

---

# WealthCap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## Grünwald

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

#### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

##### 1 Grundlagen der Gesellschaft

###### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (kurz: AIF, Investmentgesellschaft, Gesellschaft oder Wealthcap P 4 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 25. Mai 2018 und Eintragung im Handelsregister am 25. Juli 2018 als Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. KG, Grünwald, gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 06. Februar 2019 wurde die Umfirmierung in „Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ vorgenommen. Die Umfirmierung wurde am 2. April 2019 in das Handelsregister eingetragen.

Die Wealthcap P 4 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK) 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 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 WCK 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.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von ursprünglich 40.000 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 78.136 Tsd. EUR (ohne Agio) eingeworben werden.

Zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH, München, (WCIS) wurde am 8. März 2019 ein Platzierungsgarantievertrag geschlossen. Die WCIS garantiert nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 40.000 Tsd. EUR bis zum 30. Juni 2020 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase bis zum späteren Platzierungsschluss. Nachdem das Platzierungsvolumen von 40.000 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. Zudem wurde mit Asterion Industrial Infra Fund I FCR, Madrid, ein dritter Zielfonds aus der Assetklasse Infrastruktur angebunden.

Die Verteilung des Zielportfolios nach Assetklassen ergibt sich somit folgendermaßen:

- Immobilien: 57%
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen: 31%
- Energie/Infrastruktur: 11%

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 Wertzuwächsen 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 anderem 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 Zielfonds-beteiligungen 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. Es 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 angebunden. Asterion konzentriert sich auf Investitionen in den Infrastrukturbereichen Erneuerbare Energien, Infrastruktur- und Energiedienstleistungen sowie Telekommunikationsnetzwerke. Zum Abschlussstichtag besteht das Portfolio aus neun Investitionen.

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 angebunden. 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. In den Jahren 2018 und 2019 wurden bereits drei Private Equity Zielfonds angebunden. Im Jahr 2020 wurde das Portfolio um drei Zielfonds erweitert mit Kapitalzusagen in Höhe von insgesamt EUR 40.000.000. Weitere drei Zielfonds wurden im Jahr 2021 mit einer Gesamtkapitalzusage i. H. v. 58.500 Tsd. EUR angebunden. Damit ist die Investitionsphase der Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF beendet. Insgesamt hat der Fonds Commitments gegenüber neun Zielfonds in Höhe von insgesamt 133.500 Tsd. EUR abgegeben.

Eine weitere Kapitalzusage in Höhe von 20.000 Tsd. EUR erfolgte im März 2020 an die 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 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 Zielfonds-anbindungen im Jahr 2019 erfolgten im Geschäftsjahr 2020 zwei sowie im Geschäftsjahr 2021 drei weitere Zielfonds-beteiligungen. Insgesamt hat der Fonds zum 31.12.2021 Kapitalzusagen gegenüber sieben Zielfonds in Höhe von insgesamt 60.000 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 <sup>1</sup> | 28.500.000 EUR  | Private Equity |
| Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien <sup>1</sup>     | 52.000.000 EUR  | Immobilien     |



| Zielfonds | Zeichnungssumme | Anlageklasse |
|-----------|-----------------|--------------|
| SUMME     | 90.500.000 EUR  |              |

Für den Erwerb der Beteiligungen wurde kein Fremdkapital eingesetzt.

## Angaben gemäß Art. 7 EU-VO 2020/852 (TaxonomieVO) i.V. mit Art. 6 Abs. 3, 11 Abs. 2 EU-VO 2019/2088 (OffenlegungsVO)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## 2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald, Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellsvertrag vom 7. März 2019 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i. S. d. KAGB bestellt. Der Bestellsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der WCK 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 P 4 KG wurde mit Datum vom 13. März 2019 erteilt.

Die WCK 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 WCK 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 Bestellsvertrages, 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 WCK 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 Bestellsvertrag wurden die folgenden laufenden Gebühren mit der WCK 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 WCK eine jährliche Vergütung i. H. v. bis zu 0,03% der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 10.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2020 mindestens 20.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 20.000 EUR. 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 0,015% der Bemessungsgrundlage.
- Des Weiteren erhält die Verwaltungsgesellschaft für ihre Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i. H. v. bis zu 0,915% der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 83.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2020 mindestens 287.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 387.000 EUR. 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 0,4575% 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 2019 jedoch mindestens 25.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2020 mindestens 50.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 70.000 EUR. 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 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 2% 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 WCK 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 6,5% 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. 15% 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.

Die WCK darf sich gemäß Bestellsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK 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 WCK an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, 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 WCK 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 angebunden bzw. noch zu erwerbenden Zielfondsbeiträgen 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**

##### **Assetklasse Immobilien<sup>1</sup>**

###### **Marktübersicht Private Real Estate**

Im Jahr 2020 zeigten sich bereits starke wirtschaftliche Verwerfungen aufgrund der durch die COVID-19 Pandemie hervorgerufenen Lockdowns. Auch das zurückliegende Geschäftsjahr 2021 war ein Jahr der Konsolidierung für die Anlageklasse. Dennoch zeigten alternative Anlagen im Allgemeinen eine stabile Entwicklung. Fondsmanager alternativer Assets bewiesen Ihre Fähigkeit, sich schnell an wechselnde Marktbedingungen anzupassen.

Die Mitteleinwerbung der Anlageklasse Private Real Estate erreichte im Jahr 2019 ein historisches Hoch. In den Jahren 2020 und 2021 zeigte sich hinsichtlich der eingeworbenen Mittel eine Konsolidierung auf hohem Niveau. Besonders auffällig ist, dass vor allem erfahrene Asset Manager, die bereits mindestens drei Vorgängerfonds oder mehr aufgelegt haben, überproportional gefragt waren. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass Asset Managern Rekordsummen an Kapital für Investitionen (Dry Powder) zur Verfügung steht und der Wettbewerb um interessante Assets eine der wesentlichen Herausforderungen der nächsten Jahre darstellen wird. Erfahrene Asset Manager, mit etablierten Netzwerken könnten hierbei klar im Vorteil sein.

Investitionen in Value Add Fonds waren auch im vergangenen Geschäftsjahr gefragt. Value Add Fonds profitierten von Ihrer Fähigkeit sich schnell an das durch die Covid-19 Pandemie veränderte Marktumfeld anpassen zu können. Im Zuge der Covid-19 Pandemie etablierte sich vielerorts ein Trend zum mobilen Arbeiten bzw. Homeoffice, wodurch sich die Anforderungen an moderne Büroflächen in kurzer Zeit stark veränderten. Value-Add Fonds können durch die Aufwertung und Neupositionierung veralteter Büroflächen von dieser Entwicklung profitieren. Darüber hinaus schneiden Value-Add Manager positiv hinsichtlich Umwelt-, Sozial- und Governance (ESG) Aspekten ab.

<sup>1</sup> 2022 Preqin Global Real Estate Report

Im Jahr 2020 fielen sowohl die Anzahl als auch die abgeschlossenen Transaktionen stark auf ein Volumen von USD 222 Mrd. Der Transaktionsmarkt erholte sich im Berichtsjahr mit einem Volumen von USD 278 EUR leicht, liegt jedoch mit -40% deutlich hinter dem Rekordjahr 2019. Bei der Entwicklung der Transaktionsvolumen ist eine starke Spreizung zwischen den jeweiligen Nutzungsklassen festzustellen.

Während das Transaktionsvolumen vor allem bei Bürogebäuden und Retail Assets nochmals sank, stiegen die Umsätze für andere Nutzungsarten (z. B. Logistikzentren) im Vergleich zum Vorjahr an. Wie bereits im Jahr 2020 erläutert, kämpfen Retail Assets (z.B. Shopping Center) bereits seit längeren mit strukturellen Problemen und der zunehmenden Konkurrenz durch den Onlinehandel. Dieser Trend wurde durch die Covid-19 Pandemie weiter verstärkt und äußert sich u. a. in historisch niedrigen Transaktionsvolumen.

Industrial Assets gehören zu den gefragten Nutzungsarten der letzten Jahre und erwiesen sich während der Covid-19 Pandemie als resilient. Sowohl die Anzahl als auch das Transaktionsvolumen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15% an. Darüber hinaus waren spezielle Nutzungsarten wie Datenzentren oder Life Science & Healthcare Assets gefragt.

###### **Marktausblick Private Real Estate**

Nachdem das vierte Quartal 2021 hinsichtlich der Kapitaleinwerbung von Private Real Estate Fonds positive Tendenzen aufwies und sich die Aktivitäten in den letzten drei Quartalen des Geschäftsjahres erhöhten, sind die Erwartungen für das Jahr 2022 grundsätzlich positiv. Value Add und opportunistische Strategien verzeichneten die hierbei die größten Zuflüsse. In Großstädten wie London und Paris aber auch Übersee in Sydney, New York und Tokio war zum Ende des Jahres 2021 eine Zunahme von Transaktionen in Büroimmobilien zu sehen.

Eine steigende Nachfrage nach modernen, hochwertigen Bürokonzepten stellt eine große Chance für Value Add Manager dar. Diesen werden durch Ihre strategische Positionierung Vorteile im Wettbewerb um gute Assets zugesprochen. Darüber hinaus können Value Add Manager durch die Renovierung und Repositionierung von Büroobjekten hin zu modernen Core Assets von geänderten Anforderungen der Investoren profitieren.



Die Nachfrage nach risikoärmeren Strategien mit inflationsgebundenen Mieten hat zugenommen, da viele Investoren eine Form von Inflationsschutz für ihre Immobilienportfolios suchen. Core Assets und solche mit langen Mietverträgen, profitieren in der Regel von inflationsgebundenen Mietsteigerungen und Mietern mit hoher Kreditwürdigkeit. Diese Stabilität der Erträge, das geringere Ausfallrisiko des Mieters und die hohe Qualität des Objekts sind hierbei die wichtigsten Faktoren.

Zahlen des Finanzdatendienstleisters Preqin zeigen, dass Private Real Estate Fonds, die kurz nach der Finanzkrise (2008/2009) aufgelegt wurden eine besonders positive Performance zeigten. Im Zuge der Erholung hatten 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.

## **Assetklasse Private Equity<sup>2</sup>**

### **Marktübersicht Private Equity**

Obwohl die Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 zunächst große wirtschaftliche Verzerrungen hervorrief, zeigten die Regierungsmaßnahmen vieler Länder Wirkung. Auch die Assetklasse Private Equity profitierte von einer Welle an Liquidität und positivem Investorsentiment. Dies zeigte sich in starken Zahlen zu Fundraising, Investitionen, Exits und Performance. Deal und Exit Values stiegen 2021 weiter an. So wurden Private Equity Deals mit einem Gesamtwert von 804 Mrd. USD auf annualisierter Basis getätigt, 70% mehr als vor der Pandemie 2019 und höher als das Rekordjahr 2007 mit 712 Mrd. USD. Besonders Nordamerika (352 Mrd. USD) und Europa (172 Mrd. USD) verzeichneten starke Deal Values, aber auch Lateinamerika sah einen großen Sprung von 3,1 Mrd. USD in 2020 auf 8 Mrd. USD in 2021, ebenso wie der Mittlere Osten (458 Mio. USD in 2020; mit 5,3 Mrd. USD in 2021 zehnmal höher). Die Ausnahme stellte Asien dar, das einen Rückgang in neun Monaten von 78 Mrd. USD in 2020 auf 54 Mrd. USD in 2021 aufwies.

Die Branchenaufteilung zeigt ein konsistentes Muster mit historischen Trends, die nicht wesentlich von der Pandemie beeinflusst wurden. Der stärkste Sektor war mit 1.309 abgeschlossenen Transaktionen (bis Oktober 2021) die Informationstechnologie (22% der Investitionen), gefolgt von Consumer Discretionary (18%), Business Services (15%), Industrials (14%) und Healthcare (12%). Es zeigten sich wieder häufiger große Deals. So verzeichnete Preqin 14 Transaktionen mit einem Wert von über 6 Mrd. USD. Der größte Deal war mit geschätzten 34 Mrd. USD signifikant höher als der des Vorjahres (18,9 Mrd. USD).

Während Private Equity Dealaktivitäten ähnliche Höhen aufwiesen wie in Zeiten vor der globalen Finanzkrise, sind auch Exitvalues stark gestiegen. Bis Oktober 2021 wurden 2.062 Exittransaktionen mit einem Wert von 575 Mrd. USD generiert (767 Mrd. USD auf annualisierter Basis und somit um 92% höher als 2019). Besonders der IT und Healthcare Sektor nehmen einen steigenden Anteil der Exitaktivitäten ein.

<sup>2</sup> 2022 Preqin Global Private Equity Report

### **Marktausblick Private Equity**

Der Ausblick für die Assetklasse Private Equity scheint positiv zu bleiben. Diese These wird von der Annahme gestützt, dass langfristige Zinsen auf vergleichsweise niedrigem Level verharren könnten und dadurch Fundraising, Performance und Bewertungen gestützt werden. Negative Realzinssätze sorgen für ein wirtschaftliches gutes Umfeld für Leveraged Buyout Fonds. Eine Preqin Umfrage bei institutionellen Investoren zeigte, dass 41% der Befragten in den nächsten 12 Monaten ihre Investitionen in Private Equity steigern wollen und 47% diese zumindest konstant halten.

Es zeigen sich jedoch auch erste Anzeichen, insbesondere in Fundraising und Exitaktivitäten, dass sich der derzeitige Boom in Risk Assets verlangsamt. Investoren richten ihre Aufmerksamkeit auf Inflation, die dafür sorgen könnte, dass langfristige Zinsen steigen und Bewertungen sinken könnten. Bis dahin verbleiben Leveraged Buyout Funds aber in einer guten Position. Die bereits niedrigen Finanzierungskosten sinken real betrachtet noch weiter. Dies stützt die Attraktivität von Buyout Funds in Zeiten, in denen Investoren verzweifelt nach Alternativen zu Fixed Income Produkten suchen.

## **Assetklasse Infrastruktur / Energie<sup>3</sup>**

### **Marktübersicht Infrastruktur / Energie**

Die weltwirtschaftliche Lage aufgrund der COVID-19-Pandemie sorgte im vergangenen Geschäftsjahr weiterhin 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. Die meisten Investoren zeigten sich mit der Performance der Infrastrukturfonds zufrieden. 91% der Investoren gaben an, dass ihre Erwartungen an die Performance im vergangenen Jahr erfüllt oder sogar übertroffen wurden.

Auch die feste Etablierung von ESG in der Vermögensverwaltung hat dazu beigetragen, dass unter anderem Energieinfrastruktur ein interessantes Themenfeld für Investoren bleibt. Der Anteil an Fonds, die sich 2021 im Fundraising befanden und ihren Fokus auf Erneuerbare Energien haben betrug 25%. Die Resilienz der Assetklasse Infrastruktur war jedoch nicht in allen Sektoren gleichermaßen zu beobachten. So machte sich die geringere physische Mobilität der Bevölkerung im Zuge der Pandemie im Transportsektor vergleichsweise deutlich bemerkbar, insbesondere Flughäfen waren mit am stärksten von den Auswirkungen der Pandemie betroffen.

<sup>3</sup> 2022 Preqin Global Infrastructure Report

Die Summe der Kapitaleinwerbung für Infrastrukturfonds lag 2021 bei USD 122 Mrd. und übertraf das Vorjahresniveau um 13%. Die Summe der Assets under Management (AUM) für den Bereich Infrastruktur stieg somit auf über 800 Milliarden USD an. Regional betrachtet konzentriert sich das Wachstum der Assetklasse vorwiegend auf Europa. Hier wurden in den fünf Jahren zwischen 2015 und Ende 2020 Wachstumsraten von jeweils über 20% erreicht. Auch in naher Zukunft werden hier die stärksten Wachstumsraten erwartet.

### **Marktausblick Infrastruktur**

Ca. 47% der befragten Investoren möchte auch in den nächsten Jahren ihre Allokation im Bereich Infrastruktur erhöhen. Ein wichtiger Trend bleibt weiterhin - insbesondere angesichts der aktuellen geopolitischen Lage - die Entwicklung einer nachhaltigen und unabhängigen Energieinfrastruktur sowie der stetig wachsende Anteil erneuerbarer Energien in der Energieversorgung. Doch auch das Thema Kommunikationsinfrastruktur hat durch die strukturellen Veränderungen im Zuge der Covid-19-Pandemie noch mehr an Bedeutung gewonnen.

Innerhalb der Assetklasse Infrastruktur hat sich in den letzten Jahren ein Trend zur Value Add Strategie gezeigt, die mittlerweile mit 27% die am meisten verbreitete Strategie darstellt, gefolgt von core und core-plus Strategien, die ein etwas geringeres Risiko-Renditeprofil aufweisen. Insgesamt könnte sich das Wachstum der Assetklasse Infrastruktur in den kommenden Jahren etwas abschwächen, da der Markt aufgrund der hohen Wachstumsraten in den letzten Jahren bereits stärker gesättigt ist. Laut Schätzungen des Finanzdienstleisters Preqin werden die Wachstumsraten der Kapitalzuflüsse bis 2026 im Schnitt bei ca. 9% liegen, etwas niedriger als die jährliche Wachstumsrate von durchschnittlich 12,6% in den Jahren 2010 bis 2020.

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

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

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 40.303 Tsd. EUR (Vorjahr: 31.861 Tsd. EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 78.136 (Vorjahr: 66.999) umlaufenden Anteilen 515,80 EUR (Vorjahr: 475,55 EUR).

|  | EUR           |
|--|---------------|
| Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020 | 31.861.149,42 |
| Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021 | 40.302.604,62 |
| Veränderung im Geschäftsjahr 2021          | 8.441.455,20  |

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist auf Mittelzuflüsse aus Anlegerbeitritten in Höhe von 6.125 Tsd. EUR zzgl. darauf entfallende Agien von 504 Tsd. EUR sowie einem positiven Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.812 Tsd. EUR zurückzuführen.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Das positive Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 1.812 Tsd. EUR (negatives Ergebnis Vorjahr: 3.833 Tsd. EUR) setzt sich aus dem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 2.528 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.226 Tsd. EUR) und dem positiven nicht realisierten Ergebnis in Höhe von 4.340 Tsd. EUR (Vorjahr: 393 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von 2.528 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.226 Tsd. EUR) setzt sich insbesondere zusammen aus der Verwaltungsvergütung (407 Tsd. EUR; Vorjahr: 287 Tsd. EUR), der Vergütung für die Verwahrstelle (21 Tsd. EUR; Vorjahr: 21 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (20 Tsd. EUR; Vorjahr: 20 Tsd. EUR) sowie sonstigen Aufwendungen (2.077 Tsd. EUR; Vorjahr: 3.902 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere Anlaufkosten der Gesellschaft in Form von Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (841 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.458 Tsd. EUR) und Transaktionsgebühren (838 Tsd. EUR; Vorjahr: 560 Tsd. EUR) sowie Konzeptionsvergütungen (278 Tsd. EUR; Vorjahr: 674 Tsd. EUR) an die WCK, Grünwald.

Das positive nicht realisierte Ergebnis von 4.340 Tsd. EUR resultiert in voller Höhe aus der Neubewertung der Beteiligung an der Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG, Grünwald.

#### 3.3.2 Finanzlage

##### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 99,68 % bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 0,32 %.

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Agio) in Höhe von 78.136 Tsd. EUR (Vorjahr: 66.999 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 78.116 Tsd. EUR (Vorjahr: 66.979 Tsd. EUR) zusammen. Von den Einlagen der Treuhandkommanditisten sind zum Abschlussstichtag in Höhe von 35.152 Tsd. EUR bzw. zu 45% noch nicht eingefordert. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 3.530 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.026 Tsd. EUR). Die Komplementärin Wealthcap Portfolio 4 Komplementär GmbH, Grünwald, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Die Passivseite ist im Wesentlichen durch Rückstellungen von 127 Tsd. EUR und das Eigenkapital von 40.303 Tsd. EUR geprägt.

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

##### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2019 hat 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 34.019 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 10.014 Tsd. EUR zur Finanzierung des Erwerbs von neun Beteiligungen abgerufen wurden. Dem gegenüber stehen erhaltene Ausschüttungen in Höhe von 921 Tsd. EUR.

Im Mai 2020 sowie März 2021 wurde die Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF mit einer Kapitalzusage i. H. v. insgesamt 28.500 Tsd. EUR angebunden, wovon bis zum Abschlussstichtag 11.400 Tsd. EUR abgerufen wurden. Mit Rückflüssen ist erst im weiteren Verlauf der Fondslaufzeit zu rechnen.

Eine weitere Kapitalzusage i. H. v. insgesamt 52.000 Tsd. EUR erfolgte im Mai 2020 sowie März 2021 an das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF. Bis zum Abschlussstichtag wurden 18.200 Tsd. EUR abgerufen. Mit Rückflüssen ist erst im weiteren Verlauf der Fondslaufzeit zu rechnen.

Insgesamt wurden somit Kapitalzusagen in Höhe von 90.500 Tsd. EUR abgegeben. Weitere Beteiligungen sind nicht geplant. Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2021 ca. 44% 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 2021 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 2.104 Tsd. EUR (Vorjahr: 14.868 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

#### **3.3.3 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 40.430 Tsd. EUR (Vorjahr: 33.181 Tsd. EUR). Wesentliche Posten auf der Aktivseite sind die Beteiligung an der Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & C. KG mit 94,80% (Vorjahr: 52,95%) und die Bankguthaben mit 5,20% (Vorjahr: 44,81%) der Bilanzsumme. Der Verkehrswert der Beteiligungen wurde auf Grundlage der Bewertungsrichtlinie der WCK ermittelt.

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 99,68% (Vorjahr: 96,02%) insbesondere Rückstellungen mit 0,32% (Vorjahr: 0,67%) der Bilanzsumme.

#### **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 Warn- level-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 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 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 bzw. der Zielgesellschaften 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.

Alle angebotenen Zielfondsgesellschaften sind in Euro nominiert. Diese können jedoch einen Teil ihrer Investitionen in Fremdwährung tätigen, wodurch ein Teil des Portfolios Wechselkursschwankungen ausgesetzt sein kann.

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. Bei der Objektgesellschaft sind sämtliche Aufgaben auf die WCK ausgelagert, so dass auch auf dieser Ebene grundsätzlich keine operationellen Risiken gesehen werden. Operationelle Risiken sind für die WCK im Wesentlichen identifizierte Risiken aus Personal, IT sowie Prozessen.

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine relevanten wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

#### **4.1.5 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**





Die weltweiten Maßnahmen gegen die Folgen des Coronavirus tragen sichtbar zu einer Erholung der wirtschaftlichen Lage bei. Dennoch sind weitere Auswirkungen nicht auszuschließen. 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 Entwicklung der Pandemie mit der möglichen Ausweitung staatlicher Maßnahmen zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft erheblich beeinflussen könnte.

Mögliche Auswirkungen aus der militärischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine werden derzeit von der Geschäftsführung analysiert; Auswirkungen können sich für alle Assetklassen ergeben.

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 2021 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

### Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

|  |  |
|--|--|
| Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 gezahlten Mitarbeitervergütung  | Gesamtsumme entspr. JA 2021 der KVG (Löhne + Gehälter) 21.934.249 EUR (ohne Soziale Abgaben) |
| davon feste Vergütung  | 19.245.796 EUR   |
| davon variable Vergütung   | 2.688.452 EUR  |
| Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2021  | 239 HC / 219,3 FTE   |
| Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest  | 0,00 EUR   |
| Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat | 7.208.198 EUR  |
| davon Führungskräfte   | 4.078.838 EUR  |
| davon andere Mitarbeiter   | 3.129.360 EUR  |

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2021 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.

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 2021 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 28. Juli 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap Portfolio 4 Komplementär GmbH*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Thomas Zimmermann*

*Die geschäftsführende Kommanditistin*

*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Frank Clemens*

*gez. Sven Markus Schmitt*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### A. Aktiva

|                                       | 31.12.2021 |               | Anteil am Fondsvermögen | Vorjahr       |
|---------------------------------------|------------|---------------|-------------------------|---------------|
|                                       | EUR        | EUR           | in %                    | EUR           |
| A. Aktiva                             |            |               |                         |               |
| 1. Beteiligungen                      |            | 38.326.315,26 | 95,10                   | 17.567.793,58 |
| 2. Barmittel und Barmitteläquivalente |            |               |                         |               |
| a) Täglich verfügbare Bankguthaben    |            | 2.103.737,10  | 5,22                    | 14.868.371,61 |
| 3. Forderungen                        |            |               |                         |               |
| a) eingeforderte ausstehende Einlagen | 0,00       |               | 0,00                    | 685.300,00    |
| b) Andere Forderungen                 | 0,00       |               | 0,00                    | 59.607,46     |
|                                       |            | 0,00          |                         | 744.907,46    |
|                                       |            | 40.430.052,36 |                         | 33.181.072,65 |

### B. Passiva

|   |  |            |      |              |
|---|--|------------|------|--------------|
| 1. Rückstellungen                                   |  | 127.447,74 | 0,32 | 223.582,43   |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |  |            |      |              |
| a) aus anderen Lieferungen und Leistungen           |  | 0,00       | 0,00 | 1.084.540,80 |



|   |                |               |        |                |
|---|----------------|---------------|--------|----------------|
| <b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>                        |                |               |        |                |
| a) Andere   |                | 0,00          | 0,00   | 11.800,00      |
| <b>4. Eigenkapital</b>                                      |                |               |        |                |
| a) Kapitalanteile der Komplementärin                        |                | 0,00          | 0,00   | 0,00           |
| <b>b) Kapitalanteile der Kommanditisten</b>                 |                |               |        |                |
| ba) Kapitalanteile  | 78.136.000,00  |               | 193,87 | 66.999.000,00  |
| Nicht eingeforderte ausstehende Kommanditeinlagen           | -35.152.200,00 |               | -87,22 | -30.140.550,00 |
| Eingefordertes Kapital                                      | 42.983.800,00  |               | 106,65 | 36.858.450,00  |
| bb) Kapitalrücklage   | 3.530.060,00   |               | 8,76   | 3.025.572,50   |
| bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung | 4.307.650,21   |               | 10,69  | -32.206,42     |
| bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag                            | -7.990.666,66  |               | -19,83 | -3.765.014,61  |
| be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres               | -2.528.238,93  |               | -6,27  | -4.225.652,05  |
|   |                | 40.302.604,62 | 100,00 | 31.861.149,42  |
|   |                | 40.302.604,62 | 100,00 | 31.861.149,42  |
|   |                | 40.430.052,36 |        | 33.181.072,65  |

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

|  | <b>2021</b>  |               | <b>Vorjahr</b> |
|--|--------------|---------------|----------------|
|  | <b>EUR</b>   | <b>EUR</b>    | <b>EUR</b>     |
| <b>1. Erträge</b>  |              |               |                |
| a) Zinsen und ähnliche Erträge   | -4.023,46    |               | 32,46          |
| b) Sonstige betriebliche Erträge                                       | 615,63       |               | 4.536,67       |
| Summe der Erträge  |              | -3.407,83     | 4.569,13       |
| <b>2. Aufwendungen</b>   |              |               |                |
| a) Verwaltungsvergütung  | 406.763,09   |               | 287.000,00     |
| b) Verwahrstellenvergütung   | 21.420,00    |               | 21.420,00      |
| c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten                               | 20.020,94    |               | 19.616,47      |
| d) Sonstige Aufwendungen   | 2.076.627,07 |               | 3.902.184,71   |
| Summe der Aufwendungen   |              | 2.524.831,10  | 4.230.221,18   |
| 3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres |              | -2.528.238,93 | -4.225.652,05  |
| <b>4. Zeitwertänderung</b>   |              |               |                |

|  | 2021         |              | Vorjahr       |
|--|--------------|--------------|---------------|
|  | EUR          | EUR          | EUR           |
| a) Erträge aus der Neubewertung                              | 4.339.856,63 |              | 392.713,50    |
| Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres |              | 4.339.856,63 | 392.713,50    |
| 5. Ergebnis des Geschäftsjahres                              |              | 1.811.617,70 | -3.832.938,55 |

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wcap P 4 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 2021 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagelegungs- 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 109261 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 und bewertet.

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

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 38.326 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.568 Tsd. EUR).

Übersicht über die Beteiligung zum 31. Dezember 2021 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 | 39.545  |
| Höhe der Beteiligung in %                              | 86,03   |
| Zeitpunkt des Erwerbs                                  | 7. März 2019                                    |

Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR

38.326

Die täglich verfügbaren Bankguthaben (2.104 Tsd. EUR; Vorjahr: 14.868 Tsd. EUR) betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG, München.

### 3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von 40.302.604,62 EUR (Vorjahr: 31.861.149,42 EUR) entfällt vollständig auf die Kommanditisten. Von den eingeworbenen Kapitalanteilen entfallen 78.116 Tsd. EUR (Vorjahr: 66.979 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 781.360 EUR im Handelsregister als Haftsumme eingetragen.

Die sonstigen Rückstellungen (127 Tsd. EUR; Vorjahr: 224 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen die Verwaltungstätigkeit (28 Tsd. EUR; Vorjahr: 9 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (20 Tsd. EUR; Vorjahr: 20 Tsd. EUR), Geschäftsführungsvergütung (20 Tsd. EUR; Vorjahr: 20 Tsd. EUR), Verwahrstellenvergütung (21 Tsd. EUR; Vorjahr: 21 Tsd. EUR) und Aufwendungen für die Treuhandvergütung (38 Tsd. EUR; Vorjahr: 11 Tsd. EUR).

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2021 beträgt bis zu 0,915 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Geschäftsjahres; jedoch mindestens 387 Tsd. EUR für das Geschäftsjahr 2021. Daraus folgend beträgt die Vergütung 407 Tsd. EUR für das Geschäftsjahr.

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

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (20 Tsd. EUR; Vorjahr: 20 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Bildung der Rückstellung für die Prüfung des Jahresabschlusses (18 Tsd. EUR; Vorjahr: 18 Tsd. EUR) und für die Veröffentlichungskosten des Jahresabschlusses (2 Tsd. EUR; Vorjahr: 2 Tsd. EUR).

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                     | 2021<br>Tsd. EUR | Vorjahr<br>Tsd. TEUR |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|
| Vergütung Eigenkapitalbeschaffung   | 841              | 2.458                |
| Vergütung Konzeption                | 278              | 674                  |
| Transaktionsgebühren                | 838              | 560                  |
| Vergütung Platzierungsgarantie      | 0                | 134                  |
| Gebühren Treuhandvergütung          | 97               | 52                   |
| Gebühren Geschäftsführungsvergütung | 20               | 20                   |
| Übrige                              | 3                | 4                    |
|                                     | 2.077            | 3.902                |

Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 4.340 Tsd. EUR (Vorjahr: Erträge aus der Neubewertung 393 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:

|   | 31.12.2021     | 31.12.2020     |
|---|----------------|----------------|
|   | EUR            | EUR            |
| <b>Kommanditisten</b>                               |                |                |
| Kapitalkonto I (Einlagen)                           | 78.136.000,00  | 66.999.000,00  |
| Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen            | -35.152.200,00 | -30.140.550,00 |
| Kapitalkonto II (Kapitalrücklage)                   | 3.530.060,00   | 3.025.572,50   |
| Kapitalkonto III (Entnahmen)                        | 0,00           | 0,00           |
| Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)      | -10.518.905,59 | -7.990.666,66  |
| Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste) | 4.307.650,21   | -32.206,42     |
|   | 40.302.604,62  | 31.861.149,42  |

Das realisierte Ergebnis und das nicht realisierte Ergebnis werden jeweils im Verhältnis des Kapitalkontos I zum Abschlussstichtag verteilt.

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Kapitalzusage. Zum Abschlussstichtag waren 781.360 EUR im Handelsregister eingetragen.

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

|                            | 31.12.2021    | 31.12.2020    | 31.12.2019    |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Fondsvermögen (EUR)        | 40.302.604,62 | 31.861.149,42 | 16.426.892,97 |
| Wert je Anteil (EUR)       | 515,80        | 475,55        | 473,78        |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 78.136        | 66.999        | 34.672        |

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital von 78.136.000,00 EUR (Vorjahr: 66.999.000,00 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 Gesamtrendite-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 2021 rund 1,58 % und ermittelt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (569 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2021 rund 3,10 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (1.118 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (36.081.877,02 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (40.302.604,62 EUR) und per 31. Dezember 2020 (31.861.149,42 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 10,0 % 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 0,03 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 10.000 EUR und für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 jeweils mindestens 20.000 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 0,015 % der Bemessungsgrundlage. Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 20 Tsd. EUR angefallen.

Des Weiteren erhält die Verwaltungsgesellschaft für Ihre Tätigkeit als Kapital Verwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,915 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2019 jedoch mindestens 83.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2020 mindestens 287.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 387.000 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 0,4575 % der Bemessungsgrundlage. Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung bis zu 0,4575 % der Bemessungsgrundlage. Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 407 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 2019 jedoch mindestens 25.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2020 mindestens 50.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 70.000 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 2021 ist eine Vergütung von 97 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 2019 jedoch mindestens 2.000 EUR, für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 jeweils mindestens 3.000 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 2021 ist eine Vergütung von 3 Tsd. 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 2021 fiel eine 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-, In- standhaltungs- 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 2 % 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 2021 sind Transaktionskosten in Höhe von 837.811,66 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 6,5 %, 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. 15 % 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 2,5 % des gezeichneten Kommanditkapitals. Der Anspruch entsteht mit rechtsverbindlicher Zeichnung der Kommanditanteile. Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 278 Tsd. EUR angefallen.

Für die Konzeptionsleistung gemäß Bestellungsvertrag erhält die Verwaltungsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 2,5 % 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 1.000.000,00 EUR.

#### **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 10,0 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2021 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 504 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 2021 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: 0,93

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,01

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

Zum 31. Dezember 2021 betrug das platzierte Eigenkapital 78.136 Tsd. EUR. Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 40.303 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 (bis 30. Juni 2022) und
- Frank Clemens (seit 1. Juli 2022)

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Portfolio 4 Komplementär GmbH, Grünwald (Komplementärin), mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Thomas Zimmermann und



•Dr. Kordula Oppermann.

Grünwald, den 28. Juli 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*  
*Wealthcap Portfolio 4 Komplementär GmbH*  
*gez. Dr. Kordula Oppermann*  
*gez. Thomas Zimmermann*  
*Die geschäftsführende Kommanditistin*  
*Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*  
*gez. Dr. Rainer Krütten*  
*gez. Frank Clemens*  
*gez. Sven Markus Schmitt*

**Vermögensaufstellung gemäß §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31. Dezember 2021**

|                                       | Anschaffungskosten im Berichtsjahr |                   |                   | Wert<br>in EUR | Anteil am Fondsvermögen<br>in % |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------------------|
|                                       | Zugänge<br>in EUR                  | Abgänge<br>in EUR | Bestand<br>in EUR |                |                                 |
| A. Vermögensgegenstände               |                                    |                   |                   |                |                                 |
| I. Beteiligungen                      |                                    |                   |                   | 38.326.315,26  | 95,10                           |
| Wealthcap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG | 16.418.665,05                      | 0,00              | 34.018.665,05     |                |                                 |
| II. Liquiditätsanlagen                |                                    |                   |                   | 2.103.737,10   | 5,22                            |
| Bankguthaben                          |                                    |                   |                   |                |                                 |
| Summe Vermögensgegenstände            |                                    |                   |                   | 40.430.052,36  | 100,32                          |
| B. Schulden                           |                                    |                   |                   |                |                                 |
| I. Rückstellungen                     |                                    |                   |                   | -127.447,74    | -0,32                           |
| Summe Schulden                        |                                    |                   |                   | -127.447,74    | -0,32                           |
| C. Fondsvermögen                      |                                    |                   |                   | 40.302.604,62  | 100,00                          |
| umlaufende Anteile (Stück)            | 78.136                             |                   |                   |                |                                 |
| Anteilwert (EUR)                      | 515,80                             |                   |                   |                |                                 |

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 2021**

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



|   | <b>EUR</b>    |
|---|---------------|
| 1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres        | -2.528.238,93 |
| 2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten         | 0,00          |
| 3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten           | 2.528.238,93  |
| 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**

| <b>A. Komplementär</b>  | <b>EUR</b>   | <b>EUR</b>    |
|---|--------------|---------------|
| 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>B. Kommanditisten</b>  | <b>EUR</b>   | <b>EUR</b>    |
| I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres               |              | 31.861.149,42 |
| 1. Entnahmen für das Vorjahr  |              | 0,00          |
| 2. Zwischenentnahmen  |              | 0,00          |
| 3. Mittelzufluss (netto)  |              | 6.629.837,50  |
| a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten                        | 6.629.837,50 |               |
| b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten                      | 0,00         |               |
| 4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung |              | -2.528.238,93 |
| 5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres                    |              | 4.339.856,63  |
| II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres                |              | 40.302.604,62 |

**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 28. Juli 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin Wealthcap Portfolio 4 Komplementär GmbH*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Thomas Zimmermann*

*Die geschäftsführende Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Sven Markus Schmitt*

*gez. Frank Clemens*

## VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald,

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

#### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

#### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:





- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die oben genannten sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.



- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

München, den 11. August 2022

**Deloitte GmbH Wirtschaft**



**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*

*Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer*