



# WealthCap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## Grünwald

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

#### 1 Grundlagen der Gesellschaft

##### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (kurz: Gesellschaft, AIF oder Wealthcap P 5 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 25. Mai 2018 und Eintragung im Handelsregister am 27. Juli 2018 unter der Firmierung Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. KG mit Sitz in Grünwald gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 6. Februar 2019 und Eintragung im Handelsregister am 16. April 2019 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap P5 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder Wealthcap KVG) fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 30. Juni 2032. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2037 beschließen, sofern sich die jeweilige Laufzeit eines direkt oder indirekt gehaltenen AIF im Sinne des § 1 Ziffer 2 und 3 der Anlagebedingungen über den 30. Juni 2032 hinaus verlängert oder soweit die Investmentgesellschaft im Rahmen der Beendigung der Beteiligung an einem solchen AIF Sachausschüttungen erhält und sie nicht sofort veräußert, 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 29. Januar 2019. Mit Schreiben vom 13. März 2019 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF. Mit dem Vertrieb wurde am 27. Mai 2019 begonnen.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von ursprünglich 10.000 Tsd. EUR bis 30. Juni 2020 vor. Durch Beschluss der WCK vom 08. Juni 2020 wurde der Platzierungszeitraum zunächst bis zum 30. Juni 2021 verlängert. Durch einen Folgebeschluss vom 11. Januar 2021 wurde der Platzierungsschluss final auf den 31. März 2021 festgelegt. Während der Platzierungsphase von April 2019 bis 31. März 2021 konnten insgesamt 12.670 Tsd. EUR (ohne Agio) eingeworben werden.

Zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH, München, (WCIS) wurde am 08. März 2019 ein Platzierungsgarantievertrag geschlossen. Die WCIS garantiert nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 10.000 Tsd. EUR bis zum 30. Juni 2020 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase bis zum späteren Platzierungsschluss. Nachdem das Platzierungsvolumen von 10.000 Tsd. EUR überschritten wurde, wurde die Platzierungs- und Einzahlungsgarantie nicht in Anspruch genommen.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung von Investitionen zur Erreichung des angestrebten Zielportfolios, welches sich über ein diversifiziertes Portfolio von Beteiligungen an Zielfonds vor allem mit europäischer Fokussierung darstellt. Die konkreten Investitionsgegenstände standen bei Auflage des AIF noch nicht fest („Blind Pool“). Entsprechend den Planungen der Verwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige investierte die Investmentgesellschaft aber mittelbar über die Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG (kurz: Portfolio 4/5 KG) einen erheblichen Teil des ihr für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in zwei Dachfonds, den Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF, Luxemburg, und den Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF, Luxemburg. Bei den beiden Gesellschaften handelt es sich um Dachfonds mit Sitz in Luxemburg, deren AIFM, die Structured Invest S.A., plangemäß von der Wealthcap KVG bei ihren Investitionen in Private-Equity- und Immobilienfonds beraten wird.

Die Gesellschaft strebt folgendes mittelbar über Zielgesellschaften gehaltenes Portfolio an:

- Immobilien: 55%
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen: 30%
- Energie/Infrastruktur: 15%

Die kumulativen Anlagegrenzen stellen sich im Detail wie folgt dar:

- Mindestens 60% des Investitionskapitals werden in AIF mit Sitz in Ländern im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie (mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland), im Vereinigten Königreich, auf den Kanalinseln Jersey und Guernsey, in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, auf den Cayman Islands sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika investiert.



- Mindestens 35% des Investitionskapitals werden in AIF investiert, die mindestens 60% des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Value-add-Prinzip verfolgen.
- Mindestens 25% des Investitionskapitals werden in AIF investiert, die mindestens 60% des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Buy-out-Prinzip verfolgen.
- Mindestens 60% des Investitionskapitals werden in AIF investiert, die ihren Investitionsschwerpunkt in Europa haben.
- Mindestens 60% des Investitionskapitals werden in AIF investiert, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag, ihrer Satzung oder ihrer sonstigen Fondsdokumentation planen, in mindestens vier Immobilien bzw. Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen bzw. Unternehmensbeteiligungen und Anlagen aus dem Bereich Energie und Infrastruktur zu investieren.

Die Anlagegrenzen für den AIF müssen am Stichtag zwei Jahre nach Platzierungsschluss der Gesellschaft erfüllt sein. Demnach müssen die Anlagegrenzen bis spätestens 31. März 2023 eingehalten sein.

Die Konzeption der Investmentgesellschaft sieht keine langfristige Aufnahme von Fremdkapital durch die Investmentgesellschaft zur Finanzierung von Investitionen vor. Eine kurzfristige Zwischenfinanzierung zur Überbrückung von Liquiditätsgaps ist hingegen, insbesondere in Gestalt der durch die Wealth Management Capital Holding GmbH gewährten Kreditlinie in Höhe von maximal 7,5% des zum Platzierungsschluss der Darlehensnehmerin gezeichneten Kommanditkapitals, möglich. Zudem darf die Investmentgesellschaft Kredite bis zur Höhe von 20% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Kreditaufnahmen sind bis dato nicht erfolgt.

**1.2 Ziele und Strategien**

Anlagestrategie und -politik der Investmentgesellschaft ist es, ein gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Zielfonds mit vor allem europäischer Fokussierung und insbesondere auch in der Form von Dachfondsstrukturen aufzubauen. Die Streuung soll unter anderem erreicht werden durch eine Vielzahl mittelbar über Zielfonds gehaltener Einzelinvestitionen, Investitionen in unterschiedliche Anlageklassen, unterschiedliche Investitionsregionen (Länder) sowie unterschiedliche Investitions- und Desinvestitionszeitpunkte. Als Zielfonds kommen primär Fonds für institutionelle Anleger (sog. Spezialfonds), ggf. aber auch sog. Publikumsfonds in Frage. Als Anlageziel strebt die Investmentgesellschaft über die Gesamtlaufzeit eine positive Rendite mit Ausschüttungen und Wertzuwachsen an.

Die Auswahl der einzelnen Beteiligungen an Zielfonds erfolgt durch die Verwaltungsgesellschaft nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung. Für die Angemessenheit des Kaufpreises der einzelnen Beteiligungen wird neben der Prüfung durch die Verwaltungsgesellschaft auch ein Wertgutachten von mindestens einem externen Bewerter eingeholt. Im Investitionsprozess wurden unter anderen folgende Kriterien in Bezug auf die potenziellen Zielfonds geprüft: Erfahrung des Managements, Anlagestrategie, rechtliche und steuerliche Ausgestaltung, Kostenstruktur und Auswirkungen auf die Portfoliozusammensetzung der Investmentgesellschaft.

Die Zielfondsbeiträge werden nicht unmittelbar, sondern mittelbar über eine Zwischengesellschaft gehalten. Hierzu hat sich die Investmentgesellschaft an der Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG als Kommanditist beteiligt. Weiterer Kommanditist ist die Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Bis zum Abschlussstichtag wurden über die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Portfolio 4/5 KG drei Investitionen getätigt.

Im September 2019 wurde die Asterion Industrial Infra Fund I FCR mit einer Kapitalzusage i. H. v. 10.000 Tsd. EUR angebonden. Asterion konzentriert sich auf Investitionen in den Infrastrukturbereichen Erneuerbare Energien, Infrastruktur- und Energiedienstleistungen sowie Telekommunikationsnetzwerke. Bis zum Abschlussstichtag wurden zehn Investitionen getätigt.

Im März 2020 wurde die Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF mit einer Kapitalzusage i. H. v. 15.000 Tsd. EUR angebonden. Diese Kapitalzusage wurde im März 2021 um 13.500 Tsd. EUR auf nunmehr insgesamt 28.500 Tsd. EUR erhöht. Die Annahme erfolgte im April 2021. Über diesen Dachfonds sind mittelbare Unternehmensbeteiligungen über Private Equity Zielfonds unterschiedlicher Auflagejahre geplant, um eine möglichst breite Streuung europäischer Private Equity Investitionen zu erzielen. Insgesamt hat der Dachfonds bis zum 31.12.2020 Kapitalzusagen gegenüber sechs Zielfonds in Höhe von insgesamt 28.500 Tsd. EUR abgegeben.

Eine weitere Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR erfolgte im März 2020 an das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF. Auch hier erfolgte eine Erhöhung der Kapitalzusage im März 2021. Die Aufstockung um 32.000 Tsd. EUR auf nunmehr insgesamt 52.000 Tsd. EUR wurde ebenfalls im April 2021 angenommen. Über den in Luxemburg ansässigen Dachfonds sind mittelbare Immobilienbeteiligungen über verschiedene Zielfonds mit einem Schwerpunkt auf europäische Immobilieninvestitionen unterschiedlicher Auflagejahre geplant. Neben zwei Zielfondsverbindungen im Jahr 2019 erfolgten im Geschäftsjahr 2020 zwei weitere Zielfondsbeiträge mit einem Gesamtcommitment von 15.000 Tsd. EUR. Insgesamt hat der Fonds zum 31.12.2020 Kapitalzusagen gegenüber vier Zielfonds in Höhe von insgesamt 52.000 Tsd. EUR abgegeben.

Zum Abschlussstichtag ergibt sich folgende Portfolioallokation für die Portfolio 4/5 KG:

Zielfonds	Zeichnungssumme	Anlageklasse
Asterion Industrial Infra I	10.000.000 EUR	Infrastruktur
Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1	15.000.000 EUR	Immobilien
Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1	20.000.000 EUR	Private Equity
SUMME	45.000.000 EUR	

Für den Erwerb der Beteiligungen wurde kein Fremdkapital eingesetzt.



## 2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald, Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 7. März 2019 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 hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap P4 KG wurde mit Datum vom 13. März 2019 erteilt.

Die Wealthcap KVG ist zur Erfüllung sämtlicher Aufgaben berechtigt und verpflichtet, welche einer KVG nach dem KAGB obliegen. Sie hat zudem für die als Treugeber am AIF beteiligten Anleger die Stellung als Treuhandkommanditistin ab dem 13. März 2019 übernommen. Die Wealthcap KVG erledigt alle weiteren im Rahmen der kollektiven Verwaltung des AIF anfallenden Tätigkeiten, soweit diese nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Vertrag dem AIF oder Dritten vorbehalten sind, einschließlich der schriftlichen und telefonischen Kommunikation sowie alle weiteren Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF. Damit umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie beispielsweise Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Administration der Investmentgesellschaft, Anlegerverwaltung und die Beauftragung einer Verwahrstelle.

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 laufenden Gebühren mit der Wealthcap KVG vereinbart. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag von der Investmentgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen. Die Bemessungsgrundlage kann sich jedoch maximal auf 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals belaufen.

- Für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin erhält die Wealthcap KVG eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,15% der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 15.000 EUR pro Jahr. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 der Anlagebedingungen über den 30.06.2032 hinaus, beträgt die jährliche Vergütung für die Tätigkeit der Verwaltungsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin (pro rata temporis) ab dem 01.07.2032 bis zu 0,075 % der Bemessungsgrundlage.
- Des Weiteren erhält die Verwaltungsgesellschaft für ihre Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i. H. v. bis zu 0,395% der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 12.600 EUR pro Jahr. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 30.06.2032 hinaus, beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung (pro rata temporis) ab dem 01.07.2032 bis zu 0,1975% der Bemessungsgrundlage.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,25% der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 12.000 EUR pro Jahr. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 30.06.2032 hinaus, beträgt die jährliche Vergütung der Verwaltungsgesellschaft (pro rata temporis) für die Verwaltung der Beteiligungen ab dem 01.07.2032 bis zu 0,125% der Bemessungsgrundlage.
- Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,005 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 400 EUR p. a. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen über den 30.06.2032 hinaus, beträgt die jährliche Vergütung (pro rata temporis) der Komplementärin nach dieser lit. d) ab dem 01.07.2032 bis zu 0,0025 % der Bemessungsgrundlage.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Investition der Investmentgesellschaft in einen AIF im Sinne des § 1 Ziffer 2 und 3 der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr i. H. v. bis zu 1,5% des Investitionsbetrages. Der Investitionsbetrag entspricht grundsätzlich dem gegenüber der Investmentgesellschaft durch den betreffenden AIF verbindlich bestätigten Zeichnungsbetrag. Im Fall des Erwerbs einer bereits bestehenden Beteiligung entspricht der Investitionsbetrag der Summe aus dem Kaufpreis der Beteiligung und dem Teil des Zeichnungsbetrages, der durch den Veräußerer der Beteiligung noch nicht in den jeweiligen AIF eingezahlt wurde.
- Die Wealthcap KVG hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Beteiligung an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
  - b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7,5% einschließlich Zinseszins, bezogen auf ihre geleisteten und noch nicht durch die Investmentgesellschaft zurückgezahlten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum, ab dem der letzte Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist, bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Beteiligung der Verwaltungsgesellschaft an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft i. H. v. 20 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Auszahlungen wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Zusätzlich fallen die folgenden Initialkosten an.

- Die Wealthcap Investment Services GmbH erhält für die Übernahme der Platzierungsgarantie eine Vergütung i. H. v. einmalig 150.000 EUR.



- Für die Konzeption und Strukturierung erhält die Wealthcap KVG eine Konzeptionsgebühr i. H. v. 1,5% des insgesamt zum Platzierungsschluss eingeworbenen Kommanditkapitals abzüglich der Platzierungsgarantievergütung.
- Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhalten die UniCredit Bank AG und weitere Vertriebspartner („Drittvermittler“) gemäß dem gesondert abgeschlossenen Vertrag über die Eigenkapitalbeschaffung eine Eigenkapitalvermittlungsgebühr in Höhe von 3,00% des vermittelten Kommanditkapitals zzgl. eines auf das vermittelte Kommanditkapital (ohne Ausgabebaufschlag) erhobenen Ausgabebaufschlages in Höhe von bis zu 3%.

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. Der IT-Bereich ist seit dem 1. April 2018 von der Wealthcap KVG an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien- Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden mit Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum gleichen Tage die IC Property Management GmbH, München, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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 künftiges Risiko mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt ist das Ausbleiben von Rückflüssen aus den angebonden bzw. noch zu erwerbenden Zielfondsbeteiligungen zu sehen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich 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

##### Marktübersicht Immobilien<sup>1</sup>

Im zurückliegenden Jahr 2020 zeigten sich starke wirtschaftliche Verwerfungen aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie hervorgerufenen Lockdowns. Dennoch blieb die Anlageklasse Immobilien bei Investoren gefragt und verzeichnete einen Zuwachs des verwalteten Vermögens (AuM) von 4,7% gegenüber 2019.

Während die Neuinfektionen der ersten COVID-19 Welle in Europa gegen Mitte des Jahres rückläufig waren und die Lockdowns Zug um Zug aufgehoben wurden, verzeichneten andere Volkswirtschaften, z.B. die USA stark steigende infektionszahlen, was seinerzeit bereits auf die Gefahr einer zweiten Infektionswelle in Europa hinwies. Die Fondsbewertungen erholten sich von den Verlusten des ersten Quartals. Zum 30. Juni 2020 zeigten die Bewertungen von börsennotierten Real Estate Investmenttrusts (REITS) einen nahezu vergleichbaren Wert wie zum selben Zeitpunkt des Vorjahres (-1,4%). Diese Erholung setzte sich im dritten Quartal des Jahres fort. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Bewertungen der Assets stellten sich jedoch nicht linear dar. So sind Länder und auch Nutzungsarten, unter anderem in Abhängigkeit der Intensivität der Lockdowns vor Ort, unterschiedlich stark beeinflusst. Besonders von den Verwerfungen der COVID-19-Pandemie betroffen waren Einzelhandelsimmobilien (non Food) und Hotels.

<sup>1</sup> 2021 Preqin Global Real Estate Report Sample Pages.

Bereits zu Beginn des vierten Quartals stiegen die COVID-19 Neuinfektionen in einigen europäischen Ländern wieder stark an, dies zwang vorerst einzelne Länder in einen zweiten Lockdown, weitere europäische Länder folgten bis Mitte Dezember mit verschärften Restriktionen. Dies führt u. a. dazu, dass die finalen Auswirkungen auf die globale Wirtschaft zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen sind. Diese Unsicherheit wirkt sich ebenfalls auf die Private Real Estate Branche aus.

Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der abgeschlossenen Transaktionen fielen im Jahr 2020 stark. Die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen fiel auf 5.979 (2019: 9.848) was sich auch in einem deutlich niedrigerem Transaktionsvolumen von USD 222 Mrd. (zu 2019: -50%) zeigte. Umfragen des Datendienstleisters Preqin zeigen, dass die schnelle Erholung der Assetbewertungen eine Barriere für Marktteilnehmer darstellte. Während Investoren und Zielfondsmanager eine Vielzahl von Investmentmöglichkeiten aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in 2020 erwarteten, traten diese aufgrund einer Vielzahl von staatlichen Hilfsmaßnahmen (z. B. Tax Holidays, Mietstundungen) seltener auf als erwartet. Darüber hinaus wirkten sich Reisebeschränkungen und Restriktionen von physischen Meetings negativ auf die Transaktionstätigkeit aus. Die Fähigkeit von Zielfondsmanagern und Investoren physische Objektbesichtigungen durch qualitativ hochwertige virtuelle Besichtigungen zu ersetzen sowie die Due Dilligence online durchzuführen waren und sind wesentliche Erfolgsmerkmale im aktuellen Umfeld.

Wie bereits in den vergangenen Jahren zeigte sich bei der Kapitaleinwerbung auch im Jahre 2020 eine Konzentration auf die größten Zielfonds Manager. Jedoch schwächt sich dieser langjährige Konzentrationstrend im Zuge der COVID-19-Pandemie ab. Vor allem Opportunistic- und Value-Add Zielfonds verzeichneten im ersten Halbjahr hohe Kapitalzuflüsse. Die Verschiebung der Investorenpräferenzen von Core Assets hin zu potentiell riskanteren Strategien könnte darauf zurückzuführen sein, dass Investoren beabsichtigen Chancen durch mögliche Preiskorrekturen zu nutzen. Distressed, Value-Add, Opportunistic und Core-Plus Strategien erwirtschaften historisch höhere Renditen in Erholungsphasen.

##### Marktausblick Immobilien<sup>2</sup>

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie werden auch an der Anlageklasse Private Real Estate Ihre Spuren hinterlassen. Mit einem Rekordwert an verfügbarem Eigenkapital („Dry Powder“) in Höhe von USD 324 Mrd. erwartet Preqin signifikanten Wettbewerb um interessante Objekte sobald die Transaktionstätigkeit wieder zunimmt. Dabei könnten hochwertige Office Immobilien sowie Industrial Assets (z. B. Storage und Logistic) im Fokus der Investoren stehen. Retail Assets (z. B. Shopping Centre) hatten, u. a. aufgrund der zunehmenden Konkurrenz durch den Onlinehandel, bereits in den zurückliegenden Jahren mit strukturellen Problemen zu kämpfen und könnten auch im kommenden Jahr 2021 weniger nachgefragt sein.

<sup>2</sup> 2021 Preqin Global Real Estate Report Sample Pages.



Zahlen des Finanzdatendienstleisters Preqin zeigen, dass Private Real Estate Fonds die kurz nach der Finanzkrise (2008/2009) aufgesetzt wurden eine besonders positive Performance zeigten. Im Zuge der Erholung haben Value-Add und Opportunistic Real Estate Zielfonds besonders stark profitiert und lieferten attraktive Risikoprämien. Daraus abgeleitet könnte sich auch bei einem wirtschaftlichen Aufschwung nach überstandener COVID-19-Pandemie ein vergleichsweise positives Szenario für Private Real Estate Fonds entwickeln.

### Marktübersicht Private Equity<sup>3</sup>

Die oben beschriebenen, von der Covid-19-Pandemie hervorgerufenen Unsicherheiten wirkten sich ebenfalls auf die Private Equity Branche aus. Nachdem mögliche Zinserhöhungen noch weiter in die Zukunft gerückt scheinen, zieht die Assetklasse Private Equity Investoren weiter mit der Aussicht auf hohe Renditen an. So wollen gemäß einer Preqin-Studie 44% der befragten Investoren innerhalb der nächsten 12 Monate ihre Allokation in Private Equity erhöhen, und 46% der Investoren diese zumindest konstant halten.

Während die Anzahl und das Volumen der im ersten Quartal 2020 abgeschlossenen Buy-out Transaktionen im Vergleich zu den Vorquartalen noch relativ stabil blieben, zeigte sich im zweiten Quartal ein starker Abfall der abgeschlossenen Transaktionen. Die COVID-19-Pandemie beschleunigte den in den letzten Jahren aufgrund von hohen Bewertungen und gestiegenem Wettbewerb um lukrative Deals vorherrschenden leichten Abwärtstrend, sodass die abgeschlossenen Transaktionen auf den niedrigsten Wert seit Jahren fielen. Im zweiten Halbjahr 2020 stabilisierte sich die Transaktionstätigkeit wieder, sodass im Jahr 2020 gesamt die Zahl und der Wert der Deals um 5%, respektive 7%, im Vergleich zum Vorjahr sinken.

Die Assets under Management (AUM) erreichten bereits Mitte des Jahres 2020 (letzter verfügbarer Wert) einen neuen Rekordwert von USD 4.740 Mrd. und Private Equity Manager haben weiterhin Rekordsummen an Kapital für Investitionen ("dry powder") zur Verfügung. Preqin erwartet für die nächsten fünf Jahre einen Zuwachs von 15.6% jährlich bei den AUM.

### Marktausblick Private Equity<sup>4</sup>

Es scheint die Assetklasse Private Equity bei Investoren weiterhin sehr beliebt, ausgehend von den geplanten Allokationen und dem erwarteten Zuwachs der AUM. Es ist auch erkennbar, dass sich Private Equity immer weiter als Kernassetklasse bei institutionellen Investoren etabliert. Laut Preqin liegt die durchschnittliche Allokation institutioneller Investoren in den USA in Private Equity mittlerweile bei 6.3% der AUM, wobei Family Offices sich mit einer durchschnittlichen Allokation von 20% der AUM in Private Equity hier nochmal deutlich stärker positionieren.

<sup>3</sup> 2021 Preqin Global PEVC Report Sample Pages.

<sup>4</sup> 2021 Preqin Global PEVC Report Sample Pages.

### Marktübersicht Energie/Infrastruktur<sup>5</sup>

Die weltwirtschaftliche Lage aufgrund der COVID-19-Pandemie im vergangenen Geschäftsjahr sorgte für Unsicherheit und Veränderung an den Kapitalmärkten. Für viele Investoren haben sich bestehende Beteiligungen in Infrastrukturprojekten als eine sichere Investition mit überwiegend konjunkturunabhängigen Einnahmen und stabilen Cashflows sowie Sicherheiten durch die zugrundeliegenden Vermögensgegenstände erwiesen.

Als eines der größten Risiken im Bereich Infrastruktur werden regulatorische Veränderungen wahrgenommen, gefolgt von überhöhten Assetpreisen und politischen Risiken. Da die meisten Investoren auch langfristig mit niedrigen Renditen an den Anleihemärkten rechnen, haben langfristige Infrastrukturinvestitionen aber an Attraktivität gewonnen. Auch die feste Etablierung von ESG in der Vermögensverwaltung hat dazu beigetragen, dass unter anderem Energieinfrastruktur ein interessantes Themenfeld für Investoren bleibt.

Dies spiegelte sich auch im Fundraising für Infrastrukturfonds wider. Trotz erschwelter Bedingungen wurden erneut 100 Milliarden USD an Kapitalzusagen für Infrastrukturfonds abgegeben, nur 14 % weniger als im Vorjahr. Die Summe der Assets under Management (AUM) für den Bereich Infrastruktur stieg somit auf 655 Milliarden USD an und weitere stetige Zuwächse in den nächsten Jahren werden erwartet. Dabei setzt sich wie in den Vorjahren die Konzentration auf wenige große Fondsmanager fort. Die 20 größten Fonds konnten erneut fast drei Viertel (74 %) des eingeworbenen Kapitals auf sich vereinen.

### Marktausblick Energie/Infrastruktur<sup>6</sup>

Die Mehrzahl der befragten Investoren möchte auch in den nächsten Jahren ihre Allokation im Bereich Infrastruktur erhöhen. Vorherrschender Investitionsschwerpunkt ist der durch Veränderungen an den Energiemärkten und Wandlung hin zu einer nachhaltigeren Energieinfrastruktur hervorgerufene stetig wachsende Anteil erneuerbarer Energien. Doch auch das Thema Kommunikationsinfrastruktur hat insbesondere durch die strukturellen Veränderungen im Zuge der Covid-19-Pandemie noch mehr an Bedeutung gewonnen, ebenso wie die Rolle von Private Public Partnerships zur Finanzierung einer alternden ökonomischen Infrastruktur. Im Transportsektor waren die Auswirkungen der Pandemie am stärksten zu merken, jedoch könnten Logistiknetzwerke in der nächsten Zeit ein interessantes Investitionsthema werden.

<sup>5</sup> 2021 Preqin Global Infrastructure Report Sample Pages.

<sup>6</sup> 2021 Preqin Global Infrastructure Report Sample Pages.

## 3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres den Erwartungen.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 5.144 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.432 Tsd. EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 10.770 (Vorjahr: 7.200) umlaufenden Anteilen 477,63 EUR (Vorjahr: 476,60 EUR).

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019	3.431.543,58



	<b>EUR</b>
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	5.144.033,08
Veränderung im Geschäftsjahr 2020	1.712.489,50

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist auf Mittelzuflüsse aus Anlegerbeitritten in Höhe von 1.964 Tsd. EUR zzgl. darauf entfallende Agien von 90 Tsd. EUR zurückzuführen, denen ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 341 Tsd. EUR gegenübersteht.

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 341 Tsd. EUR (Vorjahr: 720 Tsd. EUR) setzt sich aus dem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 439 Tsd. EUR (Vorjahr: 614 Tsd. EUR) und dem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 98 Tsd. EUR (Vorjahr: Negatives nicht realisierte Ergebnis 106 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von 439 Tsd. EUR (Vorjahr: 614 Tsd. EUR) setzt sich insbesondere zusammen aus der Verwaltungsvergütung (16 Tsd. EUR; Vorjahr: 7 Tsd. EUR), der Vergütung für die Verwahrstelle (21 Tsd. EUR; Vorjahr: 19 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (21 Tsd. EUR; Vorjahr: 22 Tsd. EUR) sowie sonstige Aufwendungen (384 Tsd. EUR; Vorjahr: 566 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere Anlaufkosten der Gesellschaft in Form von Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (197 Tsd. EUR; Vorjahr: 405 Tsd. EUR) und Transaktionsgebühren (105 Tsd. EUR; Vorjahr: 30 Tsd. EUR), Stellung der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie (42 Tsd. EUR; Vorjahr: 108 Tsd. EUR) an die Wealthcap Investment Services GmbH, München sowie Konzeptionsvergütungen (12 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) an die Wealthcap KGV, Grünwald.

Das positive nicht realisierte Ergebnis von 98 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus der Neubewertung der Beteiligung an der Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG.

#### **3.3.2 Finanzlage**

##### **Kapitalstruktur**

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Agio) in Höhe von 10.770 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.200 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten in Höhe von 10.750 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.180 Tsd. EUR) zusammen. Von den Einlagen der Treuhandkommanditisten sind zum Abschlussstichtag in Höhe von 4.838 Tsd. EUR bzw. zu 45 % noch nicht eingefordert. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 280 Tsd. EUR (Vorjahr: 190 Tsd. EUR). Die Komplementärin Wealthcap Portfolio 5 Komplementär GmbH, Grünwald, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Die Finanzierung der Investitionen des AIF erfolgt mittels Eigenkapital. Eine Fremdfinanzierung ist auf Ebene des AIF nur zur kurzfristigen Überbrückung von Liquiditätspässen und nicht zur langfristigen Finanzierung von Investitionen zulässig; davon wurde zum Abschlussstichtag kein Gebrauch gemacht.

##### **Investitionen**

Im Geschäftsjahr 2019 hatte sich die Gesellschaft an der Portfolio 4/5 KG als Kommanditistin mit einer Haftsumme von 100,00 EUR beteiligt. Die Portfolio 4/5 KG kann von der Gesellschaft weiteres Kommanditkapital einfordern. Bis zum Abschlussstichtag erfolgten diesbezüglich insgesamt Abrufe in Höhe von 4.400 Tsd. EUR.

Das Portfolio der Portfolio 4/5 KG setzt sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen.

Im Oktober 2019 wurde die Asterion Industrial Infra Fund I FCR mit einer Kapitalzusage i. H. v. 10.000 Tsd. EUR angebunden, wovon bis zum Abschlussstichtag 7.677 Tsd. EUR zur Finanzierung des Erwerbs von zehn Beteiligungen abgerufen wurden. Dem gegenüber stehen erhaltene Ausschüttungen in Höhe von 183 Tsd. EUR.

Im Mai 2020 wurde die Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF mit einer Kapitalzusage i. H. v. 15.000 Tsd. EUR angebunden, wovon bis zum Abschlussstichtag 3.000 Tsd. EUR abgerufen wurden. Mit Rückflüssen ist erst im weiteren Verlauf der Fondslaufzeit zu rechnen.

Eine weitere Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR erfolgte im Mai 2020 an das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF. Bis zum Abschlussstichtag wurden 5.000 Tsd. EUR abgerufen. Mit Rückflüssen ist erst im weiteren Verlauf der Fondslaufzeit zu rechnen.

Insgesamt wurden somit bis Ende 2020 Kapitalzusagen in Höhe von 45.000 Tsd. EUR abgegeben. Nach Abschlussstichtag wurden diese wie weiter oben beschrieben um 45.500 Tsd. EUR auf insgesamt 90.500 Tsd. EUR erhöht. Weitere Beteiligungen sind nicht geplant. Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2020 ca. 35 % der Kapitalzusagen an die Zielfonds abgerufen. Die Abrufstände der einzelnen Zielfonds werden sich über die nächsten Jahre, im Zuge des Aufbaus der diversen Zielfondsportfolios, sukzessive erhöhen.

##### **Liquidität**



Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2020 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 922 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.529 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

### 3.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 5.314 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.537 Tsd. EUR). Wesentliche Posten auf der Aktivseite sind die Bankguthaben mit 17,36 % (Vorjahr: 43,22 %) der Bilanzsumme. Der Verkehrswert der Beteiligungen mit 82,64 % (Vorjahr: 53,54 %) wurde auf Grundlage der Bewertungsrichtlinie der WCK ermittelt.

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 96,79 % (Vorjahr: 97,02 %) insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit 2,32 % (Vorjahr: 0,93 %) sowie Rückstellungen mit 0,88 % (Vorjahr: 2,04 %).

### 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. Eine Beurteilung der Entwicklung der Zielfondsgesellschaften ist noch nicht möglich, da sich die einzelnen Zielfonds noch am Beginn ihrer Investitionsphase befinden. Eine Steuerung der Gesellschaft erfolgt primär über die Liquidität, welche im Rahmen des Liquiditätsmanagements auf Basis der erwarteten Ausgaben und der ggf. für Ausschüttungen verfügbaren Beträge geplant wird. Eine Ausschüttung darf gemäß Anlagebedingungen nur erfolgen, soweit die Liquidität nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird. 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 WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

Die Risikomanagementprozesse der WCK dienen dem Schutz der Interessen der Anleger und erstrecken 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.

Die Risikomanagementprozesse sehen 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 WCK 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 Ausgabebaufschlag) 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 sind insbesondere folgende 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.

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 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 Investitionen zu nehmen.

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.

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.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Investments in Fremdwährung getätigt.

Grundsätzlich ist die Anlageklasse Private Equity anfällig für Bewertungsrisiken, die sich aus Bewertungsschwankungen der sich in den Zielfonds befindenden Portfoliounternehmen ergeben. Daher werden die Marktpreisrisiken auf Zielfondsebene sowohl im Investmentprozess als auch bei der Anbindung der Assets und in der laufenden Überwachung besondere Aufmerksamkeit zuteil.

Es besteht das Risiko, dass die noch anzubindenden Immobilien-Zielfonds bzw. die von diesen gehaltenen Immobilien am Ende der Laufzeit des AIF teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden könnte. Zudem besteht das Risiko, dass die von der Immobiliengesellschaft gehaltene Immobilie keine positive Wertentwicklung erfährt, was zu einem geringeren Verkaufserlös der Immobiliengesellschaft oder der Immobilie selbst führen kann, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken kann.

#### **4.1.4 Operationelle Risiken**

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

Im Geschäftsjahr 2020 sind keine relevanten wesentlichen Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte.

#### **4.1.5 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage**

Aufgrund des Coronavirus wurden weltweit Wachstumsprognosen gesenkt. Die Wealthcap- Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält deren Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf erkennbar, jedoch noch keine akuten Risiken für die Gesellschaft. Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine weitere Verbreitung des Virus den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft erheblich beeinflussen könnte.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts hat die Gesellschaft Kapitalzusagen in allen drei geplanten Anlageklassen abgegeben. Da sich die Zielfonds zurzeit noch in der Investitionsphase befinden, ist die abschließende Zusammensetzung der Assets im Portfolio zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch nicht bekannt.

Bestandsgefährdende Risiken für den AIF sind derzeit nicht erkennbar.

#### **4.2 Liquiditätsmanagement**

Die WCK 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 WCK in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern.

Das Liquiditätsmanagement für den AIF umfasst dabei auch die Durchsicht auf die Liquiditätssituation der Beteiligung.

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, weitere feststehende Zahlungen sowie die Ausschüttungsplanung des AIF berücksichtigt.





Die WCK 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 7. März 2019 die WCK beauftragt.

Die WCK hat im Geschäftsjahr 2020 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

<b>Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b>	
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. Jahresabschluss 2020 der KVG (Löhne + Gehälter) 22.420.688 EUR (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.025.653 EUR
davon variable Vergütung	3.395.035 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2020	242 HC <sup>7</sup> /222,01 FTE <sup>8</sup>
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.146.127 EUR
davon Führungskräfte	3.483.515 EUR
davon andere Mitarbeiter	3.662.612 EUR

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2020 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

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

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Verwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der Verwaltungsgesellschaft oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirkt, von 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.

<sup>7</sup> HC: Headcount; Mitarbeiterzahl

<sup>8</sup> FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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



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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen 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 Gesellschaft jährlich in Form eines Vergütungsberichtes auf der Internetseite bzw. auf Anfrage als Papierversion zur Verfügung gestellt.

**6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr**

**Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

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

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

Grünwald, den 7. Juni 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Portfolio 5 Komplementär GmbH*  
*gez. Df. Kordula Oppermann*  
*gez. Thomas Zimmermann*  
  
*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Dr. Rainer Krütten*  
*gez. Achim von der Lahr*  
*gez. Sven Markus Schmitt*

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

**A. Aktiva**

	31.12.2020		Anteil am Fondsvermögen	31.12.2019
	EUR	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen		4.391.948,39	85,38	1.893.770,02
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				

	31.12.2020		Anteil am Fondsvermögen	31.12.2019
	EUR	EUR	in %	EUR
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		922.445,46	17,93	1.528.618,35
<b>3. Forderungen</b>				
a) Eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00		0,00	110.000,00
b) Andere Forderungen	0,00		0,00	4.500,00
		0,00		114.500,00
		5.314.393,85		3.536.888,37
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		46.810,77	0,91	72.320,52
<b>2. Kredite</b>				
a) von Kreditinstituten		0,00	0,00	6,43
<b>3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		123.550,00	2,40	33.017,84
<b>4. Eigenkapital</b>				
a) Kapitalanteile der Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	10.770.000,00		209,37	7.200.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Kommanditeinlagen	-4.837.500,00		-94,04	-3.231.000,00
Eingefordertes Kapital	5.932.500,00		115,33	3.969.000,00
bb) Kapitalrücklage	279.975,00		5,44	189.875,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-8.051,61		-0,16	-106.229,98
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-621.101,44		-12,07	-7.302,78
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-439.288,87		-8,54	-613.798,66
		5.144.033,08	100,00	3.431.543,58
		5.144.033,08	100,00	3.431.543,58
		5.314.393,85		3.536.888,37

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020



	2020	2019
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	2.310,70	4,80
Summe der Erträge		2.310,70
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	15.600,00	7.279,18
b) Verwahrstellenvergütung	21.420,00	19.000,00
c) Prüflings- und Veröffentlichungskosten	20.648,55	21.678,54
d) Sonstige Aufwendungen	383.931,02	565.845,74
Summe der Aufwendungen		441.599,57
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/		-439.288,87
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	98.178,37	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	106.229,98
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		98.178,37
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		-341.110,50

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wcap P 5 KG, Gesellschaft, Investmentgesellschaft oder AIF) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 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 109275 eingetragen.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung ist gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert bewertet und angesetzt. Die in der geprüften Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG, Grünwald (kurz: Wealthcap P4/5 KG), enthaltenen Residualwerte aus Vermögens- und Schuldpositionen bilden den Nettoinventarwert. Der Verkehrswert entspricht dem anteiligen Net Asset Value (NAV), der wiederum als Summe der Beträge zu verstehen ist, zu denen die von der Zwischengesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

Die Kapitalanteile der Kommanditisten sind mit dem Nennbetrag angesetzt.



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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

**3. Angaben zur Bilanz**

**3.1 Aktiva**

Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag eine Beteiligung an der Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG in Höhe von 4.392 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.894 Tsd. EUR).

Übersicht über die Beteiligung zum 31. Dezember 2020 gemäß §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	Portfolio 4/5 KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG, Grünwald
Gesellschaftskapital (Pflichteinlage; HGB) in Tsd. EUR	22.010
Höhe der Beteiligung in %	19,99
Zeitpunkt des Erwerbs	7. März 2019
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	4.392

Die täglich verfügbaren Bankguthaben (922 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.529 Tsd. EUR) betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG, München.

**3.2 Passiva**

Das Eigenkapital in Höhe von 5.144.033,08 EUR (Vorjahr: 3.431.543,58 EUR) entfällt vollständig auf die Kommanditisten. Von den eingeworbenen Kapitalanteilen entfallen 10.750 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.180 Tsd. EUR) auf die Anleger und 20 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR) auf die Treuhandkommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (WCK).

Von den Kapitaleinlagen sind 200,00 EUR im Handelsregister als Haftsumme eingetragen.

Die sonstigen Rückstellungen (47 Tsd. EUR; Vorjahr: 72 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (21 Tsd. EUR; Vorjahr: 22 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung (21 Tsd. EUR; Vorjahr: 19 Tsd. EUR) und Verwaltungstätigkeit (4 Tsd. EUR; Vorjahr: 1 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (124 Tsd. EUR; Vorjahr: 33 Tsd. EUR) betreffen im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen die vertraglich vereinbarte Transaktionsgebühr für die erworbene Beteiligung in Höhe von 105 Tsd. EUR.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

**4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2020 beträgt bis zu 0,395 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Geschäftsjahres; jedoch mindestens 13 Tsd. EUR für das Geschäftsjahr 2020. Daraus folgend beträgt die Vergütung 16 Tsd. EUR für das Geschäftsjahr.

Die Verwahrstellenvergütung von 21 Tsd. EUR (Vorjahr: 19 Tsd. EUR) betrifft die Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (21 Tsd. EUR; Vorjahr: 22 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für die Prüfung des Jahresabschlusses (19 Tsd. EUR; Vorjahr: 20 Tsd. EUR) und für die Veröffentlichungskosten des Jahresabschlusses (2 Tsd. EUR; Vorjahr: 2 Tsd. EUR).

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. TEUR
Vergütung Eigenkapitalbeschaffung	197	405
Vergütung Platzierungsgarantie	42	108

	2020	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. TEUR
Transaktionsgebühren	105	30
Vergütung Konzeption	11	0
Gebühren Treuhandvergütung	12	6
Gebühren Geschäftsführungsvergütung	15	7
Übrige	2	10
	384	566

Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 98 Tsd. EUR (Vorjahr: Aufwendungen aus der Neubewertung 106 Tsd. EUR) entfallen in voller Höhe auf die Neubewertung der Beteiligung zum Abschlussstichtag.

## 5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

### 5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 2 des Anhangs dargestellt.

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Kommanditisten</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kapitalkonto I (Einlagen)	10.770.000,00	7.200.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-4.837.500,00	-3.231.000,00
Kapitalkonto II (Kapitalrücklage)	279.975,00	189.875,00
Kapitalkonto III (Entnahmen)	0,00	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-1.060.390,31	-621.101,44
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	-8.051,61	-106.229,98
	5.144.033,08	3.431.543,58

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

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fondsvermögen (EUR)	5.144.033,08	3.431.543,58	12.697,22
Wert je Anteil (EUR)	477,63	476,60	634,86
Umlaufende Anteile (Stück)	10.770	7.200	20

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital von 10.770.000,00 EUR (Vorjahr: 7.200.000,00 EUR). Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 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.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

### 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 2020 rund 4,45 % und ermittelt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (191 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2020 rund 5,85 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (251 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (4.287.788,33 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2020 (5.144.033,08 EUR) und per 31. Dezember 2019 (3.431.543,58 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 WCK, die Verwahrstelle oder an Dritte wurden vertraglich vereinbart:

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 7,28 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

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.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,15 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 15.000 EUR. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 der Anlagebedingungen über den 30. Juni 2032 hinaus, beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung (pro rata temporis) ab dem 1. Juli 2032 bis zu 0,075 % der Bemessungsgrundlage. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 15 Tsd. EUR angefallen.

Des Weiteren erhält die Verwaltungsgesellschaft für Ihre Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,395 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 12.600 EUR. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 der Anlagebedingungen über den 30. Juni 2032 hinaus, beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung (pro rata temporis) ab dem 1. Juli 2032 bis zu 0,1975 % der Bemessungsgrundlage. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung bis zu 0,1975 % der Bemessungsgrundlage. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 16 Tsd. EUR angefallen.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 12.000 EUR. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 der Anlagebedingungen über den 30. Juni 2032 hinaus, beträgt die jährliche Vergütung (pro rata temporis) der Verwaltungsgesellschaft ab dem 1. Juli 2032 bis zu 0,125 % der Bemessungsgrundlage. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 12 Tsd. EUR angefallen.

Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung und für die Geschäftsführung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,005 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2021 jedoch mindestens 400 EUR. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 der Anlagebedingungen über den 30. Juni 2032 hinaus, beträgt die jährliche Vergütung der Komplementärin ab dem 1. Juli 2032 bis zu 0,00205 % der Bemessungsgrundlage. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 400 EUR angefallen.

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,0357 % auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft, mindestens jedoch 21.420 EUR p.a. Darüber hinaus erhält die Verwahrstelle einen Ersatz von Aufwendungen für im Rahmen der Ankaufsbewertung oder der Eigentumsverifikation ggf. notwendige externe Gutachten. Im Geschäftsjahr 2020 fiel eine zeitanteilige Verwahrstellenvergütung in Höhe von 21 Tsd. EUR an.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag von der Investmentgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen. Die Bemessungsgrundlage kann sich jedoch maximal auf 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals belaufen. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

#### Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

a) Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft und werden nicht durch die bereits oben beschriebenen Kosten, Gebühren und Vergütungen gedeckt und auch nicht auf diese angerechnet:





- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB,
- bankübliche Depotbankgebühren, Kontoführungsgebühren und Kosten des Zahlungsverkehrs außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland,
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr,
- 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 Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer,
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen,
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden,
- ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden,
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind,
- Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet,
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlung.

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft ggf. gehaltenen Zweckgesellschaften können u.a. Kosten nach Maßgabe des vorstehenden lit. a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der jeweiligen Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

c) Aufwendungen, die bei Zweckgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Gesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

d) Transaktionsgebühr und Transaktions- und Investitionskosten

- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Investition der Investmentgesellschaft in einen AIF i. S. d. § 1 Ziffer 2 und 3 der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 1,5 % des Investitionsbetrages. Der Investitionsbetrag entspricht grundsätzlich dem gegenüber der Investmentgesellschaft durch den betreffenden AIF verbindlich bestätigten Zeichnungsbetrag. Im Falle des Erwerbs einer bereits bestehenden Beteiligung entspricht der Investitionsbetrag der Summe aus dem Kaufpreis der Beteiligung und dem Teil des Zeichnungsbetrages, der durch den Veräußerer der Beteiligung noch nicht in den jeweiligen AIF eingezahlt wurde.
- Die Transaktionsgebühr steht der Verwaltungsgesellschaft ebenfalls zu, wenn die Investition in einen AIF i. S. d. § 1 Ziffer 2 und 3 der Anlagebedingungen über eine Zweckgesellschaft erfolgt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. In diesen Fällen gilt der vorstehende Absatz entsprechend; die Transaktionsgebühr wird jedoch lediglich in Bezug auf den Anteil des Investitionsbetrages berechnet, welcher der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der betreffenden Zweckgesellschaft entspricht.
- Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.
- Auf Ebene von der Gesellschaft ggf. gehaltener Zweckgesellschaften können ebenfalls Kosten im Sinne des vorangegangenen Absatzes anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Im Geschäftsjahr 2020 sind Transaktionskosten in Höhe von 105.000 EUR angefallen.

e) Erfolgsabhängige Vergütung:

Die Verwaltungsgesellschaft hat für ihre Verwaltungstätigkeit Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Beteiligung an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7,5 %, einschließlich Zinseszins, bezogen auf ihre geleisteten und noch nicht durch die Investmentgesellschaft zurückgezahlten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum, ab dem der letzte Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist, bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Beteiligung der Verwaltungsgesellschaft an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft i.H.v. 20 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Auszahlungen wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.



Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH, München (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung von 1,5 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Der Anspruch entsteht mit rechtsverbindlicher Zeichnung der Kommanditanteile. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 42 Tsd. EUR angefallen.

Für die Konzeptionsleistung gemäß Bestellungsvertrag erhält die Verwaltungsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 1,5 % des insgesamt zum Platzierungsschluss eingeworbenen Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft abzgl. der an die WIS zu zahlende Vergütung für die Übernahme der Platzierungsgarantie in Höhe von einmalig 150.000,00 EUR. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 11 Tsd. EUR angefallen.

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

Die WCK 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 Aufwendererstattungen erhalten. Des Weiteren hat die WCK keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die WCK geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der WCK 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 7,28 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 3 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2020 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 90 Tsd. EUR angefallen.

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

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

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

### **6.4 Wesentliche Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB**

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 2020 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**

Das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

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 Ertragsersparungen 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 bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen der Zielfonds zum Teil 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 Ausgabeaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

## **Fremdwährungsrisiko**

Aufgrund von Wechselkursschwankungen 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.

## **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.

## **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 er nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.

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 Risikomanagement der WCK**

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WCK verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WCK durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der WCK 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: 0,61

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,05

Die WCK hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Netting-instrumente eingesetzt.

Zum 31.12.2020 betrug das platzierte Eigenkapital 10.770 Tsd. EUR. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 5.144 Tsd. EUR.

## **6.6 Organe**

Geschäftsführende Kommanditistin ist die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 EUR. Deren Geschäftsführer sind:

- Dr. Rainer Krütten,
- Sven Markus Schmitt,
- Achim von der Lahr (seit 1. Oktober 2020) und
- Gabriele Volz (bis 30. September 2020).



Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Portfolio 5 Komplementär GmbH, Grünwald (Komplementärin), mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Thomas Zimmermann,
- Dr. Kordula Oppermann (seit 1. Oktober 2020) und
- Alfred Gangkofner (bis 30. September 2020).

Grünwald, den 7. Juni 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Portfolio 5 Komplementär GmbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Thomas Zimmermann*  
*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Dr. Rainer Krütten*  
*gez. Achim von der Lahr*  
*gez. Sven Markus Schmitt*

**Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31. Dezember 2020**

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR			
A. Vermögensgegenstände					
I. Beteiligungen					
Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG	2.400.000,00	0,00	4.400.000,00	4.391.948,39	85,38
II. Liquiditätsanlagen					
Bankguthaben				922.445,46	17,93
III. sonstige Vermögensgegenstände					
Andere				0,00	0,00
Summe Vermögensgegenstände				5.314.393,85	103,31
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus					
1. Krediten				0,00	0,00

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Anteil am
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR			Fondsvermögen in %
2. anderen Gründen				-123.550,00	-2,40
II. Rückstellungen				-46.810,77	-0,91
Summe Schulden				-170.360,77	-3,31
C. Fondsvermögen				5.144.033,08	100,00
umlaufende Anteile (Stück)					10,770
Anteilwert (EUR)					477,63

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 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020**

**Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV**

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-439.288,87
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	439.288,87
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**

A. Komplementär	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		0,00
B. Kommanditisten	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		3.431.543,58
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00



<b>B. Kommanditisten</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
2. Zwischentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		2.053.600,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.053.600,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-439.288,87
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		98.178,37
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		5.144.033,08

**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.

Grünwald, den 7. Juni 2021

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Portfolio 5 Komplementär GmbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Thomas Zimmermann*  
*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Dr. Rainer Krütten*  
*gez. Achim von der Lahr*  
*gez. Sven Markus Schmitt*