

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
WealthCap SachWerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Grünwald	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	16.07.2018

WealthCap SachWerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Grünwald

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap SachWerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (kurz: Gesellschaft, AIF oder Wealthcap SWP 2 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 8. April 2013 und Eintragung im Handelsregister am 25. April 2013 unter der Firmierung „Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in Grünwald gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss und Neufassung des Gesellschaftsvertrags vom 23. Januar 2014 und Eintragung im Handelsregister am 20. Februar 2014 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap SWP 2 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder Wealthcap KVG), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2031 beschließen, sofern die Laufzeit einer Zielgesellschaft über den 31. Dezember 2026 hinausgeht oder sich die jeweilige Laufzeit über diesen Zeitpunkt hinaus verlängert oder soweit der AIF im Rahmen der Beendigung der Beteiligung an einer Zielgesellschaft Sachausschüttungen erhält und sie nicht sofort veräußert oder ausschüttet, sondern zunächst zulässigerweise weiter hält. Der AIF wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Wealthcap KVG beschließen. Die Gesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem sie keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst. Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an dem AIF durch den Anleger sind ausgeschlossen.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen erfolgte durch die BaFin mit Schreiben vom 10. Dezember 2014. Mit Schreiben vom 2. März 2015 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von ursprünglich 50.000 Tsd. EUR bis 30. Juni 2016 vor. Durch Beschluss der Wealthcap KVG vom 31. Mai 2016 wurde der Platzierungszeitraum bis zum 30. Dezember 2016 verlängert. Seit Beginn der Platzierung des AIF im April 2015 konnten bis zum 30. Dezember 2016 insgesamt 100.578 Tsd. EUR (ohne Agio) eingeworben werden. Das ursprünglich geplante Platzierungsvolumen wurde im März 2016 erreicht. Zwischen der Gesellschaft und der Wealth Management Capital Holding GmbH, München (WMC), wurde am 23. Januar 2014 nebst Änderungsvertrag vom 19. Dezember 2014 ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag geschlossen. Die WMC garantierte nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 50.000 Tsd. EUR bis zum 30. Juni 2016 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30. Dezember 2016. Aufgrund des erreichten Platzierungsvolumens von 50.000 Tsd. EUR bereits im März 2016 wurde die Platzierungsgarantie nicht beansprucht.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung der bis zum Abschlussstichtag und in 2018 erworbenen Beteiligungen sowie weiterer künftig zu erwerbender Beteiligungen.

Die Anlagepolitik des AIF ist es, ggf. mittelbar ein breit gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Alternativen Investmentfonds („AIF“) und Objektgesellschaften aufzubauen. Die konkreten Investitionsgegenstände standen bei Auflage des AIF noch nicht fest („Blind Pool“). Die kumulierten Anlagegrenzen stellen sich wie folgt dar:

- Zielfonds mit Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie, jedoch außerhalb Deutschlands: mindestens 60 %
- Zielfonds, die in Immobilien investieren: mindestens 30 %
- Zielfonds, die in Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen investieren: mindestens 15 %

- Zielfonds, die in Unternehmensbeteiligungen und Anlagen im Bereich Energie und Infrastruktur investieren: mindestens 15 %
- Zielfonds mit Investitionsschwerpunkt in Europa: mindestens 60 %
- Zielfonds, die eine Anlagestrategie nach dem Value-add-Prinzip (z. B. Neupositionierung von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und anschließender Verkauf) verfolgen: mindestens 30 %
- Zielfonds, die eine Anlagestrategie nach dem Buy-out-Prinzip (z. B. Übernahme von bereits etablierten Unternehmen mit dem Ziel der Wertsteigerung und anschließender Verkauf) verfolgen: mindestens 15 %
- Zielfonds, die die Erzielung regelmäßiger Einnahmen anstreben: mindestens 15 %
- Zielfonds, die eine Investition in mindestens fünf Immobilien bzw. Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen bzw. Unternehmensbeteiligungen und Anlagen aus dem Bereich Energie und Infrastruktur planen: mindestens 60 %
- Zielfonds, die von einer namhaften und erfahrenen Beteiligungsgesellschaft aufgelegt, geführt oder beraten werden: mindestens 60 %
- Beteiligungen an Zielfonds, Gesellschaften oder Unternehmen, die ihren Sitz außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum haben: maximal 20 % (wobei diese ihren Sitz auf Jersey, Guernsey, den Cayman Islands, in der Schweiz, in Kanada, in Australien oder in den Vereinigten Staaten von Amerika haben müssen)

Die Anlagegrenzen müssen am Stichtag zwei Jahre nach Platzierungsschluss der Gesellschaft erfüllt sein, bei einem Platzierungsschluss am 30. Dezember 2016 damit also spätestens am 30. Dezember 2018.

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 15 % und Belastungen bis zur Höhe von 17 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich. Diese Grenzen gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaftsanteile, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn (14. April 2015). Die Grenzen sind damit ab dem 14. Oktober 2016 einzuhalten. Kreditaufnahmen sind bis dato nicht erfolgt.

Im August 2015 wurde die Capital Dynamics S.C.A., Luxemburg (Capital Dynamics) mit einer Kapitalzusage in Höhe von 7.000 Tsd. USD angebunden. Bei der Capital Dynamics handelt es sich um einen in US-Dollar aufgelegten, in Luxemburg ansässigen Feederfonds, der über die Capital Dynamics Clean-Energy- and Infrastructure LP (sog. Masterfonds) in Unternehmensbeteiligungen und Anlagen im Bereich Clean Energy- und Infrastrukturprojekten (etablierte Technologien wie Wind-, Gas- und Dampfturbinen) in den USA und Europa investiert. Zum Abschlussstichtag hält der Fonds elf Beteiligungen an britischen Windkraftparks sowie fünf Beteiligungen an US-amerikanischen Windkraft- bzw. sich in Bau befindlichen Gaskraftwerken.

Im August 2015 wurde die CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF, Luxemburg (CapMan NRE) mit einer Kapitalzusage in Höhe von 5.000 Tsd. EUR angebunden. Dieser Zielfonds konzentriert sich auf Immobilien in den skandinavischen Märkten und investiert in Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Der Fonds hält zum Abschlussstichtag 14 Immobilien im Bestand und konnte schon 8 Objekte mit positiven Ertrag veräußern.

Im März 2016 wurde die Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAF-SIF, Luxemburg (EPFF IV) von Black Rock mit einer Kapitalzusage in Höhe von ursprünglich 8.000 Tsd. EUR angebunden. Im April 2017 fand eine Erhöhung des Commitments (Annahme der Erhöhung am 20. April 2017) um 7.000 Tsd. EUR auf nun 15.000 Tsd. EUR statt. Der Zielfonds konzentriert sich auch weiterhin darauf in Büro-, Einzelhandelsimmobilien, Studentenwohnheime und Logistikimmobilien in Europa, vorwiegend in Deutschland, Frankreich und dem Vereinigten Königreich, zu investieren. Hierbei verfolgt der Zielfondsmanager einen Value-add-Ansatz (aktive Wertsteigerungsstrategie). Der Fonds hält zum Abschlussstichtag elf Immobilien im Bestand.

Die Gesellschaft hat im Juni 2016 eine 0,15%ige Beteiligung an dem Private Equity Zielfonds BC European Capital Partners X L.P., Guernsey (BCEC X) mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR erworben. Der Fonds tätigt Investments in große, marktführende Unternehmen mit Fokus auf Europa und ausgewählte Investments in Nordamerika. Das Portfolio setzt sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

Unternehmen	Land	Branche
DentalPro	Italien	Gesundheitswesen
Shawbrook	United Kingdom	Finanzindustrie
PlusServer	Deutschland	IT
Pronovias	Spanien	Konsumgüter
MCS	Frankreich	Finanzindustrie
Cyxtera	USA	IT

Am 17. Februar 2017 wurde die EQT Infrastructure III (No. 1) SCSp, Luxemburg (EQT Infra III) mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 5.000 Tsd. EUR erfolgreich angebonden. Die EQT Infra III konzentriert sich auf Investitionen in den Infrastrukturbereichen Energie, Transport und Logistik, Umwelt, Telekom und soziale Infrastruktur, wobei Einzelinvestitionen maximal 20 % des Portfolios ausmachen dürfen. Zum Abschlussstichtag wurden fünf Investitionen in Unternehmen bzw. Projekte getätigt. Dabei handelt es sich um Energiedienstleistungskonzerne, Container Terminal Betreiber, Telekommunikationsunternehmen, Transportunternehmen und Glasfaser Ausrüster in Europa und USA.

Am 31. Mai 2017 wurde die Wealthcap SWP 2 KG mit einer Kapitalzusage von 10.000 Tsd. USD als Investor von der The Realty Associates Fund XI S.C.S. (TA Realty) angenommen. TA Realty investiert vorwiegend in bestehende Gebäude mit den Nutzungsarten Büro, Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen. TA Realty ist ein langjähriger und breitaufgestellter Spezialist auf dem US Immobilien Markt. Dieser Fonds hatte bereits in 2015 mit Investitionen begonnen, hält zum Abschlussstichtag 27 Immobilien und hat 85 % des Kapitals abgerufen.

Am 16. Oktober 2017 wurde die Wealthcap SWP 2 KG mit einer Kapitalzusage von 10.000 Tsd. EUR als Investor von der H.I.G. Europe Realty Partners Feeder Fund II, L.P., Guernsey (HIG) angenommen. Dieser Zielfonds konzentriert sich auf Immobilien, die geographisch überwiegend in Mittel- und teilweise in Südeuropa gelegen sind. Die Strategie ist im Value-Add Bereich angesiedelt und breit gestreut von den Nutzungsarten (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Industriegebäude und Hotels). Die Kernkompetenz liegt vor allem daran kleine bis mittlere Objekte im Bereich der Vermietung, Sanierung und Umwidmung (Anschaffungswert von 5 bis 40 Mio. EUR) weiterzuentwickeln. Im aktuellen Geschäftsjahr 2017 wurden noch keine Investitionen getätigt und somit erfolgte auch kein Kapitalabruf.

Am 6. Dezember 2017 wurde erfolgreich der Zielfonds Hines European Value Fund SCSp, Luxemburg (Hines) mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR angebonden. Hines konzentriert sich in Mitteleuropa auf den Immobilienmarkt, vor allem im Bereich Büro, Einzelhandel und Mischobjekte. Durch eine sehr definierte und bewährte Strategie mit einer kompetenten Research Abteilung kann Hines unterentwickelte Teilmärkte frühzeitig erkennen und die Objekte gemäß den Vorgaben des lokalen Marktes weiterentwickeln. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft eine Projektentwicklung in Deutschland.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 88.674 Tsd. EUR (Vorjahr: 90.090 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt zum Abschlussstichtag bei 100.578 umlaufenden Anteilen 881,65 EUR (Vorjahr: 895,73 EUR).

1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen ab 2018 und Wertzuwachsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Anlagestrategie und -politik des AIF ist es, ein gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie inländischen, europäischen und außereuropäischen Zielfonds aufzubauen. Als Zielfonds kommen primär Fonds in Betracht, die vorrangig für institutionelle Anleger aufgelegt werden (Spezial-Fonds), ggf. aber auch Publikums-Fonds, die direkt oder indirekt in die folgenden Anlageklassen investieren:

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

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

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

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

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

- Immobilien: 50 %
- Energie/Infrastruktur: 30 %
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen: 20 %

Der künftige Investitionsprozess, insbesondere die Auswahl und Anbindung der einzelnen Zielgesellschaften, erfolgt durch die Wealthcap KVG nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung. Die Angemessenheit der Kaufpreise für potenzielle Zielgesellschaften wird sowohl von der Wealthcap KVG als auch durch einen externen Bewerter mittels entsprechender Gutachten beurteilt.

Die Beurteilung der potenziellen Zielgesellschaften erfolgt im Wesentlichen anhand folgender Kriterien:

- Anlagestrategie und Investitionsgegenstände
- Rechtliche und steuerliche Ausgestaltung
- Kompetenz und Erfahrung des Managements
- Rendite-Risiko-Profil
- Kostenstruktur
- Auswirkungen auf die Portfoliozusammensetzung der Gesellschaft und die Kontrolle der Einhaltung der Anlagegrenzen

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

Da noch nicht sämtliche Investitionen der Gesellschaft feststehen bzw. getätigt wurden, besteht bislang keine entsprechende Planungsrechnung. Die Zielrendite liegt bei 6 bis 7 % (IRR) p.a. bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern. Erwirtschaftete Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet, wobei Reinvestitionen in begrenztem Umfang möglich sind.

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, Am Tucherpark 16, 80538 München, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 23. Januar 2014 und Änderungsvereinbarung vom 19. Dezember 2014 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der Wealthcap KVG aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hatte am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap SWP 2 KG wurde mit Datum vom 2. März 2015 erteilt.

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

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

Die Wealthcap KVG handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und haftet bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der ihr obliegenden Verpflichtungen und bei wesentlichen Vertragspflichten auch bei einer fahrlässigen Verursachung für den typischerweise vorhersehbaren Schaden.

Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellungsvertrag wurden die folgenden Gebühren mit der KVG vereinbart:

- Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhält die Wealthcap KVG gemäß dem gesondert abgeschlossenen Eigenkapitalbeschaffungsvertrag eine Eigenkapitalvermittlungsvergütung.

Die Geschäftstätigkeit der KVG im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Investitionen in weitere Zielfondsbeiträgen.

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

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

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

Hinsichtlich der Darstellung der weiteren Risiken des AIF verweisen wir auf unsere Darstellung im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft strebt das folgende mittelbar über Zielgesellschaften gehaltene Portfolio an:

- Immobilien: 50 %
- Energie/Infrastruktur: 30 %
- Private-Equity-Unternehmensbeiträgen: 20 %.

Immobilien

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

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

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

Der Markt für institutionelle Immobilienzielfonds/-gesellschaften gestaltete sich 2017 wie folgt:

Vermögenswerte unter Verwaltung („Assets under Management“): Nicht börsennotierte Immobilien-Zielfonds hatten 2017 weltweit 1.000 Mrd. USD „Assets under Management“¹, als private Immobilienvermögensverwalter 811 Mrd. USD² und die hatten freie Mittel von 249 Mrd. USD zur Investition zur Verfügung („Dry Powder“)² - so viel wie noch nie. Von den getätigten Investitionen entfielen 34 % auf Nordamerika und 39 % auf Europa³.

111 Mrd. USD wurden 2017 von Investoren weltweit eingesammelt. 265 Real Estate Fonds beendeten das Fundraising in 2017 und wurden geschlossen. In 2016 wurden 278 Mrd. USD aus den geschlossenen Zielfonds an die Anleger ausgeschüttet. Das durchschnittliche Fondsvolumen beläuft sich auf 499 Mio. USD (2016) und der größte Fonds sammelte in 2017 7,8 Mrd. EUR ein.⁴

64 % von 109 Mrd. USD des insgesamt angestrebten Zielvolumens der Initiatoren wurden durch Investoren in 2017 in die Risikoklassen „Opportunistic“ und „Value Add“ investiert⁵.

¹ ANREV/INREV/NCREIF Fund Manager Survey 2017.

² 2018 PREQIN GLOBAL REAL ESTATE REPORT.

³ ANREV/INREV/NCREIF Fund Manager Survey 2017.

⁴ 2018 PREQIN GLOBAL REAL ESTATE REPORT.

⁵ 2017 PREQIN FUNDRAISING UPDATE.

Energie/Infrastruktur

Im Fokus stehen institutionelle Zielfonds mit einer aktiven Wertsteigerungsstrategie. Darüber hinaus sind die Erzielung von

Nutzungsentgelten, Einspeisevergütungen und Gebühren Bestandteil der Investitionsstrategie.

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

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

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

Der Markt für institutionelle Energie-/Infrastruktur-Zielfonds/-gesellschaften gestaltete sich 2017 wie folgt:

2017 wurden 69 institutionelle Energie-/Infrastruktur-Zielfonds mit einem kumulierten Volumen von rund 65 Mrd. USD geschlossen. Die USA und Europa bleiben weiterhin Kernmärkte für Zielinvestments. Dabei wurden 28 der Zielfonds (40 %) und 35 Mrd. EUR (53 %) der Deals in den USA, 23 Zielfonds (33 %) und 22 Mrd. USD (34 %) der Deals in Europa abgeschlossen. Die durchschnittliche Platzierungsdauer von institutionellen Energie-/Infrastruktur-Zielfonds betrug 2017 18 Monate und bleibt stabil. Die durchschnittliche Fondsgröße der in 2017 geschlossenen Fonds beträgt rund 1 Mrd. USD und die aktuellen Fonds haben 160 Mrd. USD frei Mittel für Investitionen.⁶

Der größten geschlossenen Energie-/Infrastruktur-Zielfonds (mit Fokus Europa) nach eingesammelten Investorengeldern war im Jahr 2017 „Global Infrastructure Partners III“ mit 15,8 Mrd. USD.⁶

Der kumulierte Wert der weltweit im Jahr 2017 geschlossenen Transaktionen lag bei rund 916 Mrd. USD, die durchschnittliche Investitionsgröße lag dabei bei 378 Mio. USD, wobei der Sektor der erneuerbaren Energien mit 51 % den größten Anteil hatte.⁷

Unternehmensbeteiligungen (Private Equity)

Obwohl der Wettbewerb um Assets stieg und die Kaufpreismultiples analog anderer Assetklassen hoch sind betragen die kumulierten Kapitalzusagen in 2017 über 450 Mrd. USD. Nicht nur die Höhe der Kapitalzusagen war bemerkenswert, sondern auch die Geschwindigkeit der Platzierung und der Erfolg. Viele Zielfonds erreichten ihre angestrebten Zielvolumina in kurzer Zeit. 30% der Zielfonds brauchten weniger als ein halbes Jahr bis zum Final Closing und knapp 80% erreichten bzw. übertrafen ihre angestrebte Größe. Trotz des Erfolgs, den viele Zielfondsmanager verzeichnen, ist ein Trend innerhalb der Industrie die Konzentration auf vergleichsweise wenige, große Fonds. Obwohl im Jahr 2017 eine Rekordsumme an Kapital eingesammelt werden konnte, sank die Anzahl der Zielfonds, die ihr Final Closing erreichten im Vergleich zum Jahr 2016 um 322. Dies hat zur Folge, dass die durchschnittliche Größe der Zielfonds deutlich anstieg. Die Markteintrittsbarrieren sind hoch, auf sogenannte First-Time-Funds entfielen nur ca. 6 % der Kapitalzusagen.⁸

Gemäß einer Preqin-Umfrage sind die hohen Kaufpreise der vergangenen Jahre die größte Herausforderung und werden sowohl von der Mehrzahl der Manager als auch der Investoren als das größte Risiko für die erzielbare Rendite im Jahr 2018 gesehen. Aus dem steigenden Fundraising resultiert auch ein Anstieg des „Dry powder“, d.h. das für Investitionen noch zur Verfügung stehende Kapital. Die Anzahl der durchgeführten Deals ist mit über 4.000 Deals ähnlich hoch wie in den vier Jahren zuvor. Das kumulierte Transaktionsvolumen (Deal Value) stieg leicht im Vergleich zu 2016 auf knapp 350 Mrd. USD, allerdings ist dies im Vergleich zu 2015 ein Rückgang von 19 % und weniger als die Hälfte des Wertes aus dem Jahr 2007. Nachdem ein hohes Kaufpreinsniveau zurzeit ein typisches Merkmal vieler Anlageklassen ist, sind die Zielfondsmanager weiterhin zuversichtlich durch ihre Innovationskraft, Knowhow und die guten Rahmenbedingungen Wertsteigerungen herbeiführen zu können.⁸

Für das kommende Jahr geht Preqin davon aus, dass das für Investitionen noch zur Verfügung stehende Kapital (Dry Powder) einen Stand von über 1 Billion USD erreicht. Die Trends steigender Wettbewerb unter den (Direkt-) Investoren, hohe Kaufpreise und ein optimistisches Marktumfeld scheinen auch in absehbarer Zukunft Bestand zu haben. Die Herausforderung für Zielfondsmanager liegt darin, Kapital unabhängig von der jeweiligen Marktlage zu investieren. Nachdem die Exit-Aktivität in den vergangenen drei Jahren sank, erwartet nun ein Drittel der befragten Zielfondsmanager einen Anstieg der Exits, während 50 % ein ähnliches Niveau wie im Vorjahr erwartet.⁸

⁶ 2018 PREQIN GLOBAL REAL ESTATE REPORT.

⁷ 2018 PREQIN Global Infrastructure Report.

⁸ PREQIN GLOBAL PRIVATE EQUITY & VENTURE CAPITAL REPORT, 2018.

Sonstige Sachwertanlagen

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

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

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des realisierten negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres den Erwartungen. Die Gesellschaft hat im April 2017 seine Kapitalzusage bei der EPFF IV um 7.000 Tsd. EUR erhöht und im Februar 2017 mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 5.000 Tsd. EUR die Beteiligung EQT Infra III, im Mai 2017 mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 10.000 Tsd. USD die Beteiligung TA Realty, im Oktober 2017 mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 10.000 Tsd. EUR die

Beteiligung HIG und im Dezember 2017 mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 10.000 Tsd. EUR die Beteiligung Hines erworben.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 88.674.296,28 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 100.578 umlaufenden Anteilen 881,65 EUR. Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt -577.662,07 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2016	90.090.263,24
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2017	88.674.296,28
Veränderung	-1.415.966,96

Die Minderung des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist auf das negative Ergebnis des Geschäftsjahres von -1.410 Tsd. EUR (Vorjahr: -9.701 Tsd. EUR) sowie Entnahmen von 5 Tsd. EUR zurückzuführen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.410 Tsd. EUR (Vorjahr: -9.701 Tsd. EUR) setzt sich aus dem negativen realisierten Ergebnis von -833 Tsd. EUR (Vorjahr: -10.047 Tsd. EUR) sowie dem negativen nicht realisierten Ergebnis von -578 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis 346 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2017 von -833 Tsd. EUR (Vorjahr: -10.047 Tsd. EUR) resultiert im Wesentlichen aus der Verwaltungsvergütung (909 Tsd. EUR; Vorjahr: 633 Tsd. EUR), der Vergütung für die Verwahrstelle (51 Tsd. EUR; Vorjahr: 55 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (28 Tsd. EUR; Vorjahr: 36 Tsd. EUR) sowie sonstigen Aufwendungen (306 Tsd. EUR; Vorjahr: 9.505 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die Gebühr der Treuhandvergütung (273 Tsd. EUR; Vorjahr: 186 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen des Vorjahres waren im Wesentlichen durch einmalig anfallende Initialkosten in Höhe von 9.288 Tsd. EUR geprägt. Dem gegenüber stehen Zinsen und ähnliche Erträge (456 Tsd. EUR; Vorjahr: 169 Tsd. EUR), welche sich im Wesentlichen Erträgen aus den Zielfonds ergeben, sowie sonstige betriebliche Erträge von 6 Tsd. EUR aus der Auflösung von Rückstellungen.

Das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -578 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis 346 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag sowie nicht realisierten Kursverlusten aus der Währungsumrechnung des USD-Bankguthabens. Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 524 Tsd. EUR, entfallen mit 293 Tsd. EUR auf die CapMan NRE, mit 208 Tsd. EUR auf die EPPF IV sowie mit 23 Tsd. EUR auf die Capital Dynamics.

Dem gegenüber stehen Aufwendungen aus der Neubewertung von 1.102 Tsd. EUR. Diese setzten sich aus den Abschreibungen in Höhe von 438 Tsd. EUR auf die TA Realty, von 210 Tsd. EUR auf die BCEC X, von 73 Tsd. EUR auf die Hines, von 22 Tsd. EUR auf die HIG, von 20 Tsd. EUR auf die Cube Infra II sowie von 6 Tsd. EUR auf die EQT Infra III zusammen. Zudem ergaben sich im Geschäftsjahr 2017 Aufwendungen aus der Währungsumrechnung des USD-Bankguthabens in Höhe von 333 Tsd. EUR.

Die negative Wertentwicklung im Berichtsjahr ist insbesondere auf die Währungskursentwicklung des USD zum EUR und konzeptionsbedingte Anlaufverluste auf Ebene der Beteiligungen zurückzuführen, welche mittelbar den Verkehrswert der Beteiligungen mindern.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Agio) in Höhe von 100.578 Tsd. EUR (Vorjahr: 100.578 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der geschäftsführenden Kommanditistin Wealthcap KVG in Höhe von 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten in Höhe von 100.577 Tsd. EUR (Vorjahr: 100.577 Tsd. EUR) zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 5.029 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.029 Tsd. EUR). Die Komplementärin Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 Komplementär GmbH, Grünwald, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Die Finanzierung der Investitionen des AIF erfolgte vollständig mittels von privaten Anlegern eingeworbenem Kommanditkapital.

Eine Fremdfinanzierung auf Ebene des AIF ist gemäß § 3 Anlagebedingungen in Höhe von 15 % des Verkehrswerts der Vermögensgegenstände möglich, derzeit jedoch nicht geplant.

Investitionen

Der AIF hat im Jahr 2017 weitere Beteiligungen erworben, beim Betrachten des Bestandes zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2017 ergibt sich folgendes Portfolio:

- 1) CapMan NRE hat eine Kapitalzusage i. H. v. 5.000 Tsd. EUR erhalten, dabei wurden zum Abschlussstichtag 4.994 Tsd. EUR abgerufen. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgeführt werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 579 Tsd. EUR einzufordern. Demgegenüber wurden schon 3.102 Tsd. EUR bis jetzt zurückgezahlt und der Zielfonds besitzt weiterhin liquidierbare Beteiligungen.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts wurden in 2018 weitere Investitionen getätigt. Mit dem Infrastrukturspezialisten Cube und seinem Cube Infrastructure Fund II, SICAV (Cube Infra II), konnte am 2. Januar 2018 eine Zeichnung in Höhe von 10.000 Tsd. EUR platziert werden. Cube ist ein Spezialist für Firmenweiterentwicklung im Infrastrukturmarkt, vor allem stehen mittelgroße, wirtschaftlich gesunde Firmen im Vordergrund, die weiterhin wachsen wollen. Dabei kann sich Cube durch seine Erfahrung und der Zuführung von Kapital für die Unternehmen optimal auf den gewählten Märkten positionieren.

Weiterhin erfolgte am 9. März 2018 eine Zeichnung an dem Fonds Ares European Real Estate Feeder Fund SCSp (Ares EREF V). Die Commitmenthöhe liegt bei 10 Mio. EUR. Ares EREF V investiert paneuropäisch in Immobilien verschiedener Assetklassen, ihre Spezialität ist ein ganzes Portfolio an Gebäuden aufzukaufen und diese dann einzeln, nach der Repositionierung, weiterzuverkaufen.

Somit sind aktuell ca. 90 % des Kapitals an Zusagen gemacht worden und wir sind zuversichtlich die letzte Investition noch bald zu tätigen. Damit kann die Wealthcap SWP 2 KG planmäßig ihre gesetzten Ziele erreichen.

Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2017 stets gut. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München, in Höhe von 64.578 Tsd. EUR (Vorjahr: 82.273 Tsd. EUR).

3.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 89.599 Tsd. EUR (Vorjahr: 96.811 Tsd. EUR). Wesentliche Posten auf der Aktivseite ist das Bankguthaben mit 72,08 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 84,98 %). Der Verkehrswert der Beteiligungen mit 27,92 % (Vorjahr: 11,76 %) wurde auf Grundlage der Bewertungsrichtlinie der Wealthcap KVG ermittelt.

Die Passiva sind durch Eigenkapital mit 98,97 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 93,06 %), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 0,93 % (Vorjahr: 6,65 %) sowie Rückstellungen mit 0,10 % (Vorjahr: 0,28 %) geprägt. Die Verbindlichkeiten bestehen gegenüber der KVG in Höhe von 741 Tsd. EUR sowie gegenüber dem CapMan NRE in Höhe von 91 Tsd. EUR.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht in Bezug auf das realisierte Ergebnis den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Insgesamt entwickeln sich die Beteiligungen nach unseren Erwartungen. Die negative Wertentwicklung im Berichtsjahr ist insbesondere auf die Währungskursentwicklung des USD zum EUR und konzeptionsbedingte Anlaufverluste auf Ebene der Beteiligungen zurückzuführen. Der AIF befindet sich weiterhin in der Investitionsphase. Da die konkreten Investitionsgegenstände bei Auflage des AIF noch nicht abgeschlossen sind („Blind Pool“), existiert keine Planungsrechnung mit darauf basierenden Ausschüttungsquoten, welche künftig den wesentlichen finanziellen Leistungsindikator darstellt. Die Steuerung erfolgt im Wesentlichen über die Liquidität der Gesellschaft. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Der Risikomanagementprozess sieht vor, dass das Risikomanagement bereits zu einem frühen Zeitpunkt während der Anbindungsphase und ggf. vor Konzeptionierung eines AIF eingebunden wird.

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warnlevel-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei die Liquidität ersten Grades und der Kapitalerhalt festgelegt.

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

Zusätzlich werden in der Bestandsphase eines AIF über ein zentrales Risikoinformations-Tool laufend risikorelevante Daten gesammelt und ausgewertet. Die Einmeldung erfolgt in der Regel über die risikoverantwortlichen Fondsmanager. Einmal jährlich erfolgt eine Risikoinventur. Die Ergebnisse werden im Rahmen eines Strategiejahresgesprächs offengelegt und, falls erforderlich, entsprechende Maßnahmen abgeleitet.

Die für die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der Wealthcap KVG direkt an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft berichtet.

4.1.2 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder im insolvenzrechtlichen Sinne überschuldet sein, wenn keine Erträge erzielt und/oder Aufwendungen höher als erwartet anfallen. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabeaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity), Energie/Infrastruktur und sonstige Formen von Sachwertanlagen, insbesondere Luftfahrzeuge, sind insbesondere folgende Risiken verbunden.

- Bei Immobilieninvestitionen können z.B. Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern.
- Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds, der direkt oder indirekt in Unternehmensbeteiligungen investiert, hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF.
- Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten - oft gesetzlich oder vertraglich - garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis der Zielgesellschaft und damit des AIF.
- Bei Investitionen in Luftfahrzeuge können die Renditen beispielsweise durch Änderungen oder Nichteinhaltung von Leasingverträgen sowie der Verwirklichung spezifischer Haftungs-, Verpachtungs- oder Vermarktungsrisiken niedriger ausfallen als erwartet.

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen des AIF erst teilweise feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Investitionen zu nehmen.

Bis zum Abschlussstichtag wurden insgesamt acht Investitionen getätigt sowie die Erhöhung einer bestehenden Kapitalzusage vorgenommen. In 2018 wurden, bis zur Aufstellung des Lageberichts, zwei neue Investitionen getätigt. Das strategische Risiko spielt eine zentrale Rolle bei der Prüfung im Rahmen von Due Diligence Prozessen vor Investition in geeignete Zielfonds. Wesentliche Kriterien dabei sind ein langjähriger Track-Record der Gesellschaften und entsprechende Branchenerfahrung der Zielfondsmanager. Zudem verfolgt der AIF das Ziel, in eine größere Anzahl von Zielfonds zu investieren, um die strategische Abhängigkeit gegenüber den einzelnen Zielfonds zu diversifizieren. Derzeit ist das strategische Risiko als gering einzustufen.

Bei der Auswahl der Zielfonds wird eine risikobewusste Anlagestrategie verfolgt, die eine enge Einbindung des Risikomanagements in die Entscheidungsprozesse vorsieht.

4.1.3 Marktpreisrisiken

Aufgrund von Wechselkursschwankungen können die Erträge der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann. Bei Investitionen in eine in Fremdwährung geführte Zielgesellschaft können bei Ausschüttungen Wechselkursschwankungen auftreten und Währungskursverluste entstehen.

Potentielle Fremdwährungsrisiken ergeben sich insbesondere aus der zum Abschlussstichtag gehaltenen Beteiligung Capital Dynamics sowie der Beteiligung an der TA Realty, da deren Fondswährung auf USD lautet und somit sämtliche Transaktionen mit diesen in USD ausgeführt werden. Das Marktpreisrisiko wird aus derzeitiger Sicht als gering eingestuft. Die Veränderungen der Wechselkurse werden regelmäßig überwacht.

4.1.4 Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden grundsätzlich nicht gesehen, da sämtliche Aufgaben im Rahmen des Bestellungsvertrags mit der Wealthcap KVG als externe Verwaltungsgesellschaft auf diese ausgelagert sind. Auch das Risikomanagement für die operationellen Risiken ist damit auf die Wealthcap KVG ausgelagert. Sollte die Wealthcap KVG ihren Leistungen operationell nicht nachkommen können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft mit diesen Leistungen zu beauftragen. Operationelle Risiken sind für die Wealthcap KVG im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Im Geschäftsjahr 2017 sind keine Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten, die für den Fonds relevant sind. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der Wealthcap KVG vor.

4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts war die Gesellschaft in allen drei geplanten Anlageklassen investiert. Bestandsgefährdende Risiken für den AIF sind derzeit nicht erkennbar.

4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

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

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

5 Vergütungen

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

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 23. Januar 2014 die Wealthcap KVG beauftragt. Die Wealthcap KVG hat im Geschäftsjahr 2017 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV I

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2017 gezahlten Mitarbeitervergütung	EUR 4.421.799 (Löhne + Gehälter, ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	3.820.960 EUR
davon variable Vergütung	600.839 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2017	37 NC/36,67 FTE
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2017 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	2.635.128 EUR
davon Führungskräfte	1.711.783 EUR
davon andere Mitarbeiter	923.345 EUR

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

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

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Verwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der Verwaltungsgesellschaft oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Gesellschaften auswirkt, von den Regelungen zum Vergütungssystem betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit

Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

- Die Vergütung der Mitarbeiter der Verwaltungsgesellschaft setzt sich aus einem Fixgehalt sowie einem variablen Bestandteil zusammen.
- Die variable Vergütung ist derart ausgestaltet, dass sie teilweise bis vollständig reduziert werden kann. Zum Zwecke der Einschränkung einer übermäßigen Risikoübernahme erfolgt die Berechnung der variablen Vergütung risikogewichtet und erfolgsabhängig. Für die Berücksichtigung von Risiken und Ergebnissen in der variablen Vergütung werden sowohl quantitative als auch qualitative Indikatoren im Einklang mit Geschäfts- und Risikostrategie der Verwaltungsgesellschaft sowie der jeweiligen Gesellschaft verwendet. Die Festlegung der variablen Vergütung erfolgt auf der Basis von zu Beginn des Geschäftsjahres dokumentierten Zielvereinbarungen. Diese bestehen zum einen aus von der Geschäftsführung festgelegten allgemeingültigen Unternehmenszielen und zum anderen aus von den Führungskräften festgelegten individuellen Zielen für alle Mitarbeiter. Die Zielvereinbarungen berücksichtigen die individuellen Anforderungen an den jeweiligen Unternehmensbereich und dienen der Bewertung von Leistung und Erfolg der einzelnen Mitarbeiter. Diese Bewertung erfolgt im Rahmen eines jährlichen Mitarbeitergesprächs.
- Im Allgemeinen werden bei der Verwaltungsgesellschaft Anreize für die Geschäftsführer und Mitarbeiter zum Eingehen unverhältnismäßig hoher Risikopositionen vermieden, da die Geschäftsführung sichergestellt hat, dass alle Geschäfte insbesondere einer vorherigen Genehmigung durch die Geschäftsführer unterliegen. Die Geschäftsführung hat hierbei die Vorgaben der Geschäftsordnung zu beachten, d.h. insbesondere sind alle dort festgelegten Geschäfte mit Risikobezug dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft zur Genehmigung vorzulegen. Dadurch ist grundsätzlich sichergestellt, dass die Geschäftsführung am Aufsichtsorgan vorbei keine Risikopositionen eingehen kann, die unverhältnismäßige Folgen für die Höhe der Vergütung haben können.

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte bis Dezember 2016 aufgrund ihrer Größe bzw. der Größe der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften und der Komplexität ihrer Geschäfte von der Einrichtung eines Vergütungsausschusses abgesehen. Im Dezember 2016 wurde ein Vergütungsausschuss eingerichtet.

Der Vergütungsausschuss besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der KVG. Der Aufsichtsrat bedient sich der internen Beratung durch die Leitung der KVG und der Leitung HR der KVG. Die Leitung HR der KVG nimmt i.d.R. als Gast an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Die Teilnehmer des Vergütungsausschusses treffen sich zweimal jährlich. Der Vergütungsausschuss überwacht die Ausgestaltung der Anreiz- und Vergütungssysteme gemäß den gesetzlichen Vorgaben der ESMA Leitlinien und berichtet an den Aufsichtsrat über notwendige Anpassungen sowie ob es mit den nationalen und internationalen Vorschriften, Grundsätzen und Standards vereinbar ist.

Einzelheiten zur Vergütungspolitik werden von der Wealthcap KVG jährlich in Form eines Vergütungsberichtes auf der Internetseite bzw. auf Anfrage als Papierversion zur Verfügung gestellt.

6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Angaben gemäß den §§ 158 Satz 1 i.V.m. 135 Abs. 7 Satz 2 KAGB i.V.m. Artikel 105 Abs. 1c Level-11- Verordnung.

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

München, den 27. Juni 2018

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap SachWerte Portfolio 2
Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Thomas Zimmermann

München, den 27. Juni 2018

Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

Bilanz zum 31. Dezember 2017

A. Aktiva

	31.12.2017	Anteil am	Vorjahr
	EUR	Fondsvermögen	EUR
		in %	
1. Beteiligungen	25.020.152,03	28,22	11.385.855,10
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	64.578.496,47	72,82	82.273.161,22
3. Forderungen			
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	0,00	2.792.000,00
b) Andere Forderungen	0,00	0,00	125.640,00
	0,00	0,00	2.917.640,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	259,60	0,00	234.117,20
	89.598.908,10		96.810.773,52

B. Passiva

1. Rückstellungen		92.428,31	0,10	275.140,20
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus dem Erwerb von Investitionsgütern	91.486,90		0,10	1.567.850,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	740.696,61		0,84	4.867.519,92
		832.183,51		6.435.370,08
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		0,00	0,00	10.000,00
4. Eigenkapital				
a) Komplementär		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	100.572.509,29		113,42	100.577.999,95
bb) Kapitalrücklagen	5.028.850,00		5,67	5.028.850,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	66.687,71		0,08	644.349,78
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-16.160.936,49		-18,23	-6.114.215,67
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-832.814,23		-0,94	-10.046.720,82
		88.674.296,28	100,00	90.090.263,24
		88.674.296,28	100,00	90.090.263,24
		89.598.908,10		96.810.773,52

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	455.756,60	168.994,39
b) Sonstige betriebliche Erträge	5.688,73	13.636,36
Summe der Erträge		182.630,75
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	909.006,41	633.464,67

	EUR	2017 EUR	Vorjahr EUR
b) Verwahrstellenvergütung	51.000,00		55.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	28.451,36		36.069,20
d) Sonstige Aufwendungen	305.801,79		9.504.817,70
Summe der Aufwendungen		1.294.259,56	10.229.351,57
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-832.814,23	-10.046.720,82
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	524.461,82		1.221.018,80
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.102.123,89		-874.926,30
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		-577.662,07	346.092,50
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-1.410.476,30	-9.700.628,32

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (Wealthcap SWP 2 KG, Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 100645 eingetragen.

2. Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

Die Beteiligungen sind gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem anteiligen Net Asset Value (NAV), der wiederum als Summe der Beträge zu verstehen ist, zu denen die von den Beteiligungen gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Die Beteiligungen an der CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF, Luxemburg (CapMan NRE), an der Capital Dynamics S.C.A. - Global Clean Energy and Infrastructure, Luxemburg (Capital Dynamics), der Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAV-SIF, Luxemburg (EPFF IV), der BC Europe Partners X L.P., Guernsey (BC Partners X), der EQT Infrastructure III (No. 1) L.P., Luxemburg (EQT Infra III), der The Realty Associates Fund XI S.C.S., Luxemburg (TA Realty) und der Hines European Value Fund SC Sp, Luxemburg (Hines), wurden zum Bilanzstichtag mit dem Wert der geprüften Vermögensaufstellungen (mit dem fair value) zum 31. Dezember 2017 bewertet.

Für die Beteiligung an der HIG Europe Realty Partners Feeder Fund II, L.P., Guernsey (HIG), erfolgte bis zum Abschlussstichtag noch kein Kapitalabruf.

Für die Beteiligung an der Cube Infrastructure Fund II S.A., Luxemburg (Cube Infra II), und der HIG sind ihm Rahmen des Anbindungsprozesses Anschaffungsnebenkosten im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 20 Tsd. EUR bzw. 22 Tsd. EUR angefallen. Da diese mangels Verwertbarkeit keinen Vermögensgegenstand für die Gesellschaft darstellen, wurden diese vollständig abgeschrieben.

Die täglich fälligen Bankguthaben sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

Auf in USD lautende Vermögensgegenstände wurden mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Dieser beträgt 1,1993 USD zu 1,00 EUR.

Entgegen dem Vorjahr, werden die sich ergebenden Erträge und Aufwendungen aus der Währungsumrechnung respektive unter den Erträgen und Aufwendungen aus Neubewertung ausgewiesen.

3. Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag eine Beteiligung an der CapMan NRE in Höhe von 3.546 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.702 Tsd. EUR), eine Beteiligung an der EPFF IV in Höhe von 5.092 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.438 Tsd. EUR), eine Beteiligung an der Capital Dynamics in Höhe von 5.270 Tsd. EUR bzw. 6.320 Tsd. USD (Vorjahr: 5.246 Tsd. EUR bzw. 5.530 Tsd. USD), eine Beteiligung an der BC Partners X in Höhe von 2.204 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), eine Beteiligung an der EQT Infra III in Höhe von 1.248 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), eine Beteiligung an der TA Realty in Höhe von 7.138 Tsd. EUR bzw. 8.561 Tsd. USD (Vorjahr: 0 Tsd. EUR; 0 Tsd. USD), eine Beteiligung an der Hines in Höhe von 522 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), sowie eine Beteiligung an der HIG, für welche bis zum Abschlussstichtag noch keine Kapitalabrufe erfolgt sind.

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2017 gemäß §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF, Luxembourg/Luxembourg	Capital Dynamits S.C.A. - Global Clean Energy and Infrastructure, Luxembourg/Luxembourg
Firma, Rechtsform und Sitz	213.998 Tsd. EUR (IFRS)	21.669 Tsd. USD/18.068 Tsd. EUR ¹ (Luxemburg GAAP ²)
Höhe der Beteiligung	1,83 %	29,17 %
Zeitpunkt des Erwerbs	13. August 2015	13. August 2015
Verkehrswert der Beteiligung	3.546 Tsd. EUR	6.320 Tsd. USD/5.270 Tsd. EUR

¹ Umrechnung zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag von 1,1993 USD zu 1,00 EUR.

² Gesellschaftskapital zum 31. Dezember 2017 aus dem Abschluss nach Luxemburger GAAP unter Berücksichtigung der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen Luxemburgs für Investmentfonds.

Die Investments sind zum fair value angesetzt

	Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAV-SIF, Luxembourg	BC European Capital X. L.P., Guernsey
Firma, Rechtsform und Sitz	237.556 Tsd. EUR (IFRS)	1.504.520 Tsd. EUR (Local GAAP)
Gesellschaftskapital	2,25 %	0,15 %
Höhe der Beteiligung	11. März 2016/20. April 2017	30. Juni 2016
Zeitpunkt des Erwerbs	5.092 Tsd. EUR	2.204 Tsd. EUR
Verkehrswert der Beteiligung		

	EQT Infrastructure III (No. 1) SCSp, Luxembourg	The Realty Associates Fund XI S.C.S., Luxembourg
Firma, Rechtsform und Sitz	1.008.558 Tsd. EUR (IFRS)	64.632 Tsd. USD/53.892 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP)
Gesellschaftskapital	0,20 %	13,25 %
Höhe der Beteiligung	17. Februar 2017	31. Mai 2017
Zeitpunkt des Erwerbs	1.248 Tsd. EUR	8.561 Tsd. USD/7.138 EUR
Verkehrswert der Beteiligung		

	H.I.G Europe Realty Partners Feeder Fund II, L.P., Guernsey	Hines European Value Fund SCSp, Luxembourg
Firma, Rechtsform und Sitz	0 Tsd. EUR (Local GAAP)	18.584 Tsd. EUR (KAGB)
Gesellschaftskapital	noch offen	2,68 %
Höhe der Beteiligung	16. Oktober 2017	6. Dezember 2017
Zeitpunkt des Erwerbs	0 Tsd. EUR	522 Tsd. EUR
Verkehrswert der Beteiligung		

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG. Das USD-Konto wurde zum Stichtagskurs umgerechnet.

3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 92 Tsd. EUR (Vorjahr: 275 Tsd. EUR) betreffen die Verwahrstellenvergütung (51 Tsd. EUR; Vorjahr: 55 Tsd. EUR), die Jahresabschlussprüfung (28 Tsd. EUR; Vorjahr: 27 Tsd. EUR) sowie die Kosten für die Prüfung der Vermögensaufstellungen der Zielfondsbeteiligungen (12 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 832 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.435 Tsd. EUR) betreffen Verwaltungsvergütungen gegenüber der Wealthcap KVG in Höhe von 741 Tsd. EUR sowie einen Kapitalabruf des CapMan NRE in Höhe von 91 Tsd. EUR. Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe von 88.674.296,28 EUR (Vorjahr: 90.090.263,24 EUR) entfällt zum Abschlussstichtag vollumfänglich auf die Kommanditisten. Von den eingeworbenen Kapitalanteilen entfallen 100.577 Tsd. EUR (Vorjahr: 100.577 Tsd. EUR) auf die Anleger und 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) auf die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Die Komplementärin ist ohne Einlage an der Gesellschaft beteiligt.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2017	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Vergütung Eigenkapitalbeschaffung	0	5.565
Konzeptionsvergütung	0	3.679
Treuhandvergütung	273	186
Einmalige Haftungsvergütung	0	30
Übrige	33	45
	306	9.505

Den Erträgen aus der Neubewertung in Höhe von 524 Tsd. EUR, welche mit 293 Tsd. EUR auf die CapMan NRE, mit 208 Tsd. EUR auf die EPFF IV sowie mit 24 Tsd. EUR auf die Capital Dynamics entfallen, stehen Aufwendungen aus der Neubewertung von 1.102 Tsd. EUR gegenüber. Diese setzten sich aus den Abschreibungen in Höhe von 438 Tsd. EUR auf die TA Realty, von 210 Tsd. EUR auf die BCEC X, von 73 Tsd. EUR auf die Hines, von 22 Tsd. EUR auf die HIG, von 20 Tsd. EUR auf die Cube Infra II sowie von 6 Tsd. EUR auf die EQT Infra III zusammen. Zudem ergaben sich im Geschäftsjahr 2017 Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 333 Tsd. EUR.

5. Angaben zu (Eigen-) Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV wird in Anlage 2 zum Anhang separat dargestellt.

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

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

	31.12.2017	Vorjahr
	EUR	EUR
Kommanditisten		
Kapitalkonto I (Einlagen)	100.578.000,00	100.578.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	5.028.850,00	5.028.850,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-5.490,71	-0,05
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-16.993.750,72	-16.160.936,49
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	66.687,71	644.349,78
	88.674.296,28	90.090.263,24

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Pflichteinlage. Zum Abschlussstichtag waren 1.005.970,00 EUR im Handelsregister eingetragen.

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

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

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wert des Investmentvermögens (EUR)	88.674.296,28	90.090.263,24	34.864.141,56
Wert je Anteil (EUR)	881,65	895,73	899,88
Umlaufende Anteile (Stück)	100.578	100.578	38.743

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital von 100.578.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß den §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

Zum Abschlussstichtag bestehen Einzahlungsverpflichtungen in die CapMan NRE in Höhe von 579 Tsd. EUR, in die BCEC X in Höhe von 7.586 Tsd. EUR, in die Capital Dynamics in Höhe von 154 Tsd. USD, in die EPFF IV in Höhe von 10.582 Tsd. EUR, in die EQT Infra III in Höhe von 3.887 Tsd. EUR, in die TA Realty in Höhe von 1.500 Tsd. USD, in die HIG in Höhe von 10.000 Tsd. EUR, sowie in die Hines in Höhe von 9.421 Tsd. EUR

Weitere nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und sonstige Haftungsverhältnisse bestehen nicht.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 zum Anhang beigefügt.

6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

6.2.1 Angaben zur Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2017 rund 1,45 % und ermittelt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (1.294 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (89.382.279,76 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2017 (88.674.296,28 EUR) und per 31. Dezember 2016 (90.090.263,24 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die laufende Geschäftsbesorgung eine Vergütung in Höhe von 1,009 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. der an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal jedoch 100 % des gezeichneten Kapitals). Im Geschäftsjahr 2017 ist eine Vergütung von 909 Tsd. EUR angefallen.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 nicht erhalten.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,3 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. der an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal jedoch 100 % des gezeichneten Kapitals). Im Geschäftsjahr 2017 ist eine Vergütung von 273 Tsd. EUR angefallen.

Die jährlichen Vergütungen beziehen sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft und sind jeweils zum 30. Juni des Folgejahres fällig. Die Verwaltungsgesellschaft ist jedoch berechtigt, bereits vor dem 30. Juni anteilige Abschlagszahlungen zu verlangen. Abschlagszahlungen wurden nicht verlangt bzw. geleistet.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,046 % p.a. zzgl. USt des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch 12 Tsd. EUR p.a. zzgl. USt. Im Geschäftsjahr 2017 ist eine Vergütung von 51 Tsd. EUR angefallen.

In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung von 1,009 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts das AIF zuzüglich der bis dahin an die Anleger geleisteten Ausschüttungen. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags bestellt.

Zusätzlich können der Gesellschaft grundsätzlich folgende Kosten in Rechnung gestellt werden, welche nicht durch die Verwaltungsvergütung abgegolten sind:

- Kosten für den externen Bewerter für Vermögensgegenstände im Sinne der §§ 261,271 KAGB
- Bankübliche Depotgebühren, Kontoführungsgebühren und Kosten des Zahlungsverkehrs außerhalb der Verwahrstelle ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet

- Kosten für den Erwerb und die Veräußerung von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Herstellung/Errichtung von Vermögensgegenständen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- Auf Ebene der von der Gesellschaft gegebenenfalls gehaltenen Objektgesellschaften können entsprechende Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealth Management Holding GmbH (WMC). Die WMC erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung in Höhe von 1.000 Tsd. EUR. Die Vergütung ist nach Erhalt der Vertriebs Erlaubnis im Februar 2015 entstanden und im Geschäftsjahr 2015 vollständig bezahlt worden.

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

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

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zzgl. des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bis zu 9,95 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2017 sind keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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

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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr werden im Lagebericht in Abschnitt 6 „Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr“ dargestellt.

6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB

6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft

Mit der Anlage in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Der AIF ist darauf ausgerichtet, durch eine Vielzahl zu erwerbender Assets in verschiedenen Assetklassen mit vordefinierten Anlagegrenzen eine breite Risikodiversifikation zu erreichen.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- höhere Ertrags Erwartungen und die Sicherheit der Anlage stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander;
- Inkaufnahme von Erfolgsschwankungen und möglichen Verlusten, jedoch keine Ertragsmaximierung zum Preis erhöhter Verlustgefahren.

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

Anlagerisiken/Blind Pool/keine Einflussnahme auf die Investitionsentscheidungen/Zielgesellschaften

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen des AIF noch nicht feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen.

Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn er geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabebaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Fremdwährungsrisiko

Aufgrund von Wechselkurschwankungen können die Einnahmen der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann. Auch bei Investitionen in einen in einer Fremdwährung geführten Zielfonds können bei Ausschüttungen Wechselkurschwankungen auftreten und Kosten für den Umtausch der Fremdwährung entstehen.

Besondere Risiken aus den Anlageklassen

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien, Energie/Infrastruktur, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity) und sonstige Formen von Sachwertanlagen, insbesondere Transport (z. B. Luftfahrzeuge), sind besondere Risiken verbunden. So können z. B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern. Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten - oft gesetzlich oder vertraglich - garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis der Zielgesellschaft und damit des AIF. Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF. Bei Investitionen in Luftfahrzeuge können die Renditen beispielsweise durch Änderungen oder Nichteinhaltung von Leasingverträgen sowie der Verwirklichung spezifischer Haftungs-, Verpachtungs- oder Vermarktungsrisiken niedriger ausfallen als erwartet.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und dem Erfordernis einer Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft kann ein Verkauf jedoch ggf. auch gar nicht oder nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.

Aktuelle Risikobewertung

Im Rahmen der Risikobewertung wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Der Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden. Das Risikoprofil ist unverändert.

6.5.4 Risikomanagementsystem der Wealthcap KVG

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 0,29 Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,02

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

6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap SachWerte Portfolio 2 Komplementär GmbH mit Sitz in Grünwald. Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

Alfred Gangkofner,

Thomas Zimmermann.

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

Deren Geschäftsführer sind:

Gabriele Volz,

Dr. Rainer Krütten.

München, den 27. Juni 2018

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap SachWerte Portfolio 2
Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Thomas Zimmermann

München, den 27. Juni 2018

**Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

Vermögensaufstellung gemäß §§ 158,135 Abs. 5,101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31. Dezember 2017

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR	Bestand in EUR			
A. Vermögensgegenstände						
I. Beteiligungen					25.020.152,03	28,22
CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF	581.578,87	-1.030.614,76	2.110.198,84	3.545.893,00		4,00
Capital Dynamics S.C.A. - Global Clean Energy and Infrastructure	0,00	0,00	5.246.013,10 ¹⁾	5.269.806,22		5,94
Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAF-SIF	2.878.029,64	-431.744,45	4.468.418,97	5.091.867,00		5,74
BC European Capital X L.P.	2.413.750,72	0,00	2.413.750,72	2.204.344,00		2,49
EQT Infrastructure III (No. 1) SCSp	1.254.446,25	0,00	1.254.446,25	1.248.246,00		1,41
The Realty Associates Fund XI S.C.S.	7.575.970,26	0,00	7.575.970,26	7.137.975,99		8,05
Hines European Value Fund	595.192,97	0,00	595.192,97	522.019,82		0,59
H.I.G. Europe Reality Partners Feeder Fund II L.P.	21.936,46	0,00	21.936,46	0,00		0,00
Cube Infrastructure Fund II S.A.	20.177,39	0,00	20.177,39	0,00		0,00
II. Liquiditätsanlagen					64.578.496,47	72,82

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr			Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge	Abgänge	Bestand			
	in EUR	in EUR	in EUR			
Bankguthaben						
III. Sonstige Vermögensgegenstände					259,60	0,00
Andere						
Summe Vermögensgegenstände				89.598.908,10		101,04
B. Schulden						
I. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen				-832.183,51		-0,94
II. Rückstellungen				-92.428,31		-0,10
Summe Schulden				-924.611,82		-1,04
C. Fondsvermögen				88.674.296,28		100,00

¹⁾ Die Umrechnung der Zu- und Abgänge sowie des Endbestands der Anschaffungskosten im Berichtsjahr erfolgt mit dem Devisenkassamittelkurs am 31.12.2017 (1,00 EUR entspricht 1,1993 USD).

umlaufende Anteile (Stück):	100.578
Anteilwert (EUR):	881,65

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

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-832.814,23
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	832.814,23
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

	EUR	EUR
A. Komplementär		
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		0,00
B. Kommanditisten		
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		90.090.263,24
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-5.490,66
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-832.814,23
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		-577.662,07
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		88.674.296,28

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB (§ 135 Abs. 1 Satz 3 KAGB)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, den 27. Juni 2018

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap SachWerte Portfolio 2 Komplementär GmbH**

gez. Alfred Gangkofner

gez. Thomas Zimmermann

München, den 27. Juni 2018

**Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Gabriele Volz

Vermerk des Abschlussprüfers

An die Wealthcap SachWerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wealthcap SachWerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Wealthcap SachWerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und

Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

München, den 28. Juni 2018

**Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Stadter, Wirtschaftsprüfer

Vogel, Wirtschaftsprüfer
