00	895.000,00
Gewinne/Verluste Neubewertung	0,00	0,00
Entnahmen	-25.461,00	0,00
Verlustvortrag	-182.710,03	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	-658.983,58	-182.710,03
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.136.120,39</b>	<b>712.289,97</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Eigenkapital	3.136.120,39	712.289,97
Bilanzsumme	3.413.463,60	809.847,90
Eigenkapitalquote	91,88%	87,95%

Zum Ende des Berichtsjahres belaufen sich die Rückstellungen auf EUR 173.455,08 und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen EUR 103.888,13.

<b>Rückstellungen</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Rückstellungen für Steuerberatung	22.486,00	15.000,00
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	13.000,00	13.000,00
Rückstellungen für nachkommende Rechnungen	137.969,08	0,00
Rückstellungen	173.455,08	28.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,00	279,55
Verbindlichkeiten aus LuL	103.888,13	68.511,42
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	766,96
Verbindlichkeiten	103.888,13	69.557,93

## 2.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 2.3.1 Prognosebericht

Dem von der Fondsgesellschaft verfolgten 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 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

Systematisches und effizientes Risikomanagement ist für die Geschäftsführung der Gesellschaft eine dynamische, sich ständig weiter entwickelnde Aufgabe. Besonderes Augenmerk wird auf die Früherkennung von bestandsgefährdenden Risiken gelegt.

Wesentliche Risiken der Gesellschaft können aus dem Ausfall oder der Bonitätsveränderung der Beteiligungen resultieren. Um diese Risiken zu beurteilen, werden vor Eingang einer Investition u.a. quantitative Szenarien analysiert, um Informationen über potentielle Auswirkungen auf die Ergebnisse der Unternehmen zu erhalten. Nach Investitionsentscheidung werden vierteljährlich die Entwicklungen überprüft und Planabweichungen geklärt. Auch die Liquiditätssituation wird analysiert. Zur Risikoabsicherung werden der Gesellschaft in den einzelnen Objektgesellschaften zumeist weitreichende Informationsrechte eingeräumt.

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.

Existenzbedrohende Entwicklungen liegen nicht vor.

#### b) Vermietungs-, Wertänderungs- und Finanzierungsrisiken



Die Vermögensgegenstände, in die die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung des AIF investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder Kassa- und Terminpreise sich unterschiedlich entwickeln.

Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Zur Begrenzung dieser Risiken strebt die Verwaltungsgesellschaft eine hohe Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien und eine diversifizierte Mieterstruktur an. Mit laufender Instandhaltung und Modernisierung oder Umstrukturierung der Immobilien soll deren Wettbewerbsfähigkeit erhalten bzw. verbessert werden.

Im Dezember 2020 hat die Gesellschaft ein gemischt genutztes Objekt mit Wohnungen und Gewerbeflächen sowie einem externen Parkhaus erworben. Im Zeitpunkt der Berichterstellung (Juni 2021) lässt sich noch keine verlässliche Aussage darüber treffen, ob der vereinbarte Kaufpreis zwischenzeitlich Veränderungen zum Marktpreis unterworfen war.

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt im Ausland einerseits zur Währungsabsicherung (Kreditgewährung in der Fremdwährung des Belegenheitsstaates) und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des AIF aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Im Fonds hat noch keine Kreditaufnahme stattgefunden.

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.

### c) Open Pool Konzept

Die konkreten Anlageobjekte stehen dem Konzept entsprechend mit Ausnahme des ersten erworbenen Objekts in Kühlungsborn noch nicht fest. Die weiteren Investitionen sollen schrittweise entsprechend dem Mittelzufluss aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorgenommen werden.

Zur Erreichung der Anlageziele plant die Gesellschaft die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zu mindestens 75% des Gesamtinvestitionsvolumens in inländische Gewerbe- und Wohnimmobilienimmobilien zu investieren.

### 2.3.4 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem der KVG

Zur Erfüllung sowohl der internen Anforderungen als auch der relevanten rechtlichen Bestimmungen verfügte die AVANA Invest GmbH (bis zum Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens) und verfügt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft 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 KVG war eine zentrale Einheit Risikomanagement implementiert, welche die Überwachung der für den Fonds oder die Gesellschaft bestehenden Risiken auf der operativen Ebene koordiniert und sichergestellt hat. Die zentrale Einheit unterstützte 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 wurden die relevanten Risiken von qualifizierten Mitarbeitern der KVG identifiziert und berichtet. Die Berichtsperioden waren der jeweiligen Art des Risikos angepasst. Dies ermöglichte 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 konnten möglichen prozessbedingten Fehlentwicklungen durch Anpassung der entscheidenden Prozesse zeitnah entgegengewirkt werden.

Auch die Prozesse der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden Prozesse sind schriftlich zu dokumentieren und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Im Berichtszeitraum wurden keine Risikolimits überschritten.

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

Die Überwachung der Geschäftsrisiken, Reputationsrisiken und operationellen Risiken (mit Personal- und Rechtsrisiken) erfolgte in einem vierteljährlichen Risk-Self-Assessment durch die Risikoverantwortlichen mit deren Einschätzung über Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe eines potentiellen Schadens. Die Liquiditäts-, Ertrags- und Kostenrisiken wurden im Risikomanagement quantitativ berechnet. Aus den Berichten des Risk-Self-Assessments und den quantitativen Berechnungen des Risikomanagements wurde ein Risiko-Quartalsbericht erstellt und dem Vorstand und dem Aufsichtsrat der KVG zur Verfügung gestellt.

Durch die Abteilungen Auslagerungscontrolling und Compliance, wurden Risiken bzgl. der Auslagerungsunternehmen minimiert. Hierbei wurden bei den Auslagerungsunternehmen die Einhaltung der rechtlichen und vertraglichen Vorschriften überwacht und nachgehalten.

Zur Überwachung der Liquidität der Gesellschaft wurde laufend ein Management der Bankguthaben, Forderungen, Verbindlichkeiten und deren Fristigkeit, sowohl im kurz- als auch im mittel- bis langfristigen Bereich durchgeführt und kontinuierlich die Eigenkapitalausstattung überwacht.





Darüber hinaus wurde eine detaillierte Ertrags- und Liquiditätsplanung auf Jahressicht, sowie eine Mittelfristplanung für die nächsten Monate erstellt, aus denen die wesentlichen Risiken der Ertrags- und Liquiditätslage der Gesellschaft frühzeitig erkannt und eventuelle Gegenmaßnahmen eingeleitet werden konnten.

## **Kontrollverfahren**

Aufgrund der wesentlichen Bedeutung oblag die Risikosteuerung und -überwachung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Darüber hinaus unterrichteten sich die Mitglieder der Geschäftsführung laufend gegenseitig über alle wesentlichen Vorgänge und über die aktuelle Geschäftsentwicklung. Die Führung der Mitarbeiter sowie die Steuerung der Geschäftsentwicklung oblag der Geschäftsführung und erfolgte im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeit. Bei ihrer Tätigkeit wurde die Geschäftsführung durch den Risikomanager unterstützt. Zur Überwachung und frühzeitigen Erkennung von Veränderungen der Risikosituation, wurde vom Risikomanager, quartalsweise ein Risikobericht erstellt. Der Risikobericht deckte folgende Aspekte ab: aktueller Stand der in der Risikostrategie aufgeführten Risiken, Liquiditätsplanung sowie Offene-Posten-Liste. Der Bericht wurde der Geschäftsführung regelmäßig zur Verfügung gestellt. Die Risikoberichte wurden dem Aufsichtsrat der KVG mitgeteilt.

Die bestehenden Regelungen zur Risikosteuerung und -überwachung waren schriftlich zu dokumentieren und im Risikomanagementhandbuch (RHB) festzuhalten. Das Risikomanagementhandbuch unterlag einer regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung.

## **Interne Revision**

Die interne Revision ist neben dem internen Kontrollsystem (IKS) und dem Risikomanagementsystem (RMS) Bestandteil des internen Überwachungssystems einer auf dem Prozessmanagementsystem (PMS) basierenden ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und unterstützt den Vorstand bei seiner originären Überwachungsaufgabe. Die Verantwortung für die Errichtung und Funktionsfähigkeit der Revision obliegt dem Vorstand. Die Aufgaben der Revision wurden von einem der Geschäftsführer der AVANA Invest GmbH wahrgenommen.

Bei einer Kapitalverwaltungsgesellschaft ergibt sich die gesetzliche Verpflichtung zur Einrichtung einer internen Revision aus § 28 Absatz 1 Satz 2 Nr. 7 KAGB. Für Verwahrstellen bestehen keine entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft hat daher keine interne Revision eingerichtet und ist dazu, anders als die Kapitalverwaltungsgesellschaft, auch nicht verpflichtet.

Ziele der Revision sind die Kontrolle der Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben insbesondere nach dem KAGB, der Schutz vor Vermögensverlusten materieller und immaterieller Art sowie der Sicherheit der IT-Systeme. Die Aufgaben waren im Handbuch zur Internen Revision niedergelegt.

Die Interne Revision wahrt die Grundsätze der Unabhängigkeit, der Funktionstrennung sowie der vollständigen Information. Die Prüfungsplanung, -methoden und -qualität sind kontinuierlich zu überprüfen und fortzuentwickeln. Prüffelder sind v.a. das Risikomanagement, die Compliance, die Geldwäscheverhinderung sowie die ausgelagerten Aktivitäten und Prozesse.

Nach Übermittlung des Berichtsentwurfs bzgl. des Jahresberichts wird eine Schlussbesprechung durchgeführt. Die Interne Revision hat ihre Tätigkeit in Arbeitspapieren zu dokumentieren. Die Revisionsberichte und Arbeitspapiere sind für mindestens sechs Jahre zu archivieren.

Die Überwachung der Auslagerungsunternehmen erfolgt durch das Auslagerungscontrolling der KVG.

Die enge und unmittelbare Einbindung der Geschäftsleitung in das laufende Geschäft und die Kontrollen sind direkter Bestandteil des internen Überwachungssystems.

## **Erfüllung der KVG-Aufgaben durch die Verwahrstelle**

Für einen Übergangszeitraum, welcher vom 1. Oktober 2020 bis Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin andauert, übernimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft neben den Aufgaben der Verwahrstelle kraft Gesetzes auch die Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit allen Rechten und Pflichten.

Die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft ist als Verwahrstelle gemäß § 80 Absatz 3 KAGB im gesetzlich vorgesehenen Regelfall mit anderen Aufgaben betraut als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie verfügt dementsprechend auch über eine andere Organisationsstruktur und hat zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben andere Prozesse etabliert als eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sie übernimmt die Aufgaben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nur in seltenen, im KAGB ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmefällen (wie dem hier vorliegenden) und auch dann nur in einem zeitlich begrenzten Übergangszeitraum bis zur Genehmigung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die BaFin.

Dessen ungeachtet sind auch die Prozesse der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Die bestehenden Prozesse sind schriftlich zu dokumentieren und werden in einem Prozesshandbuch festgehalten. Das Prozesshandbuch unterliegt einer regelmäßigen Aktualisierung und Überprüfung durch die BaFin.

Auch die Übertragung einzelner Aufgaben an externe Dienstleister durch die Verwahrstelle unterliegt grundsätzlich den gleichen Anforderungen wie die Übertragung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft und wird von der Verwahrstelle entsprechend überwacht.

Zusätzlich steht die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft in regelmäßigem Austausch mit der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, München, deren Gestattung durch die BaFin am 25. Juni 2021 erfolgte. Bei wesentlichen Entscheidungen und Prüfprozessen stimmt sich die Verwahrstelle eng mit der designierten Kapitalverwaltungsgesellschaft ab.

Für die folgenden Bereiche hat die Verwahrstelle außerdem einen Beratungsvertrag mit der ADREALIS KVG geschlossen:

- Vorbereitung der Genehmigung zur Übertragung der Verwaltung des AIF auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen gem. § 110 Absatz 3 KAGB und den damit einhergehenden Veröffentlichungspflichten,
- Konzeption des AIF und



- Ankauf von Immobilien für den AIF.

Die Rödl AIF Verwahrstelle Steuerberatungsgesellschaft unterliegt ebenso wie eine Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht durch die BaFin und daneben außerdem der Aufsicht der Steuerberatungskammer. Bei den Geschäftsführern der Rödl AIF Verwahrstelle Steuerberatungsgesellschaft handelt es sich um in Deutschland zugelassene Rechtsanwälte, Steuerberater und/oder Wirtschaftsprüfer.

## 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 schrittweise in Abhängigkeit des Mittelzuflusses aus den Einlagen der Anleger, dem aufzunehmenden Fremdkapital und der Verfügbarkeit geeigneter Objekte vorzunehmen. Zum 31. Dezember 2020 standen dementsprechend die konkreten Anlageobjekte noch nicht fest („Blind Pool“-Konzept). Nach dem Berichtsstichtag hat die Gesellschaft mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2020 ein gemischt genutztes Objekt in Kühlungsborn zu einem Kaufpreis von EUR 13.400.000 erworben, dessen Besitzübergang im Juni 2021 erfolgt ist.

Zum Ende des Berichtszeitraums waren insgesamt 49 Treugeber und die Treuhandkommanditistin mit einem gezeichneten Kapital i. H. v. EUR 3.820.500,00 (Vorjahr EUR 852.500,00) an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligt.

Zum 31. Dezember 2020 war das gezeichnete Kapital in Höhe von EUR 3.220.500 eingezahlt und von einem Treugeber zu EUR 600.000 ausstehend und eingefordert.

Zum Ende des Berichtszeitraumes verwaltet die Fondsgesellschaft ein Vermögen i. H. v. EUR 3.136.120,39 (Vorjahr: EUR 712.289,97).

Zum 31. Dezember 2020 beläuft sich der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft (Vermögen abzgl. Schulden) auf EUR 3.136.120,39 (Vorjahr: EUR 712.289,97).

### 2.4.2 Risiken

#### Risikoprofil

Bei einer Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren zukünftige Entwicklung von verschiedenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen abhängig ist, die der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung (Konjunktur) und den damit verbundenen Schwankungen sowie den Änderungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen unterworfen sind. Die wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Einflussgrößen unterliegen verschiedenen Risiken, die das Ergebnis bzw. die mit der Beteiligung an der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG verfolgten Ziele negativ beeinflussen können. Im Extremfall - vor allem wenn die verschiedenen Risikofaktoren kumuliert auftreten - kann das Ausbleiben von Ausschüttungszahlungen bzw. der Verlust des eingebrachten Kapitals inkl. Agio („Totalverlustrisiko“) nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist eine Rücknahme der ausgegebenen Kommanditanteile nicht vorgesehen. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht ermittelt.

#### Marktrisiko

Zur Analyse der Marktrisiken werden die Konditionen von Krediten zur Finanzierung von Immobilienkäufen durch regelmäßige Ermittlung über Zinsbindungsfristen und Darlehensausläufe ermittelt. Die Prolongationen der bestehenden Darlehen werden rechtzeitig abgeschlossen. Eine Veränderung der Konditionen, insbesondere der Darlehenszinsen nach Ablauf der Festschreibungszeiträume kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Gesellschaft hat mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2020 ein gemischt genutztes Objekt in Kühlungsborn zu einem Kaufpreis von EUR 13.400.000,00 unter der aufschiebenden Bedingung einer unwiderruflichen Eigenkapitaleinwerbung in Höhe von EUR 4.990.000,00 erworben. Es handelt sich dabei um das Möven-Parkcenter Kühlungsborn. Die Frist dieser Bedingung ist zum 30. Juni 2021 erfüllt.

Die Investition erfüllt sämtliche Kriterien der Anlagebedingungen und des Fondsprospektes. Die rechtliche Prüfung hat keine Einschränkungen ergeben. Der Kaufpreis in Höhe von 13,4 Mio EUR liegt deutlich unterhalb des Wertgutachtens. Im Rahmen der technischen Due Diligence wurde die Erforderlichkeit von CAPEX Maßnahmen in Höhe von 310 TEUR festgestellt, die im Verhältnis zum Kaufpreis jedoch als angemessen anzusehen sind. Das Objekt befindet sich in guter Mikro- und Makrolage und verfügt bei hohem Vermietungsstand über einen guten Mietermix. Insbesondere mit dem Hauptmieter EDEKA liegt ein langfristiger Mietvertrag vor. Die prognostizierte Ausschüttung liegt oberhalb von 4,5 % p.a. und es ist von einer guten Weiterveräußerbarkeit auszugehen, da das Erbbaurecht an dem Grundstück noch bis ins Jahr 2072 läuft.

Aufgrund des zeitlichen Auseinanderfallens von Verpflichtungsgeschäft (Abschluss des notariellen Kaufvertrages) und Eigentumsübertragung besteht das Risiko, dass die Immobilie im Zeitpunkt des Eigentumserwerbes in Ihrem Wert gemindert ist.

#### Bewertungsrisiko

Das Bewertungsrisiko umfasst die nicht vorschriftsmäßige Bewertung von Vermögenswerten oder Berechnung von Anteilspreisen.



## **Risiko aus dem Betreiben und Bewirtschaften von Immobilien**

Zur Analyse des Risikos erhöhter umlagefähiger und nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten werden jährliche Wirtschaftspläne erstellt. Abweichungen vom Plan werden analysiert, um damit steigenden Kostenentwicklungen der Mietverträge entgegen zu wirken.

Solche Risiken bestanden bis zum 31. Dezember 2020 nicht. Sie entstanden erst mit Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie Kühlungsborn in 2021.

## **Bonitäts- und Adressausfallrisiken**

Um den Einfluss einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung einer oder weniger Branchen auf die Performance des gesamten Portfolios möglichst gering zu halten, werden Mieterrisiken anhand von Bonitätsbeurteilungen der Mieter durchgeführt. Ferner wird der Bildung von Klumpenrisiken durch die Festlegung von Limits zur Erreichung einer hinreichend großen Streuung des Portfolios vorgebeugt.

Infolge von bisher nicht abgeschlossenen Investitionen bestehen im Fonds zum 31. Dezember 2020 keine solchen Risiken. Diese sind erst mit Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie Kühlungsborn im Juni 2021 entstanden.

## **Operationelle und sonstige Risiken**

Als operationelle Risiken hat die Gesellschaft Verlustrisiken in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder in Folge externer Ereignisse eingestuft. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen.

Die Prozesse der AVANA Invest GmbH waren und die der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft sowie von deren Dienstleistern sind darauf ausgelegt, dass operationelle Risiken soweit wie möglich vermieden werden. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Fonds zu verzeichnen. Das Outsourcing der Anlegerverwaltung, der Objektverwaltung und der Fondsbuchhaltung erfolgte nur an erfahrene Partner. Somit ist das Risiko als gering anzusehen.

Die anhaltende weltweite 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, ist zukünftig voraussichtlich mit negativen Auswirkungen auf die Mieteinnahmen, die Verkehrswerte und die Liquidität der Gesellschaft zu rechnen.

Am 1. Dezember 2020 erfolgte mit Beschluss des Amtsgerichts München die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der AVANA Invest GmbH. Für nähere Angaben zum Insolvenzverfahren der AVANA Invest GmbH verweisen wir auf die allgemeinen Angaben auf Seite 4.

## **Liquiditätsrisiko**

Wesentliche Liquiditätsrisiken bestehen größtenteils bei fälligen Darlehen, erhöhten Bewirtschaftungskosten und der Kündigung von Mietern. Zum Berichtsstichtag verfügt der Fonds über ein ausreichendes Liquiditätspolster, um unvorhergesehene Abflüsse zu kompensieren. Die Liquidität wird in Kassenbeständen bei einer Bank mit einer hohen Bonität und geringem Risiko angelegt.

Infolgedessen ist das Liquiditätsrisiko als gering anzusehen.

## **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 folgenden Geschäftsjahren weiter zu investieren.

Neben den bereits im Rahmen der Evaluation der operationellen und sonstigen Risiken festgestellten Risiken im Zusammenhang mit der andauernden Corona-Pandemie kann der Wert, der von der Gesellschaft zu erwerbenden Immobilien 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.

Winterbach, am 30. Juni 2021

*Die Geschäftsführung der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft*

*Dr. Ralf Ellerbrok*

*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, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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. geschlossene Investment KG zum 31. Dezember 2020 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 6. Dezember 2021

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

*Barndt, Wirtschaftsprüfer*

*Engelshove, Wirtschaftsprüfer*

## 4. Entsprechenserklärung der gesetzlichen Vertreter



Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 der CAP Immobilienwerte 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Winterbach, 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.

Winterbach, den 30. Juni 2021

*GF Treuhand GmbH*

*Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft*