



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

Die Wealthcap SWP 2 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2026. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal zum 31. Dezember 2031 beschließen, sofern die Laufzeit einer Zielgesellschaft über den 31. Dezember 2026 hinausgeht oder sich die jeweilige Laufzeit über diesen Zeitpunkt hinaus verlängert oder soweit der AIF im Rahmen der Beendigung der Beteiligung an einer Zielgesellschaft Sachausschüttungen erhält und sie nicht sofort veräußert oder ausschüttet, sondern zunächst zulässiger-weise 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 10. Dezember 2014. Mit Schreiben vom 2. März 2015 erteilte die BaFin die Vertriebslaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sah die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von ursprünglich 50.000 Tsd. EUR bis 30. Juni 2016 vor. Durch Beschluss der WCK vom 31. Mai 2016 wurde der Platzierungszeitraum bis zum 30. Dezember 2016 verlängert. Seit Beginn der Platzierung des AIF im April 2015 konnten bis zum 30. Dezember 2016 insgesamt 100.578 Tsd. EUR (ohne Agio) eingeworben werden. Das ursprünglich geplante Platzierungsvolumen wurde im März 2016 erreicht.

Zwischen der Gesellschaft und der Wealth Management Capital Holding GmbH, München (WMC), wurde am 23. Januar 2014 nebst Änderungsvertrag vom 19. Dezember 2014 ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag geschlossen. Die WMC garantierte nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 50.000 Tsd. EUR bis zum 30. Juni 2016 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase bis zum 30. Dezember 2016. Aufgrund des erreichten Platzierungsvolumens von 50.000 Tsd. EUR bereits im März 2016 wurde die Platzierungsgarantie nicht beansprucht.

Das eingeworbene Kommanditkapital dient der Finanzierung der erworbenen Beteiligungen.

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

- Zielfonds mit Sitz im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie, jedoch außerhalb Deutschlands: mindestens 60 %
- Zielfonds, die in Immobilien investieren: mindestens 30 %
- Zielfonds, die in Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen investieren: mindestens 15%
- Zielfonds, die in Unternehmensbeteiligungen und Anlagen im Bereich Energie und Infrastruktur investieren: mindestens 15 %
- Zielfonds mit Investitionsschwerpunkt in Europa: mindestens 60 %
- Zielfonds, die eine Anlagestrategie nach dem Value-add-Prinzip (z.B. Neupositionierung von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und anschließender Verkauf) verfolgen: mindestens 30 %



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

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

Die Anlagegrenzen gemäß der Wealthcap SWP 2 KG Anlagebedingungen waren zum Stichtag am 31. Dezember 2021 alle erfüllt. Die WCK legt die Anlagebedingungen dahingehend aus, dass die Anlagegrenzen und deren Auslastung anhand der gegenüber den Zielfonds abgegebenen Kapitalzusagen ermittelt werden. Solange die Kapitalzusagen nicht vollständig eingefordert und eingezahlt sind, resultiert daher eine entsprechend erhöhte Liquiditätsreserve.

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

Anlagestrategie und -politik des AIF ist es, ein gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie inländischen, europäischen und außereuropäischen Zielfonds aufzubauen. Als Zielfonds wurden Fonds ausgewählt, die vorrangig für institutionelle Anleger aufgelegt wurden (Spezial-Fonds) und die direkt oder indirekt in die Anlageklassen Immobilien, Private Equity und Energie/Infrastruktur investieren.

Die Investitionsphase der Gesellschaft wurde im Juli 2018 mit Anbindung der elften Beteiligung entsprechend der genannten Anlagestrategie und der Anlagegrenzen gemäß den Anlagebedingungen beendet.

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

Im August 2015 wurde die CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF, Luxemburg, (CapMan NRE) mit einer Kapitalzusage in Höhe von 5.000 Tsd. EUR angebunden. Dieser Zielfonds konzentriert sich auf Immobilien in den skandinavischen Märkten und investiert in Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Der Fonds hat die Investitionsphase bereits beendet und hält zum Abschlussstichtag sieben (Vorjahr: neun) Immobilien im Bestand. 15 weitere Objekte konnten bereits veräußert werden.

Im März 2016 wurde die Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAF-SIF, Luxemburg, (EPFF IV) von Black Rock mit einer Kapitalzusage in Höhe von ursprünglich 8.000 Tsd. EUR angebunden. Im April 2017 fand eine Erhöhung des Commitments (Annahme der Erhöhung am 20. April 2017) um 7.000 Tsd. EUR auf nun 15.000 Tsd. EUR statt. Der Zielfonds konzentriert sich auch auf Investitionen in Büro- und Wohnimmobilien in Europa, vorwiegend in Deutschland, Frankreich und dem Vereinigten Königreich. Hierbei verfolgt der Zielfondsmanager einen Value-Add-Ansatz (aktive Wertsteigungsstrategie). Der Fonds hält zum Abschlussstichtag vier (Vorjahr: sechs) Assets im Bestand. Zwölf weitere Assets konnten bereits veräußert werden.

Die Gesellschaft hat im Juni 2016 eine 0,15 %ige Beteiligung an dem Private Equity Zielfonds BC European Capital Partners X L.P., Guernsey, (BCEC X) mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR erworben. Der Fonds tätigt Investments in große, marktführende Unternehmen mit Fokus auf Europa und ausgewählte Investments in Nordamerika. Das Portfolio setzt sich zum Abschlussstichtag aus 19 (Vorjahr: 19) Unternehmensbeteiligungen zusammen. Zwei weitere Unternehmensbeteiligungen wurden bereits verkauft.

Am 17. Februar 2017 wurde die EQT Infrastructure III (No. 1) SCSp, Luxemburg, (EQT Infra III) mit einer Zeichnungssumme in Höhe von 5.000 Tsd. EUR erfolgreich angebunden. Die EQT Infra III konzentriert sich auf Investitionen in den Infrastrukturbereichen Energie, Transport und Logistik, Umwelt und Telekom. Bis zum Abschlussstichtag wurden acht (Vorjahr: acht) Investitionen in Unternehmen bzw. Projekte getätigt. Ein Investment davon wurde bereits verkauft.

Am 31. Mai 2017 wurde die Wealthcap SWP 2 KG mit einer Kapitalzusage von 10.000 Tsd. USD als Investor von der The Realty Associates Fund XI S.C.S. (TA Realty) angenommen. TA Realty investiert vorwiegend in bestehende Gebäude mit den Nutzungsarten Büro, Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen. TA Realty ist ein langjähriger und breitaufgestellter Spezialist auf dem US-Immobilienmarkt. Dieser Fonds hat 2021 weitere Objekte verkauft, so dass sich das Portfolio zum Abschlussstichtag aus 35 Immobilien in den USA zusammensetzt (Vorjahr: 44).

Am 16. Oktober 2017 wurde die Wealthcap SWP 2 KG mit einer Kapitalzusage von 10.000 Tsd. EUR als Investor von der H.I.G. Europe Realty Partners Feeder Fund II, L.P., Guernsey (HIG) angenommen. Dieser Zielfonds konzentriert sich auf Immobilien, die geographisch überwiegend in West-Europa gelegen sind. Die Strategie ist im Value-Add Bereich angesiedelt und erstreckt sich über diverse Nutzungsarten (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Industriegebäude und Hotels). Kernkompetenz des Zielfonds ist es, kleine bis mittlere Objekte im Bereich der Vermietung, Sanierung und Umwidmung weiterzuentwickeln. Zum Stichtag hält der Zielfonds 26 Investitionen (Vorjahr: 20), es wurden bereits fünf Investitionen verkauft.

Am 6. Dezember 2017 wurde der Zielfonds Hines European Value Fund SCSp, Luxemburg, (Hines) mit einer Kapitalzusage in Höhe von 10.000 Tsd. EUR angebunden. Hines konzentriert sich auf den europäischen Immobilienmarkt, vor allem im Bereich Büro, Logistik und Mischobjekte. Durch eine sehr definierte und bewährte Strategie mit einer kompetenten Research Abteilung kann Hines unterentwickelte Teilmärkte frühzeitig erkennen und die Objekte gemäß den Vorgaben des lokalen Marktes weiterentwickeln. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft acht Projektentwicklungen (Vorjahr: neun) im Portfolio, eine wurde bereits verkauft.

Am 2. Januar 2018 beteiligte sich die Gesellschaft mit einer Zeichnung in Höhe von 10.000 Tsd. EUR am Cube I Infrastructure Fund II, SICAV-SIF (Cube Infra II). Der Fondsmanager Cube ist ein Spezialist für Firmenweiterentwicklung im Infrastrukturmarkt. Zum Abschlussstichtag hält der Fonds zehn Unternehmen (Vorjahr: elf) aus den Bereichen Transport, Telekommunikation, Energie und Smart Cities.



Weiterhin erfolgte am 9. März 2018 eine Beteiligung an dem Fonds Ares European Real Estate Feeder Fund V SCSp (Ares EREF V). Die Kapitalzusage liegt bei 10.000 Tsd. EUR. Ziel des Ares EREF V ist es, ein Portfolio aus Immobilien in den größten und liquiditätsstärksten Märkten Europas mit unterschiedlichen Nutzungsarten zu erstellen. Zum Abschlussstichtag besteht das Portfolio aus zwölf (Vorjahr: 15) Investitionen, drei Projekte wurden bereits verkauft.

Am 27. Juli 2018 beteiligte sich die Gesellschaft am Private Equity Zielfonds Carlyle Europe Partners V SCSp (CEP V) mit einem Betrag von 10.000 Tsd. EUR. Anlageziele des Zielfonds der Carlyle Gruppe sind Investitionen in Unternehmensbeteiligungen mit Wachstumspotential durch geographische Expansion oder Unternehmenszukäufe auf dem europäischen Markt. Die Carlyle Gruppe ist ein 1997 in Washington D.C. gegründetes und global aufgestelltes Investmenthaus mit einem verwalteten Vermögen von über 200 Mrd. USD. Zum Abschlussstichtag hält der Fonds zwölf Unternehmen (Vorjahr: acht) im Portfolio.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 105.968.776,14 Tsd. EUR (Vorjahr: 94.373 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt zum Abschlussstichtag bei 100,573 (Vorjahr: 100,573) umlaufenden Anteilen 1.053,65 EUR (Vorjahr: 938,35 EUR).

## 1.2 Ziele und Strategien

Anlageziel des AIF ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit Ausschüttungen und Wertzuwächsen. Im Jahr 2019 konnte die erste Ausschüttung an die Anleger vorgenommen werden.

Durch die sorgfältige Prüfung und Auswahl der Zielfondspartner wurde ein breit gestreutes Portfolio an Beteiligungen an inländischen, europäischen und außereuropäischen AIF („Zielfonds“) und Objektgesellschaften (zusammen mit Zielfonds nachfolgend „Zielgesellschaften“) aufgebaut.

Die Streuung wird insbesondere erreicht durch:

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

Nach Abschluss der Investition in die Zielgesellschaften setzt sich das Portfolio folgendermaßen zusammen

- Immobilien: 59 %
- Energie/Infrastruktur: 21 %
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen: 20 %

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

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

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

Für den Erwerb der Beteiligungen wurde kein Fremdkapital eingesetzt.

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

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen 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 Bestellungsvertrag vom 23. Januar 2014 und Änderungsvereinbarung vom 19. Dezember 2014 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i. S. d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der WCK aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

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

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

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

Die 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 Bestellungsvertrag wurden die folgenden Gebühren mit der WCK vereinbart:

- Für die Vermittlung des Eigenkapitals erhält die WCK gemäß dem gesondert abgeschlossenen Eigenkapitalbeschaffungsvertrag eine Eigenkapitalvermittlungsvergütung.
- Für die Konzeption und Strukturierung der Gesellschaft erhält die WCK gemäß dem gesondert abgeschlossenen Konzeptions- und Strukturierungsvertrag eine Konzeptions- und Strukturierungsvergütung.
- Für die Verwaltungstätigkeit erhält die WCK eine laufende jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von 1,009 % der Bemessungsgrundlage (inkl. Umsatzsteuer). Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber Auszahlungen i.H.v. 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Die jährliche Verwaltungsvergütung bezieht sich jeweils auf das Geschäftsjahr der Gesellschaft. Durch die Verwaltungsvergütung wird zudem die Tätigkeit der WCK als geschäftsführende Kommanditistin abgedeckt.
- Zudem erhält die WealthCap Investorenbetreuung GmbH als Treuhandkommanditistin für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,3 % der oben genannten Bemessungsgrundlage.

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag 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 der WCK ist 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 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. Die Wertentwicklung des AIF hängt maßgeblich von der Auswahl geeigneter Assets sowie von der erfolgreichen Wertschöpfung und vom Weiterverkauf dieser Assets innerhalb der Zielfonds ab. Dieser Prozess liegt außerhalb des Einflussbereichs des AIF. Das Hauptrisiko ist das Ausbleiben von Rückflüssen aus den bereits erworbenen Zielfonds.

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

### **3 Wirtschaftsbericht**

#### **3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

##### **Marktübersicht Private Real Estate<sup>1</sup>**

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) Aspekte ab.

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. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Allokation des Wealthcap Spezialportfolio Immobilien I wieder. Ein Großteil der von den angebotenen Zielfonds durchgeführten Investitionen im Jahr 2021 waren Logistik Assets.

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

## 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 Finanzdienstleistungs 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.

## Marktübersicht Private Equity Buyout<sup>2</sup>

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.

## Marktausblick Private Equity Buyout

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 Realzinsätze 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.

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

### Marktübersicht Infrastruktur / Energie<sup>3</sup>

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.

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.

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

### 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 Prequin 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 Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des realisierten positiven Ergebnisses des Geschäftsjahres den Erwartungen.

Die Gesellschaft hält nach Abschluss der Investitionsphase in 2018 nun insgesamt ein Portfolio mit elf Zielfonds in den Bereichen Immobilien, Private Equity und Infrastruktur / Energie.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt 105.968.776,14 EUR. Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 100.573 umlaufenden Anteilen 1.053,65 EUR. Das nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung beträgt 7.717.152,02 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	94.372.690,95
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	105.968.776,14
Veränderung	11.596.085,19

Die Steigerung des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist auf das positive Ergebnis des Geschäftsjahres von 11.720 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.517 Tsd. EUR) zurückzuführen. Diesem standen im Wesentlichen Entnahmen in Höhe von 124 Tsd. EUR gegenüber.

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 11.720 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.517 Tsd. EUR) setzt sich aus dem positiven realisierten Ergebnis von 4.003 Tsd. EUR (Vorjahr: positives realisiertes Ergebnis 1.341 Tsd. EUR) sowie dem positiven nicht realisierten Ergebnis von 7.717 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis 176 Tsd. EUR) zusammen.

Das positive realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 von 4.003 Tsd. EUR (Vorjahr: positives realisiertes Ergebnis 1.341 Tsd. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Zinsen und ähnliche Erträge (5.594 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.706 Tsd. EUR), welche sich aus Erträgen aus den Zielfonds ergeben, sowie sonstige betriebliche Erträge (17 Tsd. EUR; Vorjahr: 96 Tsd. EUR), die insbesondere aus Kursgewinnen und Auflösungen von Rückstellungen bestehen. Dem gegenüber stehen Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung (1.027 Tsd. EUR; Vorjahr: 946 Tsd. EUR), der Vergütung für die Verwahrstelle (55 Tsd. EUR; Vorjahr: 51 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (57 Tsd. EUR; Vorjahr: 51 Tsd. EUR) sowie sonstigen Aufwendungen (470 Tsd. EUR; Vorjahr: 413 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere die Gebühr der Treuhandvergütung (312 Tsd. EUR; Vorjahr: 276 Tsd. EUR) sowie Steuerberatungskosten (108 Tsd. EUR; Vorjahr: 92 Tsd. EUR).



Das positive nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 7.717 Tsd. EUR (Vorjahr: positives nicht realisiertes Ergebnis von 176 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen zum Abschlussstichtag sowie nicht realisierten Kursgewinnen aus der Währungsumrechnung des USD-Bankguthabens. Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 11.510 Tsd. EUR, entfallen mit 2.404 Tsd. EUR auf die BC Partners X, mit 2.133 Tsd. EUR auf die EQT Infra III, mit 1.559 auf The Reality Associates Funds, mit 1.362 Tsd. EUR auf die HIG Europe Reality, mit 1.312 Tsd. EUR auf die Hines European Value Fund, mit 330 Tsd. EUR auf die Cube Infra II, mit 1.179 Tsd. EUR auf die Carlyle sowie mit 1.131 Tsd. EUR auf die Ares V.

Dem gegenüber stehen Aufwendungen aus der Neubewertung von 3.793 Tsd. EUR, welche in Höhe von 1.177 Tsd. EUR auf Capital Dynamics, von 919 Tsd. EUR auf die CapMan NRE sowie von 1.697 Tsd. EUR auf die Europe Property Fund IV Feeder entfallen.

Zudem ergaben sich im Geschäftsjahr 2021 Erträge aus der Währungsumrechnung des USD-Bankguthabens in Höhe von 101 Tsd. EUR.

### 3.3.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Agio) in Höhe von 100.573 Tsd. EUR (Vorjahr: 100.573 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten in Höhe von 100.572 Tsd. EUR (Vorjahr: 100.572 Tsd. EUR) zusammen. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 5.029 Tsd. EUR (Vorjahr: 5.029 Tsd. EUR). Die Komplementärin Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 Komplementär GmbH, Grünwald, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

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

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

#### Investitionen

Der AIF hat im Jahr 2018 seine Investitionsphase beendet. Zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2021 setzt sich das Portfolio wie folgt zusammen.

- 1) CapMan NRE hat eine Kapitalzusage i. H. v. 5.000 Tsd. EUR erhalten, die zum Abschlussstichtag vollständig abgerufen war. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgeführt werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 260 Tsd. EUR einzufordern. Demgegenüber wurden schon 6.457 Tsd. EUR in Form von Ausschüttungen zurückgezahlt und der Zielfonds besitzt weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 2) Capital Dynamics hat eine Kapitalzusage i. H. v. 7.000 Tsd. USD erhalten, die zum Abschlussstichtag vollständig abgerufen war. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgefordert werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 154 Tsd. USD einzufordern. Demgegenüber wurden bereits 548 Tsd. USD ausgeschüttet. Es sind weitere liquidierbare Beteiligungen im Zielfonds enthalten.
- 3) EQT Infra III hat eine Kapitalzusage i. H. v. 5.000 Tsd. EUR erhalten, welche zum Abschlussstichtag vollständig abgerufen war. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgefordert werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch insgesamt 361 Tsd. EUR einzufordern. Es wurden bislang 2.209 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 4) EPPF IV hat eine Kapitalzusage i. H. v. 15.000 Tsd. EUR erhalten, dabei wurden zum Abschlussstichtag 11.149 Tsd. EUR abgerufen. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgefordert werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 4.374 Tsd. EUR einzufordern. Bislang wurden 15.132 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 5) TA Realty hat eine Kapitalzusage i. H. v. 10.000 Tsd. USD erhalten und zum Abschlussstichtag vollständig abgerufen. Es wurden bislang 6.484 Tsd. USD ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 6) Hines hat eine Kapitalzusage i. H. v. 10.000 Tsd. EUR erhalten, dabei wurden zum Abschlussstichtag 8.376 Tsd. EUR abgerufen. Der Zielfonds hat die Möglichkeit noch 1.895 Tsd. EUR einzufordern. Bislang wurden 1.078 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 7) HIG hat eine Kapitalzusage i. H. v. 10.000 Tsd. EUR erhalten, dabei wurden zum Abschlussstichtag 7.237 Tsd. EUR abgerufen. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgefordert werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 3.492 Tsd. EUR einzufordern. Bislang wurden 1.783 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 8) BCEC X hat eine Kapitalzusage i. H. v. 10.000 Tsd. EUR erhalten, dabei wurden zum Abschlussstichtag 9.868 Tsd. EUR abgerufen. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgefordert werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 500 Tsd. EUR einzufordern. Bislang wurden 368 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 9) Cube Infra II hat eine Kapitalzusage von 10.000 Tsd. EUR erhalten. Zum Abschlussstichtag wurden 7.975 Tsd. EUR abgerufen. Der Zielfonds hat die Möglichkeit noch 2.025 Tsd. EUR einzufordern. Bislang wurden 404 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 10) Ares EREF V hat eine Kapitalzusage von 10.000 Tsd. EUR, dabei wurden zum Abschlussstichtag 6.000 Tsd. EUR abgerufen. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgefordert werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 5.254 Tsd. EUR einzufordern. Bislang wurden 1.623 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.
- 11) CEP V hat eine Kapitalzusage von 10.000 Tsd. EUR, dabei wurden zum Abschlussstichtag 3.671 Tsd. EUR abgerufen. Da ein Teil des ausgeschütteten Kapitals zurückgefordert werden kann, hat der Zielfonds die Möglichkeit noch 6.359 Tsd. EUR einzufordern. Bislang wurden 277 Tsd. EUR ausgeschüttet. Der Zielfonds hält weiterhin liquidierbare Beteiligungen.



Insgesamt sind Kapitalzusagen in Höhe von 99 % des gezeichneten Kapitals abgegeben worden. Die Investitionsphase des Sachwerte Portfolio 2 ist beendet. Weitere Beteiligungen an Zielfonds sind nicht geplant. Die Portfoliozusammensetzung auf Zielfondsebene entspricht den in Abschnitt 1.2 beschriebenen Zielen und Strategien.

## **Liquidität**

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2021 stets geordnet. Der AIF ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München, in Höhe von 33.944 Tsd. EUR (Vorjahr: 34.518 Tsd. EUR).

## **3.3.3 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 107.536 Tsd. EUR (Vorjahr: 94.594 Tsd. EUR). Wesentliche Posten auf der Aktivseite ist das Bankguthaben mit 31,57 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 36,49 %). Der Verkehrswert der Beteiligungen mit 68,21 % (Vorjahr: 63,51 %) wurde auf Grundlage der Bewertungsrichtlinie der WCK ermittelt.

Die Passiva sind durch Eigenkapital mit 98,54 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 99,76 %), Verbindlichkeiten mit 1,34 % (Vorjahr: 0,03 %) sowie Rückstellungen mit 0,12 % (Vorjahr: 0,21 %) geprägt. Die Verbindlichkeiten betreffen Ausschüttungs- und Abfindungsansprüche der Anleger, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

## **3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht in Bezug auf das realisierte Ergebnis den Erwartungen. Insgesamt entwickeln sich die Beteiligungen nach unseren Erwartungen. 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.

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

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

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

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

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

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

Die für die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der 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.





–Bei Immobilieninvestitionen können z.B. Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern.

–Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds, der direkt oder indirekt in Unternehmensbeteiligungen investiert, hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF.

–Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten – oft gesetzlich oder vertraglich – garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis der Zielgesellschaft und damit des AIF.

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. Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Investitionen zu nehmen.

Bis zum Abschlussstichtag wurden insgesamt elf Investitionen getätigt. Das strategische Risiko spielt eine zentrale Rolle bei der Prüfung im Rahmen von Due Diligence Prozessen vor Investition in geeignete Zielfonds. Wesentliche Kriterien dabei sind ein langjähriger TrackRecord 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.

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

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 Immobilien-Zielfonds bzw. die von diesen gehaltenen Immobilien am Ende der Laufzeit des AIF teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden könnten. 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.

Extreme Unwetter im US-Bundesstaat Texas im Februar 2021 führten zu sehr hohen finanziellen Verlusten bei drei der Onshore-Windparks im Portfolio des Zielfonds Capital Dynamics Clean Energy Infrastructure Fund II. Die Windparks konnten über mehrere Tage keinen Strom produzieren und wurden vom Netz genommen. Die wetterbedingten Ausfälle der Stromproduktion führten in Kombination mit einer hohen Nachfrage aufgrund der ungewöhnlichen Kälte zu extremen Engpässen am Strommarkt und außergewöhnlich hohen Preisen. Um bestehende Lieferverpflichtungen erfüllen zu können, musste Strom zu Preisen von bis zu 9.000 USD pro MWh eingekauft werden, was zu Verlusten in Millionenhöhe führte und deren Abschreibung zur Folge hatte. Das Net Multiple des Capital Dynamics Clean Energy Infrastructure Fund II beläuft sich zum Abschlussstichtag auf 0,69x.

Die Kapitalzusage an den Zielfonds Capital Dynamics macht – gemessen am Kommanditkapital – in etwa einen Anteil von 5,75% am Sachwerte Portfolio 2 aus. Betroffen sind ca. 40 % des Portfolios des Zielfonds Capital Dynamics, sodass insgesamt etwa 2,3 % des Sachwerte Portfolio 2 betroffen sind.

#### **4.1.4 Operationelle Risiken**

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

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

#### **4.1.5 Zusammengefasste 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 den 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 war die Gesellschaft in allen drei geplanten Anlageklassen investiert. 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.

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

Die 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 23. Januar 2014 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. Sitzungen und Beschlüsse können auch im Umlaufverfahren durchgeführt werden. 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 den §§ 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 31. August 2022

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

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Thomas Zimmermann*

Grünwald, den 31. August 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Frank Clemens*

*gez. Sven Markus Schmitt*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

**A. Aktiva**

	EUR	31.12.2021 EUR	Anteil am Fondsvermögen in %	Vorjahr EUR
1. Beteiligungen		73.349.051,94	69,22	60.075.869,62
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		33.944.019,71	32,03	34.517.980,38
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	243.307,31		0,23	0,00
b) Andere Forderungen	0,00		0,00	7,50
		243.307,31		7,50
		107.536.378,96		94.593.857,50
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		125.194,79	0,12	194.020,19
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.424.261,67	1,34	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	13.520,00		0,01	22.520,00
b) Andere	4.626,36		0,00	4.626,36
		18.146,36		27.146,36
4. Eigenkapital				
a) Komplementär		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	96.072.066,53		90,66	96.196.384,96
bb) Kapitalrücklagen	5.028.600,00		4,75	5.028.600,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	12.979.485,91		12,25	5.262.333,89
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-12.114.627,90		-11,43	-13.455.578,40
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.003.251,60		3,78	1.340.950,50
		105.968.776,14	100,00	94.372.690,95
		105.968.776,14	100,00	94.372.690,95
		107.536.378,96		94.593.857,50

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

	EUR	2021 EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	5.593.876,45		2.706.283,65
b) Sonstige betriebliche Erträge	17.410,75		96.127,14
Summe der Erträge		5.611.287,20	2.802.410,79
2. Aufwendungen			
a) Verwaltungsvergütung	1.026.802,38		945.744,67
b) Verwahrstellenvergütung	55.111,09		51.000,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	56.581,24		51.318,46
d) Sonstige Aufwendungen	469.540,89		413.397,16
Summe der Aufwendungen		1.608.035,60	1.461.460,29
3. Ordentlicher Nettoertrag/Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		4.003.251,60	1.340.950,50
4. Zeitwertänderung			
a) Erträge aus der Neubewertung	11.510.352,43		3.135.315,69
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-3.793.200,41		-2.958.817,58
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres		7.717.152,02	176.498,11
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		11.720.403,62	1.517.448,61

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

### 1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (Wealthcap SWP 2 KG, Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und gilt als kleine Kapital- und Personengesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

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

### 2. Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

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



Die Beteiligungen an der

- CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF, Luxemburg (CapMan NRE),
- Capital Dynamics S.C.A. - Global Clean Energy and Infrastructure, Luxemburg (Capital Dynamics),
- Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAV-SIF, Luxemburg (EPFF IV),
- BC Europe Partners X L.P., Guernsey (BC Partners X),
- EQT Infrastructure III (No. 1) SCSp, Luxemburg (EQT Infra III),
- The Realty Associates Fund XI S.C.S., Luxemburg (TA Realty),
- Hines European Value Fund SCSp, Luxemburg (Hines),
- Cube Infrastructure Fund II S.A., Luxemburg (Cube Infra II),
- H.I.G. Europe Realty Partners Feeder Fund II, L.P., Guernsey (HIG),
- ARES European Real Estate Feeder Fund V S.C.Sp., Luxemburg (Ares V) und
- Carlyle Europe part. V-EU, S.C.Sp., Luxemburg (Carlyle)

wurden zum Bilanzstichtag mit dem Wert der Capital Account Statements in Verbindung mit den geprüften Vermögensaufstellungen (mit dem fair value) zum 31. Dezember 2021 angesetzt und bewertet.

Die täglich fälligen Bankguthaben sowie die Forderungen sind zum Nennwert angesetzt und bewertet.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

Auf in USD lautende Vermögensgegenstände wurden mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag in Euro umgerechnet. Dieser beträgt 1,1326 USD zu 1,00 EUR.

### **3. Angaben zur Bilanz**

#### **3.1 Aktiva**

Die Gesellschaft hält zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

- CapManNRE in Höhe von 1.495 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.065 Tsd. EUR),
- Capital Dynamics in Höhe von 3.461 Tsd. EUR bzw. 3.920 Tsd. USD (Vorjahr: 4.638 Tsd. EUR bzw. 5.691 Tsd. USD),
- EPFF IV in Höhe von 2.906 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.600 Tsd. EUR),
- BC Partners X in Höhe von 14.839 Tsd. EUR (Vorjahr: 11.696 Tsd. EUR),
- EQT Infra III in Höhe von 8.491 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.640 Tsd. EUR),
- TA Realty in Höhe von 7.577 Tsd. EUR bzw. 8.592 Tsd. USD (Vorjahr: 7.968 Tsd. EUR bzw. 9.778 Tsd. USD),
- Hines in Höhe von 8.854 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.043 Tsd. EUR),
- HIG in Höhe von 7.617 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.299 Tsd. EUR),



–Cube Infra II in Höhe von 8.409 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.066 Tsd. EUR),

–Ares V in Höhe von 5.717 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.164 Tsd. EUR),

–CEP V in Höhe von 3.983 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.896 Tsd. EUR).

Übersicht über die Beteiligungen zum 31. Dezember 2021 gemäß §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

<b>Firma, Rechtsform und Sitz</b>	<b>CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF, Luxembourg</b>	<b>Capital Dynamics S.C.A. – Global Clean Energy and Infrastructure, Luxembourg</b>
Gesellschaftskapital	113.271 Tsd. EUR (IFRS)	13.439 Tsd. USD/ 11.893 Tsd. EUR <sup>1</sup> (Luxemburg GAAP <sup>2</sup> )
Höhe der Beteiligung	1,83 %	29,17 %
Zeitpunkt des Erwerbs	13. August 2015	13. August 2015
Verkehrswert der Beteiligung	1.495 Tsd. EUR	3.461 Tsd. EUR

<sup>1</sup> Umrechnung zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag von 1,1326 USD zu 1,00 EUR.

<sup>2</sup> Gesellschaftskapital zum 31. Dezember 2021 aus dem Abschluss nach Luxemburger GAAP unter Berücksichtigung der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen Luxemburgs für Investmentfonds. Die Investments sind zum fair value angesetzt.

<b>Firma, Rechtsform und Sitz</b>	<b>BlackRock Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAV- SIF, Luxembourg</b>	<b>BC European Capital X. L.P., Guernsey</b>
Gesellschaftskapital	125.360 Tsd. EUR (IFRS)	10.440.405 Tsd. EUR (Local GAAP)
Höhe der Beteiligung	2,32 %	0,14 %
Zeitpunkt des Erwerbs	11. März 2016/ 20. April 2017	30. Juni 2016
Verkehrswert der Beteiligung	2.906 Tsd. EUR	14.839 Tsd. EUR

<b>Firma, Rechtsform und Sitz</b>	<b>EQT Infrastructure III (No. 1) SCSp, Luxembourg</b>	<b>The Realty Associates Fund XI S.C.S., Luxembourg</b>
Gesellschaftskapital	7.913.316 Tsd. EUR (US GAAP)	64.793 Tsd. USD/ 60.160 Tsd. EUR (Luxemburg GAAP <sup>2</sup> )
Höhe der Beteiligung	0,1237 %	13,25 %
Zeitpunkt des Erwerbs	17. Februar 2017	31. Mai 2017
Verkehrswert der Beteiligung	8.491 Tsd. EUR	8.582 Tsd. USD/ 7.577 Tsd. EUR

<b>Firma, Rechtsform und Sitz</b>	<b>H.I.G Europe Realty Partners Feeder Fund II, L.P., Guernsey</b>	<b>Hines European Value Fund SCSp, Luxembourg</b>
Gesellschaftskapital	139.503 Tsd. EUR (US GAAP)	638.455 Tsd. EUR (IFRS)
Höhe der Beteiligung	5,46 %	1,39 %
Zeitpunkt des Erwerbs	16. Oktober 2017	6. Dezember 2017
Verkehrswert der Beteiligung	7.617 Tsd. EUR	8.854 Tsd. EUR



Firma, Rechtsform und Sitz	Cube Infrastructure Fund II, SICAV, Luxemburg	Ares European Real Estate Fund V Feeder Fund SCSP, Luxemburg
Gesellschaftskapital	895.270 Tsd. EUR (IFRS)	433.791 Tsd. EUR (US GAAP)
Höhe der Beteiligung	0,96 %	1,31 %
Zeitpunkt des Erwerbs	20. Dezember 2017	9. März 2018
Verkehrswert der Beteiligung	8.409 Tsd. EUR	5.717 Tsd. EUR

Firma, Rechtsform und Sitz	Carlyle Europe Partners V, SCSp, Luxemburg
Gesellschaftskapital	2.713.941 Tsd. EUR (US GAAP)
Höhe der Beteiligung	0,16 %
Zeitpunkt des Erwerbs	27. Juli 2018
Verkehrswert der Beteiligung	3.983 Tsd. EUR

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

Die Forderungen betreffen Guthaben aus einer Rechnung.

### 3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 125 Tsd. EUR (Vorjahr: 194 Tsd. EUR) betreffen die Verwahrstellenvergütung (55 Tsd. EUR; Vorjahr: 51 Tsd. EUR), die Kosten für die Jahresabschlussprüfung und der Vermögensaufstellung (41 Tsd. EUR; Vorjahr: 41 Tsd. EUR) sowie die Verwaltungsvergütung (0 EUR; Vorjahr: 10 Tsd. EUR), Prüfung der VA (22 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 EUR) und Treuhandvergütung (7 Tsd. EUR; Vorjahr: 3 Tsd. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.424 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen noch zu zahlende Honorare. Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 18 Tsd. EUR (Vorjahr: 27 Tsd. EUR) betreffen Ausschüttungs- und Abfindungsansprüche der Anleger.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe 105.968.776,14 EUR (Vorjahr: 94.372.690,95 EUR) entfällt zum Abschlussstichtag vollumfänglich auf die Kommanditisten. Von den eingeworbenen Kapitalanteilen entfallen 100.572 Tsd. EUR (Vorjahr: 100.572 Tsd. EUR) auf die Anleger und 1 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) auf die WCK.

Die im Eigenkapital unter der Position b) ba) ausgewiesene Kapitalanteile setzen sich um Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	2021 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalanteile	100.573.000,00	100.573.000,00
Entnahmen	-4.500.933,47	-4.376.615,04
	96.072.066,53	96.196.384,96

Die Komplementärin ist ohne Einlage an der Gesellschaft beteiligt.

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen werden Erträge aus den Zielfonds erfasst, die sich wie folgt zusammensetzen:



	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
EPFF IV	1.683	725
CapMan NRE	977	709
Hines	134	353
HIG	56	353
TA Realty	1.579	213
Capital Dynamics	0	175
Cube Infra II	188	147
BC Partners X	0	21
Ares V	206	9
CEP V	0	1
EQT Infra III	771	0
	5.594	2.706

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>2021</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>Tsd. EUR</b>	<b>Tsd. EUR</b>
Treuhandvergütung	312	276
Steuerberatung	108	92
Bewertung	22	22
Übrige	28	23
	470	413

Zu den Aufwendungen gehören auch die Verwaltungsvergütung (1.027 Tsd. EUR, Vorjahr: 946 Tsd. EUR), die Verwahrstellenvergütung (55 Tsd. EUR, Vorjahr: 51 Tsd. EUR) und die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (57 Tsd. EUR, Vorjahr: 51 Tsd. EUR)

Die Erträge aus der Neubewertung in Höhe von 11.510 Tsd. EUR entfallen mit:

- 2.404 Tsd. EUR auf die BC Partners X,
- 2.133 Tsd. EUR auf die EQT Infra III,
- 1.559 Tsd. EUR auf die TA Realty,
- 1.362 Tsd. EUR auf HIG,
- 1.312 Tsd. EUR auf Hines
- 329 Tsd. EUR auf die Cube Infra II,
- 1.179 Tsd auf die Carlyle,

–1.131 Tsd. EUR auf die Ares V.

Dem gegenüber stehen Aufwendungen aus der Neubewertung von 3.793 Tsd. EUR, welche sich wie folgt aufgliedern:

–1.177 Tsd. EUR auf Capital Dynamics,

–919 Tsd. EUR auf die CapMan NRE,

–1.697 Tsd. EUR auf die EPFF IV

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

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

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

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

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

	31.12.2021	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>Kommanditisten</b>		
Kapitalkonto I (Einlagen)	100.573.000,00	100.573.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	5.028.600,00	5.028.600,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	-4.500.933,47	-4.376.615,04
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-8.111.376,30	-12.114.627,90
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	12.979.485,91	5.262.333,89
	105.968.776,14	94.372.690,95

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Pflichteinlage. Zum Abschlussstichtag waren 1.005.920,00 EUR im Handelsregister eingetragen.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Wert des Investmentvermögens (EUR)	105.968.776,14	94.372.690,95	93.062.560,99
Wert je Anteil (EUR)	1.053,65	938,35	925,28
Umlaufende Anteile (Stück)	100.573	100.573	100.578

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kommanditkapital von 100.573.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß den §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

## 6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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



Zum Abschlussstichtag bestehen Einzahlungsverpflichtungen in die:

- CapMan NRE in Höhe von 260 Tsd. EUR,
- BC Partners X in Höhe von 500 Tsd. EUR,
- Capital Dynamics in Höhe von 154 Tsd. USD,
- EPFF IV in Höhe von 4.374 Tsd. EUR,
- EQT Infra III in Höhe von 361 Tsd. EUR,
- TA Realty in Höhe von 0 Tsd. USD,
- HIG in Höhe von 3.492 Tsd. EUR,
- Hines in Höhe von 1.895 Tsd. EUR,
- Cube Infra II in Höhe von 2.025 Tsd. EUR,
- Ares V in Höhe von 5.254 Tsd. EUR,
- CEP V in Höhe von 6.359 Tsd. EUR.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 zum Anhang 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 1,61 % und ermittelt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (1.608 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (100.170.733,55 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (105.968.776,14 EUR) und per 31. Dezember 2020 (94.372.690,95 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:

Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die laufende Geschäftsbesorgung eine Vergütung in Höhe von 1,009 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. der an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal jedoch 100 % des gezeichneten Kapitals). Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 1.027 Tsd. EUR angefallen.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 nicht erhalten.

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,3 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert des Geschäftsjahres zzgl. der an die Anleger geleisteten Ausschüttungen (maximal jedoch 100 % des gezeichneten Kapitals). Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 312 Tsd. EUR angefallen.

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

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,046 % p.a. zzgl. USt des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwerts der Gesellschaft, mindestens jedoch 12 Tsd. EUR p.a. zzgl. USt. Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Vergütung von 55 Tsd. EUR angefallen.

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



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

- Kosten für den externen Bewerter für Vermögensgegenstände im Sinne der §§ 261, 271 KAGB
- Bankübliche Depotgebühren, Kontoführungsgebühren und Kosten des Zahlungsverkehrs außerhalb der Verwahrstelle ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet
- Kosten für den Erwerb und die Veräußerung von Vermögensgegenständen (Transaktionskosten). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Herstellung/Errichtung von Vermögensgegenständen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- Auf Ebene der von der Gesellschaft gegebenenfalls gehaltenen Objektgesellschaften können entsprechende Kosten anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

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

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

Die 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 9,95 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

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

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

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

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

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

### **6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB**

#### **6.5.1 Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen**

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

#### **6.5.2 Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

#### **6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft**



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

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- höhere 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 des AIF noch nicht feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen.

#### **Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung**

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn er geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt 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. Auch bei Investitionen in einen in einer Fremdwährung geführten Zielfonds können bei Ausschüttungen Wechselkursschwankungen auftreten und Kosten für den Umtausch der Fremdwährung entstehen.

#### **Besondere Risiken aus den Anlageklassen**

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien, Energie/Infrastruktur, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity) und sonstige Formen von Sachwertanlagen, insbesondere Transport (z.B. Luftfahrzeuge), sind besondere Risiken verbunden. So können z.B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern. Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt in der Regel von bestimmten – oft gesetzlich oder vertraglich – garantierten Einspeisebzw. 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 nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.

#### **Aktuelle Risikobewertung**

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

#### **6.5.4 Risikomanagementsystem der 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: 0,71

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,03

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

#### 6.6 Organe

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

Deren Geschäftsführer sind:

Thomas Zimmermann und

Dr. Kordula Oppermann.

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

Deren Geschäftsführer sind:

Dr. Rainer Krütten,

Sven Markus Schmitt,

Achim von der Lahr (bis zum 01.07.2022) und

Frank Clemens (seit dem 01.07.2022)

Grünwald, den 31. August 2022

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

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Thomas Zimmermann*

Grünwald, den 31. August 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Frank Clemens*

*gez. Sven Markus Schmitt*

Anlage 1 zum Anhang

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



Anschaffungskosten im Berichtsjahr						
	Zugänge	Abgänge	Bestand	Wert	Wert	Anteil am Fondsvermögen
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in %
A. Vermögensgegenstände						
I. Beteiligungen					73.349.051,94	69,22
CapMan Nordic Real Estate FCP-SIF	77.129,28	-728.324,07	746.758,10	1.495.248,00		1,41
Capital Dynamics S.C.A. - Global Clean Energy and Infrastructure	0,00	0,00	5.567.302,98 <sup>1)</sup>	3.460.783,66		3,27
Europe Property Fund IV Feeder S.A. SICAF-SIF	1.200.483,28	-1.197.706,37	3.936.022,89	2.905.779,00		2,74
BC European Capital X L.P.	944.227,17	-205.030,31	9.582.602,05	14.839.058,00		14,00
EQT Infrastructure III (No. 1) SCSp	320.872,89	-603.163,63	4.276.475,77	8.490.654,00		8,01
The Realty Associates Fund XI S.C.S.	0,00	-1.950.245,17	5.183.308,04 <sup>1)</sup>	7.577.064,28		7,15
Hines European Value Fund	570.000,01	-71.315,34	7.959.129,88	8.854.000,00		8,36
H.I.G. Europe Realty Partners Feeder Fund II L.P.	4.186.210,12	-230.916,16	5.927.424,12	7.616.890,00		7,19
Cube Infrastructure Fund II S.A.	2.013.422,82	0,00	8.029.930,44	8.409.425,00		7,94
ARES European Real Estate Feeder Fund VS.C.Sp	1.600.000,00	-1.177.834,75	4.668.959,40	5.717.031,00		5,40
Carlyle Europe part. V-EU, S.C.Sp.	1.155.337,00	-246.528,00	3.423.726,91	3.983.119,00		3,76
II. Liquiditätsanlagen						
Bankguthaben					33.944.019,71	32,03
III. Sonstige Vermögensgegenstände						
Andere					243.307,31	0,23
Summe Vermögensgegenstände					107.536.378,96	101,48
B. Schulden						
I. Verbindlichkeiten aus anderen Gründen					-1.442.408,03	-1,36
II. Rückstellungen					-125.194,79	-0,12
Summe Schulden					-1.567.602,82	-1,48

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr		Bestand in EUR	Wert in EUR	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
	Zugänge in EUR	Abgänge in EUR				
C. Fondsvermögen					105.968.776,14	100,00

umlaufende Anteile (Stück): 100.573

Anteilwert (EUR): 1.053,65

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

<sup>1)</sup> Die Umrechnung der Zu- und Abgänge sowie des Endbestands der Anschaffungskosten im Berichtsjahr erfolgt mit dem Devisenkassamittelkurs am 31.12.2021 (1,00 EUR entspricht 1,1326 USD).

Anlage 2 zum Anhang

#### Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

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

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.003.251,60
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-4.003.251,60
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

	EUR	EUR
<b>A. Komplementär</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>		
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		94.372.690,95





<b>B. Kommanditisten</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-124.318,43
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		4.003.251,60
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		7.717.152,02
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		105.968.776,14

**Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

Entsprechend den Vorgaben der § 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 31. August 2022

*Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap SachWerte Portfolio 2 Komplementär GmbH  
gez. Dr. Kordula Oppermann  
gez. Thomas Zimmermann*

Grünwald, den 31. August 2022

*Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
gez. Dr. Rainer Krütten  
gez. Frank Clemens  
gez. Sven Markus Schmitt*

**VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

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



## Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap SachWerte Portfolio 2 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 SachWerte Portfolio 2 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 Personenhandelsgesellschaften 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
- alle 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 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 oben genannten 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 Personenhandelsgesellschaften 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 Immobilien Sachwerte Portfolio 2 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 an 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 14. Oktober 2022

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*

*Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer*