
WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Grünwald

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, (Wealthcap KVG oder Gesellschaft) ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Wealth Management Capital Holding GmbH (WMC), München (zusammen Wealthcap-Gruppe), die ihrerseits eine 100 %ige Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG, München, ist. Diese ist ihrerseits Teil der Gruppe der italienischen UniCredit S.p.A., Mailand. Mit der Alleingesellschafterin besteht ein Ergebnisabführungsvertrag (EAV) vom 13. November 2013 (Handelsregistereintrag vom 9. Januar 2014) mit Änderung vom 2. Oktober 2014 (Handelsregistereintrag vom 30. Oktober 2014).

Der Wealthcap KVG wurde 2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis gemäß der §§ 20, 22 KAGB erteilt. Die Wealthcap KVG beschäftigt sich mit der kollektiven Vermögensverwaltung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von inländischen geschlossenen Publikums Alternative Investmentfonds sowie inländischen geschlossenen und offenen Spezial Alternative Investmentfonds (AIF). Sie unterliegt der Aufsicht der BaFin.

Die von der BaFin erteilte Erlaubnis umfasst:

- 1.) die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft
- 2.) die Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes (KWG) angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum einschließlich der Portfolioverwaltung fremder Investmentvermögen (Finanzportfolioverwaltung) gemäß § 20 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Zum Jahresabschlussstichtag verwaltet die Wealthcap KVG 23 geschlossene Publikums-AIF, 8 geschlossene Spezial-AIF sowie ein offenes Spezial-Sondervermögen.

Die Interne Revision sowie die Erbringung von Teilaufgaben der Terrorismusfinanzierungsprüfung und der Identifikation von politisch exponierten Personen zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie sonstiger strafbarer Handlungen wurden auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Des Weiteren hat die Gesellschaft die IT-Dienstleistungen an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, sowie Propertymanagementleistungen an die IC Property Management GmbH, München, und an die Tectareal Property Management GmbH, Essen, ausgelagert.

Die Wealthcap-Gruppe zählt zu den führenden Anbietern geschlossener Sachwertfonds in Deutschland. Unsere 35-jährige Expertise gewährt uns Zugang zu hochwertigen Objekten in vielen attraktiven Anlageklassen, die wir in verständliche und auf individuelle Anlageziele zugeschnittene Beteiligungsangebote transformieren. Wir entwickeln Produkte sowohl für Privatanleger als auch Strukturierungslösungen für die besonderen Bedürfnisse professioneller Investoren. Bisher sind rund 257.000 Anteile und 168 Beteiligungen platziert. Insgesamt beläuft sich das historisch platzierte Eigenkapital auf rund 9,8 Mrd. EUR.¹

1.2 Ziele und Strategien

Die Wealthcap KVG übernimmt als regulierter, lizenzierter AIFM die Verwaltung von regulierten Investmentvermögen (AIF) nach KAGB. Sie ist somit zukunftsweisend ausgerichtet, um auch die laufende Verwaltung weiter über die gesamte Wertschöpfung und den Lebenszyklus der Beteiligungen sicherzustellen.

Bei der Angebotskonzeption konzentriert sich die Wealthcap-Gruppe gemäß dem Geschäftsmodell auf die Zielgruppen Privatkunden, semi-professionelle und professionelle (institutionelle) Investoren. Folgende Segmente werden dabei aktuell durch die WCK bedient:

- a) Publikumsangebote/Publikums-AIF risikogemischt: ab 10 Tsd. EUR Beteiligungssumme in den Segmenten Immobilien Deutschland und Portfoliolösungen; je nach Assetverfügbarkeit auch in den Bereichen Erneuerbare Energien/Infrastruktur, Private Equity möglich
- b) Publikumsangebote/Publikums-AIF nicht risikogemischt: ab 20 Tsd. EUR Beteiligungssumme oder ggf. auch individuell höherer Zeichnungssummen - Schwerpunkte Immobilien Deutschland, Private Equity, weitere Real Assets je Marktlage



- c) weitere Angebote in Immobilien Deutschland, die an dezidierte Kundengruppen und ihrem Bedarf ausgerichtet sind
- d) Professional Konzepte/Spezial-AIF: Beteiligungsmöglichkeiten sind entweder über Direktinvestments oder über Namensschuldverschreibungen möglich. Diese sind analog § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB mit entsprechenden Erfahrungen und Kenntnissen sowie einer Beteiligung ab 200 Tsd. EUR bzw. ab 10 Mio. EUR Beteiligungssumme (bei professionellen Anlegern i.S.v. geborenen professionellen Anlegern und geeigneten Gegenparteien nach WpHG / KAGB auch unter 10 Mio. EUR) möglich. Schwerpunkte liegen derzeit im Bereich Immobilien Deutschland und im Bereich Secondaries (Zweitmarkt).

Die Wealthcap-Gruppe wird sich grundsätzlich weiterhin auf ihre Kernkompetenz, die Konzeption und Verwaltung von geschlossenen AIFs mit Investitionen in Immobilien im Inland (Direkt Investments), Private Equity sowie Portfoliolösungen konzentrieren. Zudem wurde ein Sondervermögen (Spezial-AIF 8 SV) aufgelegt, um der verstärkten Nachfrage von Investoren in fungible offene Spezial-AIFs sowie den anhaltenden Diskussionen zur Grunderwerbsteuer-Tranche bei Share-deals Rechnung zu tragen. Der SAIF 8 SV soll mit einem bereits für den Fonds angekauften Objekt, für das anfängliche Aufwendungen bereits durch die Ausgabe von Anteilen refinanziert wurden, in 2021 in den Vertrieb gehen.

¹ Wealthcap Scope und WP Meldungen 11 & 12 / 2020; Definition: Vertragsunterzeichnung

Für 2021 sind im Bereich der Publikums-AIFs folgende Angebote in Platzierung:

- 1) Die Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Immo 42 KG), München, die nach Platzierungsstart im November 2019 in 2021 weiter platziert wird. Investmentschwerpunkt sind gem. den Anlagebedingungen Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das geplante Eigenkapital beträgt 123 Mio. EUR, kann aber bis auf 200 Mio. EUR erhöht werden.
- 2) Die Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Immo 44 KG), München, die nach Platzierungsstart im November 2019 in 2021 weiter platziert wird. Die Anlagestrategie wurde im Geschäftsjahr 2019 durch Anbindung einer mittelbar gehaltenen Gewerbeimmobilie in Berlin umgesetzt. Das geplante Eigenkapital beträgt 50 Mio. EUR.
- 3) Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Immo 45 KG), München, soll in 2021 platziert werden. Investitionsschwerpunkt sind gem. den Anlagebedingungen Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 30-60 Mio. EUR.
- 4) Die Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Immo 47 KG), München, soll in 2021 die Platzierung gestartet werden. Investitionsschwerpunkt sind gem. den Anlagebedingungen gemischt genutzte Immobilien in Deutschland. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 100-125 Mio. EUR.
- 5) Die Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap P 4 KG), Grünwald, die nach Platzierungsstart im Juni 2019 bis März 2021 weiter platziert wird und deren Investitionen in Zielfonds der Bereiche Private Equity, Private Real Estate und Infrastruktur gem. Investitionsstrategie sukzessive über drei Jahre allokiert werden sollen. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 75 Mio. EUR; eine weitere Öffnung ist möglich.
- 6) Die Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap P 5 KG), Grünwald, die nach Platzierungsstart im Juli 2019 bis März 2021 weiter platziert wird und deren Investitionen in Zielfonds der Bereiche Private Equity, Private Real Estate und Infrastruktur gem. Investitionsstrategie sukzessive über drei Jahre allokiert werden sollen. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 15 Mio. EUR; eine weitere Öffnung ist möglich.
- 7) Die Wealthcap Portfolio 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap P 6 KG), Grünwald, soll in 2021 aufgelegt, gestattet und anplatziert werden. Deren Investitionen in Zielfonds der Bereiche Private Equity, Private Real Estate und Infrastruktur gem. Investitionsstrategie sollen sukzessive allokiert werden. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 80 Mio. EUR.
- 8) Die Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 23 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Wealthcap PE 23 KG), Grünwald, ist bereits gestattet und soll im Jahr 2021 platziert werden. Deren Investitionen in Zielfonds im Bereich Private Equity gem. Investitionsstrategie sollen sukzessive allokiert werden. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 45 Mio. EUR.
- 9) Die Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Wealthcap PE 24 KG), Grünwald, ist bereits gestattet und soll im Jahr 2021 platziert werden. Deren Investitionen in Zielfonds im Bereich Private Equity gem. Investitionsstrategie sollen sukzessive allokiert werden. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 15 Mio. EUR.
- 10) Die Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Immo International 1 KG), Grünwald ist bereits gestattet und soll in 2021 platziert werden. Deren Investitionen in Zielfonds der Bereiche Private Equity, Private Real Estate und Infrastruktur gem. Investitionsstrategie sollen sukzessive allokiert werden. Das geplante Eigenkapital beträgt derzeit 60 Mio. EUR.

Folgende Spezial-AIFs sind im laufenden Geschäftsjahr 2021 in Platzierung:

Immobilien Deutschland:

- 1) Wealthcap Büro Spezial-AIF 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Spezial-AIF 6 KG), München, die nach Platzierungsstart im September 2019 auch 2021 weiter platziert wird. Investmentschwerpunkt sind gem. den Anlagebedingungen Gewerbeimmobilien in Deutschland. Das geplante Eigenkapital beträgt 147 Mio. EUR.
- 2) Wealthcap Wohnen Spezial-AIF 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Spezial Wohnen 1 KG); München, die nach Platzierungsstart im September 2019 in 2021 weiter platziert wird. Investmentschwerpunkt sind gem. den Anlagebedingungen Wohnimmobilien in Deutschland. Das geplante Eigenkapital beträgt 108 Mio. EUR.
- 3) Wealthcap Büro Spezial-AIF 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Wealthcap Spezial-AIF 7 KG), München, wurde bereits im Jahr 2019 von der BaFin gestattet. Investmentschwerpunkt sind gem. den Anlagebedingungen Büroimmobilien in Deutschland. Das geplante Eigenkapital beträgt 115,5 Mio. EUR Eigenkapital.

4) Wealthcap Spezial-AIF-8-SV Büro 8 Offenes Investment-Sondervermögen (Wealthcap Spezial-AIF 8 SV), München, ist bereits gestattet. Ein geeignetes Seed Investment ist bereits angekauft. Das Platzierungsziel liegt bei 300 Mio. EUR Eigenkapital, eine weitere Öffnung ist möglich. Im ersten Schritt sollen mindestens 150 Mio. EUR Eigenkapital platziert werden.

An weiteren Konzepten in den Bereichen Immobilien Deutschland, Wealthcap Fondsportfolios und Erneuerbare Energien wird noch gearbeitet.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland - Aktuelles Wirtschaftsumfeld

Die deutsche Volkswirtschaft durchlebte im vergangenen Jahr aufgrund der Corona-Pandemie eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Als Folge des Teil-Lockdowns im November und der anschließenden Verschärfung und Verlängerung dürfte die Wirtschaftsleistung nach einer kräftigen Erholung im dritten Quartal 2020 von 8,5 % im Schlussquartal lediglich stagnieren. Trotz des Teil-Lockdowns hat die Industrieproduktion im November weiter zugenommen, ebenso wie die Auftragsrückstände des verarbeitenden Gewerbes. Dies deutet darauf hin, dass die Industrie - anders als noch im Frühjahr - von den Maßnahmen bisher weniger stark betroffen ist. Die Umsätze im Einzelhandel ohne Kfz sind im November weiter gestiegen, die Entwicklung im Einzelnen verlief allerdings recht unterschiedlich. Während die Umsätze im Internet- und Versandhandel deutlich zunahm, litt der stationäre Handel insbesondere unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung. Die Frühindikatoren haben sich im Dezember eingetrübt, obwohl die Verschärfung des Lockdowns noch nicht maßgeblich mit eingeflossen ist. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich trotz des Teil-Lockdowns stabil. Die Erwerbstätigkeit ging im November nur leicht zurück und die um saisonale Einflüsse bereinigte Arbeitslosigkeit sank im Dezember erneut merklich. Die Anzeigen für Kurzarbeit im November und Dezember deuten indes auf einen Anstieg der Personen in Kurzarbeit hin.²

Unsere makroökonomischen Prognosen³

	Reales BIP (in % ggü. Vj.)		
	2020	2021	2022
Industrielländer			
USA	-3,8	1,8	3,5
Euroraum (EWU)	-7,4	3,0	4,5
Deutschland	-4,8*	3,3*	4,2*
Frankreich	-9,5	3,2	5,1
Italien	-9,2	2,8	4,4
Spanien	-11,9	3,3	6,7
Osterreich	-7,5	3,1	5,2
Griechenland	-9,2	2,0	5,8
Portugal	-8,5	2,3	4,2
	Verbraucherpreise (in % ggü. Vj.)		
	2020	2021	2022
Industrielländer			
USA	1,2	1,9	2,1
Euroraum (EWU)	0,2	0,7	1,6
Deutschland	0,4	0,9	1,7
Frankreich	0,5	0,5	1,5
Italien	-0,1	0,1	0,8

	Verbraucherpreise (in % ggü. Vj.)		
	2020	2021	2022
Spanien	-0,3	0,5	1,6
Osterreich	1,5	1,5	1,9
Griechenland	-1,1	0,4	0,9
Portugal	0,0	0,5	0,9
	Haushaltssaldo (in % des BIP)		
	2020	2021	2022
Industrieländer			
USA	-17,0	-10,0	-6,0
Euroraum (EWU)	-9,3	-6,1	-3,1
Deutschland	-6,0	-3,0	-1,0
Frankreich	-12,0	-8,1	-4,0
Italien	-11,3	-8,8	-5,2
Spanien	-12,0	-9,5	-5,5
Osterreich	-10,5	-6,9	-3,5
Griechenland	-9,0	-6,0	-4,5
Portugal	-8,0	-5,9	-4,2

* nicht kalenderbereinigte Kennzahlen. Kalenderbereinigt: -5,2% (2020), 3,3% (2021) und 4,2% (2022)

² Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2021“ vom 14.01.2021.

³ Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr. 214, 11.01.2021.

Deutschland - Geldpolitik, Inflation und Zinsen

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Die Verbraucherpreise lagen im Dezember 2020 insgesamt um 0,3 % niedriger als im Dezember 2019. Damit hat die Inflationsrate im 2. Halbjahr 2020 die Null-Marke nicht überschritten. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wurde eine niedrigere Jahresteuersatzrate zuletzt in der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 ermittelt (+0,3 %). Im Dezember 2020 lag die Inflationsrate - gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat - bei -0,3 %. Sie war damit zum fünften Mal im Jahr 2020 negativ. Ein Grund für die niedrige Jahresteuersatzrate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze. Diese Maßnahme des Konjunkturpakets der Bundesregierung wurde zum 1. Juli 2020 umgesetzt und wirkte sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise insgesamt sowie unterschiedlich auf die einzelnen Gütergruppen aus. Die Ursachen hierfür waren vielschichtig, neben der Mindestlohnerhöhung dürfte auch der Aufwand für Hygienemaßnahmen zur Vermeidung von Corona-Infektionen relevant gewesen sein.⁴

Angesichts der wirtschaftlichen Folgen des Wiederauflebens der Pandemie hat der EZB-Rat seine geldpolitischen Instrumente am 10. Dezember 2020 rekalibriert. Der Zinssatz wurde für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. -0,50 % belassen. Unter anderem beschloss der EZB-Rat auch, den Umfang des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP) um 500 Mrd. EUR auf insgesamt 1.850 Mrd. EUR auszuweiten und den Zeithorizont für die Nettoankäufe im Rahmen des PEPP bis mindestens Ende März 2022 zu verlängern.

Die ergriffenen geldpolitischen Maßnahmen sollen dazu beitragen, die günstigen Finanzierungsbedingungen während der Pandemie aufrechtzuerhalten und dadurch die Kreditvergabe an alle Wirtschaftssektoren zu fördern, die Konjunktur zu unterstützen und mittelfristig Preisstabilität zu gewährleisten.⁵

Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen lagen zum Jahresanfang 2021 mit -0,53 % unter dem Niveau der Inflationsrate bzw. sogar im negativen Bereich. Der UniCredit Research erwartet das Zinsniveau im Jahresverlauf 2021 weiter im Negativbereich.⁶

⁴ Vgl. Destatis, Pressemitteilung Nr. 025 vom 19. Januar 2021.

⁵ Vgl. Europäische Zentralbank, Pressemitteilung Geldpolitische Beschlüsse vom 10. Dezember 2020.

⁶ Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr. 214, 11.01.2021.

UniCredit Zinsprognosen⁷

	Aktuell	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21
EWU					
EZB Leitzins	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EZB Einlagensatz	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
3M EUR	-0,55	-0,52	-0,52	-0,52	-0,52
2J Schatz	-0,71	-0,70	-0,70	-0,65	-0,65
Forward		-0,74	-0,77	-0,78	-0,78
5J Obl	-0,74	-0,07	-0,70	-0,65	-0,60
10J Bund	-0,53	-0,50	-0,45	-0,35	-0,30
Forward		-0,51	-0,49	0,47	-0,45
30J Bund	-0,14	-0,10	-0,05	0,10	0,15
2/10	18	20	25	30	35
2/5/10	-24	-20	-25	-30	-25
10/30	39	40	40	45	45
2J EUR Swapsatz	-0,52	-0,50	-0,50	-0,45	-0,45
5J EUR Swapsatz	-0,45	-0,40	0,40	-0,35	-0,30
10J EUR Swapsatz	-0,23	-0,20	-0,15	-0,05	0,00
	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	
EWU					
EZB Leitzins	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EZB Einlagensatz	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
3M EUR	-0,52	-0,52	-0,52	-0,52	-0,52
2J Schatz	-0,65	-0,65	-0,60	-0,60	-0,60
Forward	-0,78	-0,78	-0,78	-0,78	-0,77
5J Obl	-0,55	-0,55	-0,50	-0,50	-0,50
10J Bund	-0,25	-0,20	-0,15	-0,15	-0,10
Forward	-0,43	-0,41	0,40	0,40	-0,38
30J Bund	0,25	0,30	0,35	0,35	0,45
2/10	40	45	45	45	50

	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22
2/5/10	-20	-25	-25	-30
10/30	50	50	50	55
2J EUR Swapsatz	-0,45	-0,45	-0,40	-0,40
5J EUR Swapsatz	-0,25	-0,25	-0,20	-0,20
10J EUR Swapsatz	0,05	0,10	0,15	0,20

USA - Aktuelles Wirtschaftsumfeld

Die US-Wirtschaft verzeichnete im dritten Quartal 2020 ein Rekordwachstum von 7,4 % gegenüber dem Vorquartal (nicht annualisiert), nachdem die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2020 um 9,0 % zurückgegangen war. Die starken Schwankungen resultieren vornehmlich aus der durch die COVID-19-Pandemie bedingten Veränderung im Wirtschaftsgeschehen. Darunter das pandemiebedingte „Stay-at-home“ Geschäft, mit den entsprechenden Auswirkungen auf den privaten Konsum der US-Haushalte, insbesondere im März und April und der darauf folgenden sukzessiven Öffnung des wirtschaftlichen Lebens in den Folgemonaten.

Die starke finanzielle Unterstützung der US-Regierung zu Beginn des Jahres, einschließlich direkter Zahlungen an die privaten Haushalte und großzügiger Unterstützungen etwa im Bereich der Arbeitslosenunterstützung im Rahmen des „CARES-Act“ (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act) trugen erheblich zur wirtschaftlichen Erholung bei. In Summe dürfte die US-Wirtschaftsleistung für das Gesamtjahr 2020 bei -3,8 % liegen.

Ein wichtiges Ereignis im Jahr 2020 war die Wahl des neuen US-Präsidenten Joe Biden. Sein Programm sieht vor, durch Investitionen in Infrastruktur und (grüne) Zukunftstechnologien sowie gezielte öffentliche Kaufprogramme, Forschungsausgaben und Investitionsanreize den Aufbau von heimischen Liefernetzwerken in zukunftsweisenden Technologien zu fördern. Gleichzeitig sollen bestehende Industrien, allen voran die Autoindustrie, bei der (grünen) Transformation unterstützt werden. Eine teilweise Gegenfinanzierung soll über Steuererhöhungen erfolgen. Neben den Ausgabeplänen ist mit einer deutlich höheren Regulierungsaktivität zu rechnen. Dies dürfte insbesondere für Umweltstandards gelten, die von der Regierung Trump in den vergangenen Jahren massiv gelockert wurden.⁸

⁷ Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr. 214, 11.01.2021.

⁸ Vgl. Unicredit, The UniCredit Macro & Markets 2021-22 Outlook, 19.11.2020; http://www.union-investment.ch/startseite-com/Kapitalmarkt/Themen_US_Wahlen_Implicationen_einer_Praesidentschaft_Joe_Biden_.html.

Unicredit-Research-Schätzungen zeigen, dass sich das US-BIP im zweiten Quartal 2021 erholen dürfte, wenn die COVID-19-Beschränkungen weiter aufgehoben werden und die Fiskalpolitik unterstützt. Mit den zu erwartenden Impffortschritten sollte die Wachstumsdynamik ab der zweiten Jahreshälfte weiter zunehmen, da die Auswirkungen der Pandemie auf die Wirtschaftstätigkeit damit nachlassen sollten. Gemäß der Unicredit-Research-Prognosen wird die US-Wirtschaft 2021 um voraussichtlich 1,8 % und 2022 um voraussichtlich 3,5 % wachsen.⁹

USA - Geldpolitik, Inflation, Zinsen, Währung

Die COVID-19 Krise wirkte sich disinflationär aus. Für 2020 lag der US-Verbraucherpreisindex bei 1,2 %, für die Jahre 2021 und 2022 prognostizieren die Experten des Unicredit-Research 1,9 % (2021) respektive 2,1 % (2022).¹⁰

Die US-Notenbank Fed senkte zum 16. März 2020 den Leitzins um einen Prozentpunkt auf 0,25 %. Damit reagierte sie bereits zum zweiten Mal innerhalb kurzer Zeit - am 3. März wurde der Leitzins bereits um 0,5 Prozentpunkte gesenkt - auf die weltweite Ausbreitung des Coronavirus. Durch die Senkung des Zinssatzes sollten mögliche negative Folgen des Virus für die US-Wirtschaft begrenzt werden.¹¹ Zum 31.12.2020 lag der Leitzins unverändert bei 0,25 %. Die Unicredit-Experten erwarten, dass die Fed die Zielspanne für den US-Leitzins bis 2022 bei 0,00 bis 0,25 % halten wird.

Die nach wie vor lockeren Finanzierungsbedingungen in den USA verringern die Dringlichkeit für die Fed, ihre Geldpolitik weiter zu lockern. Betrachtet man nur die Nominalrendite, so scheint die Situation eher ruhig gewesen zu sein, aber es zeigen sich Divergenzen mit Blick auf die Realrendite die 10-Jahres-US-Anleihen (10J-UST). Die Nominalrendite erholte sich im Jahresverlauf, während die 10J Realrendite bei etwa -1 %, tief im negativen Bereich und nicht weit von ihren historischen Tiefständen entfernt rentierte.¹²

⁹ Vgl. UCG, The UniCredit Macro & Markets 2021-22 Outlook, 19.11.2020.

¹⁰ Vgl. UCG, Macro&Markets Weekly Nr. 214, 11.01.2021

¹¹ Vgl. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/419455/uiTiffrage/leitzins-der-zentralbank-der-usa/>

¹² Vgl. UCG, Macro&Markets Weekly Nr. 213, 14.12.2020

UniCredit Zins- und Wechselprognosen¹³

UniCredit Zinsprognosen

ZINS UND RENDITEN (%)



	Aktuell	1Q21	2Q21	3Q21	
USA					
FedFunds	0,25	0,25	0,25	0,25	
3M Libor	0,23	0,20	0,20	0,20	
2JUST	0,13	0,15	0,15	0,15	
Forward		0,17	0,21	0,25	
5JUST	0,46	0,45	0,45	0,50	
10JUST	1,08	1,00	1,10	1,20	
Forward		1,15	1,21	1,26	
30J UST	1,84	1,75	1,90	2,00	
2/10	94	85	95	105	
2/5/10	-30	-25	-35	-35	
10/30	77	75	80	80	
2J USD Swapsatz	0,21	0,25	0,25	0,25	
10J USD Swapsatz	1,07	1,00	1,10	1,20	
	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22
USA					
FedFunds	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
3M Libor	0,20	0,25	0,25	0,25	0,25
2JUST	0,15	0,20	0,20	0,25	0,25
Forward	0,29	0,36	0,44	0,53	0,61
5JUST	0,55	0,60	0,65	0,75	0,80
10JUST	1,30	1,40	1,50	1,65	1,75
Forward	1,32	1,37	1,42	1,47	1,53
30J UST	2,10	2,25	2,35	2,55	2,65
2/10	115	120	130	140	150
2/5/10	-35	-40	-40	-40	-40
10/30	80	85	85	90	90
2J USD Swapsatz	0,25	0,30	0,30	0,35	0,35
10J USD Swapsatz	1,30	1,40	1,50	1,65	1,75

UniCredit Wechselkursprognosen¹⁴



USD	Aktuell	1Q21	2Q21
G10			
EUR-USD	1,22	1,20	1,23
USD-CHF	0,89	0,90	0,89
GBP-USD	1,36	1,33	1,34
USD-JPY	104	104	102
USD-NOK	8,44	8,79	8,54
USD-SEK	8,22	8,42	8,13
AUD-USD	0,78	0,74	0,75
NZD-USD	0,73	0,70	0,71
USD-CAD	127	1,28	1,27
USDTW\$	90,8	87,0	85,6
USD-DXY	89,8	91,4	89,5
USD	3Q21	4Q21	1Q22
G10			
EUR-USD	1,25	1,28	1,29
USD-CHF	0,88	0,87	0,87
GBP-USD	1,35	1,36	1,37
USD-JPY	100	98	98
USD-NOK	8,36	8,13	8,06
USD-SEK	7,92	7,66	7,56
AUD-USD	0,76	0,77	0,78
NZD-USD	0,72	0,73	0,74
USD-CAD	1,26	1,25	1,25
USDTW\$	84,5	83,1	82,8
USD-DXY	882	86,5	86,0
USD	2Q22	3Q22	4Q22
G10			
EUR-USD	1,30	1,31	1,32
USD-CHF	0,87	0,86	0,86
GBP-USD	1,38	1,39	1,40
USD-JPY	97	96	95
USD-NOK	7,96	7,86	7,80

USD	2Q22	3Q22	4Q22
G10			
USD-SEK	7,46	7,37	7,27
AUD-USD	0,79	0,80	0,81
NZD-USD	0,75	0,76	0,77
USD-CAD	124	123	1,23
USDTW\$	82,1	81,4	81,0
USD-DXY	85,3	84,6	84,0
USD	3M	6M	12M
G10			
EUR-USD	1,21	1,24	1,28
USD-CHF	0,90	0,88	087
GBP-USD	1,33	1,34	1,36
USD-JPY	103	101	98
USD-NOK	8,71	8,48	8,10
USD-SEK	8,32	8,06	7,62
AUD-USD	0,74	0,75	0,77
NZD-USD	0,70	0,71	0,73
USD-CAD	1,28	1,27	125
USDTW\$	86,5	85,2	83,0
USD-DXY	90,8	89,1	86,3

Die Wealthcap ist derzeit insbesondere in den Bereichen Büroimmobilien Deutschland und Nordamerika, Private Equity (Unternehmensbeteiligungen) und Portfoliolösungen (Zielfondsinvestments in den Segmenten Immobilien, Private Equity, Infrastruktur) aktiv.

Portfoliofonds investieren diversifiziert in folgende Bereiche:

Immobilien-Zielfonds:

Im Jahr 2020 sank das gesamte private Platzierungsvolumen bei Immobilien Zielfonds von 180 Mrd. USD in 2019 auf 128 Mrd. USD in 2020. Das eingesammelte Kapital verteilte sich auf 307 Fonds. Das eingesammelte Kapital, das noch nicht investiert wurde, lag in 2020 bei 336 Mrd. USD (im Vorjahr bei 367 Mrd. USD). Am Transaktionsmarkt sank die Anzahl der Transaktionen von 9.876 Transaktionen in 2019 auf 6.138 in 2020. Das Volumen sank dabei von 473 Mrd. USD in 2019 auf 260 Mrd. USD in 2020.¹⁵

¹³ Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr. 214, 11.01.2021.

¹⁴ Vgl. UCG, the Macro&Markets Weekly Nr. 214, 11.01.2021.

¹⁵ Vgl. Preqin, Preqin Datenbank Auszug vom 21.01.2021.

Private Equity-Buy-out-Zielfonds:

Im Jahr 2020 sank das gesamte private Platzierungsvolumen bei Private-Equity-Buy-out-Ziel- fonds auf 278 Mrd. USD. Das eingesammelte Kapital verteilte sich auf 262 Fonds. Das eingesammelte Kapital, das noch nicht investiert wurde, lag in 2020 bei 865 Mrd. USD (im Vorjahr bei 792 Mrd. USD). Am Transaktionsmarkt sank die Anzahl der Transaktionen von 5.918 Transaktionen in 2019 auf 5.749 in 2020. Das Volumen sank dabei von 470 Mrd. USD in 2019 auf 440 Mrd. USD in 2020.¹⁶

Infrastruktur-Zielfonds:



Im Jahr 2020 sank das gesamte private Platzierungsvolumen bei Infrastruktur-Zielfonds auf 94 Mrd. USD (Vorjahr 111 Mrd. USD). Das eingesammelte Kapital verteilte sich auf 99 Fonds. Das eingesammelte Kapital, das noch nicht investiert wurde, lag in 2020 bei 243 Mrd. USD (im Vorjahr bei 230 Mrd. USD). Am Transaktionsmarkt sank die Anzahl der Transaktionen von 2.714 Transaktionen in 2019 auf 2.265 in 2020. Das Volumen sank dabei von 509 Mrd. USD in 2019 auf 284 Mrd. USD in 2020.¹⁷

Immobilien Deutschland

Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen stellten sich vor diesem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund alles andere als positiv dar. So ist es wenig verwunderlich, dass sich auch auf den deutschen Büromärkten eine deutliche Nachfrageschwäche ausgebreitet hat. Der Rückgang des Büroflächenumsatzes in den Big 7 beläuft sich auf über 33 % und schließt mit einem Gesamtvolumen von 2,67 Mio. qm. Umzugspläne werden zunächst aufgeschoben oder es wird eine Vertragsverlängerung in den bestehenden Flächen angestrebt. In der Konsequenz fehlen vor allem die großflächigen Vermietungen ab 10.000 qm. Hier zeigen sich die Zurückhaltung und Nachfrageschwäche besonders deutlich. 32 Abschlüsse mit insgesamt 656.000 qm in der Aggregation über alle Big 7 konnten 2020 in dieser Größenordnung verzeichnet werden, entsprechend einem Minus von 43 % gegenüber 2019 in Bezug auf die Anzahl der Deals. Umsatzrückgänge sind in allen sieben Immobilienhochburgen zu beobachten.

Die Büro-Leerstandquote hat zum Jahresende im Schnitt 3,7 % (2019: 3,0 %) erreicht und bewegt sich damit noch immer deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Im Gegensatz zum Umsatz zeigen sich die Märkte in Bezug auf die Leerstandentwicklung noch uneinheitlich, in der Aggregation aller Big 7 ist das Volumen freier Flächen im Jahresvergleich um 23 % angestiegen. Die Leerstandquote variiert von 6,8 % in Düsseldorf bis 2,1 % in Stuttgart. Der Büromarkt ist aber weit von einer Angebotsschwemme entfernt, Leerstandquoten im zweistelligen Bereich wie etwa 2010 wird es mittelfristig nicht geben. Untermietflächen sind in einer Krise immer ein Thema, so auch dieses Mal, lassen sich doch Einsparungen bei erfolgreicher Vermietung generieren. Aktuell werden in den Big 7 knapp 12 % (ca. 420.000 qm) des gesamten Leerstandes zur Untermiete angeboten. Im Vergleich dazu waren es in Krisenjahren wie 2009 nur 370.000 qm, 2002 aber fast 1,1 Mio. qm.

¹⁶ Vgl. Preqin, Preqin Datenbank Auszug vom 21.01.2021.

¹⁷ Vgl. Preqin, Preqin Datenbank Auszug vom 21.01.2021.

2020 haben die Bürofertigstellungen deutlich zugelegt, aber insgesamt nicht so stark wie erwartet. Bis Ende des Jahres wurden knapp 1,5 Mio. qm fertiggestellt, entsprechend einem Zuwachs von 29 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders schnell drehten sich die Baukräne 2020 in Berlin, wo knapp 490.000 qm neu auf den Markt kamen und sich das Volumen damit im Vergleich zu 2019 mehr als verdoppelte. Nach wie vor profitieren die neu auf den Markt gekommenen Flächen in allen Städten von den starken Vermietungsjahren. Das lässt sich an den Vorvermietungsquoten ablesen, denn zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren in Aggregation aller Big 7 nur noch 232.000 qm unvermietet bzw. 84 % zum Zeitpunkt der Fertigstellung belegt. Bereits im vergangenen Jahr hatten Projektentwickler aber auf die Marktlage reagiert bzw. reagieren müssen: zahlreiche Pläne sind zeitlich nach hinten verschoben worden.

Die Spitzenmieten aller Big 7 Städte verzeichneten zum Ende des Jahres alle einen Anstieg im Vergleich zum Jahresende 2019. Beim Blick auf die Big 7 zeigen Stuttgart mit einem Plus von 4,1 % und Hamburg mit 6,9 % die stärksten Steigerungen im 12-Monatsvergleich. Und selbst in Berlin, wo sowohl Leerstand als auch Fertigstellungen zugelegt haben, zog die Spitzenmiete um 2,7 % an. Dies zeigt deutlich, dass trotz dieser Rahmenbedingungen und sinkender Nachfrage Mietwachstum möglich ist und es aufgrund des extrem niedrigen Angebots der Vorjahre eine Art Puffer gibt, der zumindest unmittelbare Mietpreisreaktionen auf Leerstandanstiege abfedert und die Nominalmieten auf Kurs hält. Effektiv, d.h. nach Abzug von gewährten Incentives durch die Eigentümer, kann aber schon eine leichte Bewegung nach unten beobachtet werden. Viele Vermieter zeigten sich bereit, großzügigere Anreize als zuvor in Bezug auf mietfreie Zeiten oder Ausbauschüsse zu gewähren.¹⁸

Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien:

Die schon zum Ende des dritten Quartals ausgemachte rege Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt hat sich auch im letzten Quartal fortgesetzt. Mit einem gesamten Transaktionsvolumen in Höhe von rund 81,6 Mrd. EUR (inklusive Living) schließt das „Krisenjahr“ 2020 nur um rund 11 % unter dem Vorjahreswert. Bemerkenswert ist, dass 2020 mit über 1.700 erfassten Einzel- und Portfoliotransaktionen mehr Abschlüsse generiert wurden als 2019.

Das durchschnittlich investierte Volumen ist damit mit rund 48 Mio. EUR pro Transaktion zwar nahezu konstant geblieben. Die Analyse zeigt aber auch, dass vor allem große Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich um 35 % in Bezug auf Anzahl und Volumen signifikant gesunken sind. Dies ist eher einem geringeren Angebot in diesem Größensegment geschuldet als einem mangelnden Käuferinteresse. Zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen ist der anhaltende Kapitaldruck nach wie vor die Triebfeder für Immobilien-Investments. Hinzu kommt, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöht haben und hieraus zusätzliche Nachfrage generiert wurde. Und vor allem Portfolios waren begehrt. Ca. 37,6 Mrd. EUR wurden in Paketkäufe oder Unternehmensübernahmen investiert und damit sogar 7 % mehr als noch 2019. Risiken werden derzeit eher gemieden - der Fokus richtet sich in Bezug auf die Segmente mehr und mehr auf krisenresistente Assets (Living, Logistik, Core-Offices, Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelgeschäften). Hinzu kommt ein erhöhtes Interesse an alternativen Nutzungsarten wie Datacentern oder Gesundheitsimmobilien. Diese sind und werden aber Nischen bleiben und sind nicht für alle Investoren eine Option. Mit ca. 25,2 Mrd. EUR (31 %) floss das Gros des investierten Kapitals in die Asset-Klasse Living mit dem größten Einzelabschluss des Jahres, die bereits im ersten Quartal vollzogene 90-prozentige Übernahme des Wohnungskonzerns Adler durch Ado.

¹⁸ Vgl. JLL Büromarktüberblick Deutschland Q4 2020, 21. Januar 2021.

Knapp hinter Living liegen die Büroimmobilien mit einem Anteil von 30 % (24,5 Mrd. EUR). Steigende Preise kennzeichnen auch nach wie vor Immobilien der stark nachgefragten Asset-Klasse Logistik. Hier wurden 2020 mehr als 8,7 Mrd. EUR investiert. Der Anteil dieser Asset-Klasse stieg damit auf rund 11 % und übertraf damit das Vorjahresvolumen um 2 Mrd. EUR. In Aggregation entfällt ein Transaktionsvolumen von knapp 40 Mrd. EUR auf die Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart). Das entspricht einem Anteil von 49 % am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen und einem Minus von 25 % gegenüber dem Vorjahresvolumen. Das relative Minus hat sich damit im letzten Quartal 2020 noch einmal vergrößert, was andererseits bedeutet, dass das Interesse für Produkte und Investitionen außerhalb der etablierten Hochburgen weiter zugenommen hat. Und das zeigt sich auch in den Zahlen: 41,7 Mrd. EUR wurden 2020 nicht in einer der Big 7 investiert, das entspricht einem Plus von 7 % gegenüber dem Vorjahr. Auch in den letzten drei Monaten des Jahres hat sich bei den Renditen wenig verändert; es zeigen sich weiterhin nur vereinzelt Tendenzen zu steigenden Renditen. Dies betrifft vor allem die Sektoren und Bereiche, wo angesichts der Pandemie Mietausfälle drohen und in der Folge Wertkorrekturen zu erwarten sind.

Im Bürobereich liegt die gemittelte Spitzenrendite zum Jahresende bei 2,81 % und damit um 12 Basispunkte niedriger als Ende 2019. In allen Hochburgen außer Berlin gaben die Spitzenwerte in den vergangenen zwölf Monaten nochmals leicht nach und sind damit Spiegelbild der Investorennachfrage nach vollvermieteten Core-Immobilien.¹⁹



USA - Immobilienmarkt

Das Jahr 2020 war auf den US-Büroimmobilienmärkten insbesondere durch die COVID-19-Pandemie geprägt. Ähnlich wie in den ersten drei Quartalen zeigten sich auch im vierten Quartal 2020 verhaltene Vermietungsaktivitäten und höhere Leerstände. Die Vermietungsvolumen für US-Büroimmobilien gingen im Vergleich zum Vorjahr 2019 um 47,3 % zurück, da das herausfordernde Marktumfeld für die meisten Marktteilnehmer langfristige Planungen deutlich erschwerte. In Summe lag das Volumen im Gesamtjahr 2020 bei 125,6 Mio. Quadratfuß („square feet“).

Die negative Nettoabsorption insbesondere im vierten Quartal, resultierte in einem Volumen von insgesamt -84 Mio. square feet (ein Square Foot (SF) entspricht 0,092 qm.), für das Jahr 2020. Der Gesamtleerstand betrug zum Jahresende 17,1 %. Die Entwicklung zeigte sich allerdings differenziert nach Lage und Qualität der Immobilien: In den Central Business Districts (CBD's) standen insbesondere sogenannte Class B-Immobilien stärker unter Druck, wohingegen sich die Class-A-Objekte in Bezug auf die Leerstandentwicklung robuster zeigten.

¹⁹ Vgl. JLL Investmentmarktüberblick Deutschland Q4 2020, 19 Januar 2021.

Die Fertigstellungen gingen im Jahr 2020 gegenüber 2019 um 16,8 % zurück, hauptsächlich aufgrund von COVID-19 induzierten Bauverzögerungen. Die Pipeline bleibt weitestgehend stabil bei 123,9 Mio. square feet.

Die Wirkung von COVID-19 auf die US-Büromärkte zeigte sich insbesondere auch in der starken Expansion des Untermietmarktes für Büroflächen, insbesondere im Tech-Bereich. Allein im vierten Quartal kamen weitere 18,4 Mio. Quadratfuß Untermietfläche auf den Markt, wodurch sich die Gesamtsumme im Jahr 2020 in diesem Sub-Segment auf mehr als 141,5 Mio. Quadratfuß erhöhte. Damit ist der Untermietmarkt im Verlauf der Pandemie um 50,7 % gewachsen.

Seit dem vierten Quartal blicken Mieter und Eigentümer wieder mit vorsichtigem Optimismus in die Zukunft. Mieter könnten zukünftig ein weniger wettbewerbsstarkes Marktumfeld in Bezug auf Flächenangebot und -qualität vorfinden, wodurch sich neue, flexible Optionen über Anlageklassen und Preisklassen hinweg ergeben dürften. Eigentümer und Investoren, die Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden in den Vordergrund stellen und auf moderne, flexible und smarte Büroflächen setzen, könnten zukünftig auch hier auskömmliche Renditen erzielen.²⁰

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Das negative Ergebnis 2020 ist maßgeblich auf die Verluste aus der Rückabwicklung der Fonds Wealthcap Immo 43 KG in Folge gravierender Auswirkungen eines umfangreichen Gebäudeschadens mit der Folge einer außerordentlichen Kündigung der Mietverträge durch die Hauptmieter in der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG zurückzuführen. Um Kapitalverluste auf Seiten der Anleger zu vermeiden, hat die Wealthcap KVG die Rückzahlung des Anlagebetrags inkl. des gezahlten Ausgabeaufschlags ermöglicht und die Verluste aus dieser Beendigung und Auflösung des Fonds übernommen.

Aus der Rücknahme der Kommanditeinlagen der Wealthcap Immo 43 KG an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG mit anschließender Weiterveräußerung zum Verkehrswert an die Wealthcap Real Estate Management GmbH, München, resultiert ein Verlust in Höhe von 25,1 Mio. EUR. Aus der Rückzahlung des von den Anlegern für die Beteiligung an der Wealthcap Immo 43 KG gezahlten Ausgabeaufschlags kam ein weiterer Aufwand in Höhe von 2,6 Mio. EUR hinzu.

Ohne diesen Sachverhalt konnte die Wealthcap KVG ein positives Ergebnis von 0,5 Mio. EUR erwirtschaften. Dieses Ergebnis liegt damit trotz der Einflüsse aus der Corona-Pandemie nur leicht unter der Prognose für 2020.

²⁰ Vgl. JLL, Office Outlook, United States, Q4 2020, Januar 2021.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die kollektive Vermögensverwaltung für 32 (Vorjahr: 27) AIF erbracht.

Die Wealthcap-Gruppe platzierte im Jahr 2020 elf geschlossene AIF, darunter acht geschlossene Publikums-AIF (Wealthcap Immo International 1 KG, Wealthcap Immo 42 KG, Wealthcap Immo 43 KG, Wealthcap Immo 44 KG, Wealthcap P 4 KG, Wealthcap P 5 KG, Wealthcap PE 21 KG, Wealthcap PE 22 KG). Weiterhin platzierte Wealthcap drei Spezial-AIF (Spezial-AIF 6 KG, Spezial-AIF 7 KG, Spezial-AIF Wohnen 1 KG). Darüber hinaus wurden Platzierungen für drei SAIFs in Luxemburg des Kooperationspartners Structured Invest S.A. gesichert.

Im Publikumsbereich erfolgte im Geschäftsjahr 2020 der Vertriebsstart der Wealthcap Immobilien International 1 KG.

Mit einer guten breiten Produktversorgung im Bereich Publikums-AIF konnten Platzierungen über 157 Mio. EUR erreicht werden. Der Plan von 300 Mio. EUR wurde nicht erfüllt. Im Bereich Institutionals wurde ein Eigenkapital von 75 Mio. EUR platziert (Plan: 450 Mio. EUR).

In Summe lag das Platzierungsergebnis somit bei 232 Mio. EUR Eigenkapital (Plan: 750 Mio. EUR). Hauptgründe hierfür waren die stark reduzierten Vertriebskapazitäten durch den Lock-down im Privatkundengeschäft, da speziell Wealthcap Produkte weitgehend in einer physischen Beratung angeboten werden müssen und das Filialgeschäft stark eingeschränkt war, wie auch die Mobilitätsbeschränkung für institutionelle Investoren, die die notwendigen Onsite Due Diligences verhindert haben. Darüber hinaus wirkte auch eine generelle Vorsicht der Anleger, die illiquide Anlagen in unsicherem Marktumfeld vergleichsweise begrenzt eingehen wollten. Des Weiteren führte die Anforderung und die Notwendigkeit, Fonds-Kalkulationen und Business Cases anzupassen zu entsprechenden zeitlichen Verzögerungen und daraus folgend geringerer Vertriebszeit.

Eine Anpassung der Planungen 2021 bis 2023 wird vorgenommen. Diese trägt sowohl vorsichtigeren Vertriebs einschätzungen der Vertriebsseinheiten der HVB Rechnung also auch einem in 2020 stark reduzierten Ankaffungsvolumen für pre-investierte Immobilienfonds und der Einschätzung weiter erschwerter Immobilienbeschaffung in Zeiten sehr hohen Nachfragewettbewerbs im Ankauf. Entsprechend können geringere Volumen geplant werden, um auch den Risiko- und Qualitätsvorgaben gerecht zu werden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 gehen wir nichtsdestotrotz insbesondere aus folgenden Gründen von einer steigenden Platzierungsleistung gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 aus:

–Erholung der Märkte nach den Covid-19-Belastungen in 2020,

- Breite Produktpalette mit finalen Vertriebsdokumenten für die aktive Kundenansprache,
- Umstellung von Prozessen und Adaption neuer teildigitalisierter Prozesse im Filialgeschäft wie auch stärkere Remote-Nutzung der Kunden.

Bereits weitgehend entwickelte bzw. von der BaFin genehmigte Angebote mit bereits gesicherten (Start-) Investments:

- Publikums-AIF Wealthcap Immo 42 KG	gestattet, bereits in Platzierung
- Publikums-AIF Wealthcap Immo 44 KG	gestattet, bereits in Platzierung
- Publikums-AIF Wealthcap Immo 45 KG	gestattet, Platzierung ab Q2/2021 geplant
- Publikums-AIF Wealthcap PE 23 KG	gestattet, Platzierungsstart Q1/2021
- Publikums-AIF Wealthcap PE 24 KG	gestattet, Platzierungsstart Q1/2021
- Publikums-AIF Wealthcap P 4 KG	gestattet, Platzierung endet im März 2021
- Publikums-AIF Wealthcap P 5 KG	gestattet, Platzierung endet im März 2021
- Wealthcap Spezial-AIF 6 KG	gestattet, bereits in Platzierung
- Wealthcap Spezial Wohnen 1 KG	gestattet, bereits in Platzierung
- Wealthcap Spezial-AIF 7 KG	gestattet, Platzierung startet mit Investments
- Wealthcap Spezial-AIF 8 SV	gestattet, Platzierungsstart Q1/2021

An weiteren Konzepten im Bereich Büro, Handel/Logistik und Wohnen wird noch gearbeitet.

Multi Manager Funds (RE Value Add international und PE Large Buyout) werden in 2021 weiterhin angeboten. Verwaltende KVG ist die Structured Invest S.A., Luxemburg. Konkret geplant werden Platzierungen in Value Add Lösungen bei Immobilien sowie PE Large Buyout Investment über Zielfonds.

Sowohl die Wealthcap KVG als auch die Structured Invest S.A. sind 100%ige Tochtergesellschaften der UniCredit Bank AG, München. Die Wealthcap KVG erbrachte im Geschäftsjahr 2020 keine Dienstleistungen und Nebendienstleistungen im Sinn des § 20 Abs. 3 Nr. 5 KAGB an konzernfremde Leistungsempfänger. Aus den im Rahmen der Investmentberatungsverträge erbrachten Leistungen erzielte die Wealthcap KVG im Geschäftsjahr 2020 insgesamt Erlöse in Höhe von 971 TEUR (Vorjahr: 1.363 TEUR).

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Die Provisionserträge in Höhe von 48.969 Tsd. EUR (Vorjahr: 41.476 Tsd. EUR) resultieren in Höhe von 9.957 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.100 Tsd. EUR) aus der durch die Gesellschaft übernommenen Vermögensverwaltung folgender Assetklassen:

Assetklasse	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Immobilien Deutschland	7.068	6.319
Sachwerte	1.619	1.749
Private Equity	1.129	919
Immobilien USA	141	113
Gesamt	9.957	9.100

Daneben werden unter den Provisionserträgen folgende Vergütungen ausgewiesen:



	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	31.855	24.268
Konzeptionsgebühren	2.876	3.876
Investmentberatung	971	1.363
Transaktionsvergütung	1.329	1.029
Sonstige Provisionserträge	779	794
Treuhandvergütung	1.202	754
Eigenkapitalvermittlungsgebühren	0	292
Gesamt	39.012	32.376

Diesen Erträgen standen Provisionsaufwendungen in Höhe von 4.109 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.541 Tsd. EUR) insbesondere für die Eigenkapitalvermittlung (144 Tsd. EUR; Vorjahr: 290 Tsd. EUR) sowie die Fondskonzeption (3.965 Tsd. EUR; Vorjahr: 4.251 Tsd. EUR) gegenüber.

Der Anstieg der Provisionserträge resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung einer Abwicklungsvergütung, der Vergütung aus Einzahlungs- und Platzierungsgarantie im Vergleich zum Vorjahr von 30 % auf 70 % sowie der Vergütung für die Geschäftsbesorgung für andere Gesellschaften der Wealthcap-Gruppe.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres in Höhe von 795 Tsd. EUR (Vorjahr 1.324 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 329 Tsd. EUR (Vorjahr: 470 Tsd. EUR) und Erträgen aus Kostenweiterverrechnungen von 258 Tsd. EUR (Vorjahr: 629 Tsd. EUR).

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen von 43.889 Tsd. EUR (Vorjahr: 40.903 Tsd. EUR) beinhalten mit 26.278 Tsd. EUR (Vorjahr: 25.197 Tsd. EUR) Personalaufwendungen und mit 17.611 Tsd. EUR (Vorjahr: 15.706 Tsd. EUR) andere Verwaltungsaufwendungen.

Der Anstieg der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen um 2.986 Tsd. EUR im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Aufwendungen für Miete, Büro, IT sowie Gebühren für die Objektverwaltung durch externe Dienstleister.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich insbesondere wie folgt zusammen:

	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Aufwendungen für Miete, Büro, IT	8.130	6.659
Objektverwaltung	4.008	2.765
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	1.027	1.026
Rechts- und Beratungskosten	628	1.258
Personalverwaltung	617	480
Marketing-/Veranstaltungskosten	506	506
Aufwendungen für Personalentsendung	408	0
KFZ-Aufwendungen	390	523
Vertriebskosten	272	319
Druckkosten Prospekte und Werbematerial	255	337
Aufwendungen für Personalbeschaffung und -schulung	225	304
Abschluss- und Prüfungskosten (inkl. Revision)	214	295

	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Aufwendungen für Porto, Telefon, Büromaterial	201	217
Reisekosten	59	255
Versicherungen	2	1

Die Abschreibungen betreffen in Höhe von 1.054 Tsd. EUR die immateriellen Anlagewerte, in Höhe von 52 Tsd. EUR die Sachanlagen sowie 32 Tsd. EUR Sofortabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Pensionsverpflichtungen von 76 Tsd. EUR sowie Aufwendungen aus der Rückabwicklung eines AIF von 2.555 Tsd. EUR.

Bei den Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere handelt es sich um den Verlust aus der Veräußerung der Beteiligung an der Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG.

Unter Berücksichtigung der genannten Erträge und Aufwendungen sowie des negativen Zinsergebnisses von 20 Tsd. EUR (Vorjahr: 17 Tsd. EUR) ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein negatives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit vor Ergebnisabführung von 27.121 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.453 Tsd. EUR).

Der Verlust wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags vollständig von der WMC übernommen.

2.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Passivseite setzt sich im Wesentlichen aus Treuhandverbindlichkeiten (806.524 Tsd. EUR; Vorjahr: 673.127 Tsd. EUR), aus dem Eigenkapital (13.000 Tsd. EUR; Vorjahr: 10.000 Tsd. EUR), den Verbindlichkeiten gegenüber der UniCredit Bank AG (4.975 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.067 Tsd. EUR), den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin aus dem Sachmittel-Übertragungsvertrag (3.354 Tsd. EUR; Vorjahr: 3.354 Tsd. EUR), einem Darlehen gegenüber der Gesellschafterin für die Rückabwicklung des AIF Wealthcap Immo 43 KG (27.604 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 EUR), sowie Rückstellungen (5.686 Tsd. EUR; Vorjahr: 5.263 Tsd. EUR) zusammen. Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich bis auf die gestundeten Verbindlichkeiten aus dem Sachmittel-Übertragungsvertrag um kurzfristige Positionen mit Restlaufzeiten bis drei Monaten.

Die Gesellschaft verfügt über Stammkapital in Höhe von 125 Tsd. EUR (Vorjahr: 125 Tsd. EUR) und eine Kapitalrücklage von 12.875 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.875 Tsd. EUR).

Die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote (exkl. Treuhandverbindlichkeiten) von 22,89 % (Vorjahr: 45,79 %) und mit einem Eigenkapital von 13.000 Tsd. EUR (Vorjahr: 10.000 Tsd. EUR) sowie ausreichender Liquidität weiterhin stabil.

Investitionen

Zum Abschlussstichtag hielt die Wealthcap KVG Anteile an insgesamt 57 (Vorjahr: 47) Gesellschaften in Höhe von rund 607 Tsd. EUR (Vorjahr: 451 Tsd. EUR). Davon entfallen 27 auf bestehende bzw. in Konzeption befindliche Investmentvermögen. Die restlichen Gesellschaften betreffen Objekt- und Vorratsgesellschaften.

Liquidität

Die Liquiditätsvorsorge der Gesellschaft ist als ausreichend zu betrachten. Negative Einflüsse auf die Liquiditätsentwicklung sind derzeit nicht erkennbar. Die Kapitalanforderungen nach § 25 KAGB waren während des Geschäftsjahres 2020 und zum Abschlussstichtag erfüllt.

Die Finanzlage ist geordnet und im Wesentlichen geprägt durch die täglich fälligen Bankguthaben über 608 Tsd. EUR (Vorjahr: 607 Tsd. EUR) sowie die Forderungen aus Cash-Pool-Darlehen - ebenfalls täglich fällig - über 7.051 Tsd. EUR (Vorjahr: 6.792 Tsd. EUR). Die Wealthcap KVG sowie weitere Unternehmen der Wealthcap-Gruppe sind in ein Cash-Pool-Verfahren zur Liquiditätsoptimierung eingebunden. Das Cash-Pool-Verfahren gewährleistet einen Ausgleich an Liquiditätsbedarf und von Liquiditätsüberschüssen zwischen den einzelnen Managementgesellschaften und teilnehmenden, nicht regulierten Fondsgesellschaften. Daneben kann die Gesellschaft über Kreditmittel der UniCredit Bank AG verfügen. Diese umfassen eine Betriebsmittelkreditlinie in Höhe von 5.000 Tsd. EUR und bis zu 9.000 Tsd. EUR aus einer Verbund-Rahmenlinie mit der Wealthcap Management Holding GmbH.

2.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 24,23 % auf 863.324 Tsd. EUR (Vorjahr: 694.966 Tsd. EUR) gestiegen. Im Wesentlichen ist dies auf das Treuhandvermögen, welches im Vergleich zum Vorjahr um 133.397 Tsd. EUR gestiegen ist, zurückzuführen.

Die Aktivseite der Bilanz besteht im Wesentlichen aus dem Treuhandvermögen (806.524 Tsd. EUR, Vorjahr: 673.127 Tsd. EUR), Forderungen an Kunden (16.593 Tsd. EUR; Vorjahr: 5.668 Tsd. EUR), Immateriellen Anlagewerten und Sachanlagen (3.629 Tsd. EUR; Vorjahr: 2.571 EUR), Forderungen aus Cash-Pool-Darlehen (7.051 Tsd. EUR; Vorjahr: 6.792 Tsd. EUR), Forderungen aus der Verlustübernahme (27.121 Tsd. EUR; Vorjahr: 4.453 Tsd. EUR), liquiden Mitteln (608 Tsd. EUR; Vorjahr: 607 Tsd. EUR) sowie aus Rechnungsabgrenzungsposten (1.135 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.116 Tsd. EUR).



Die Forderungen an Kunden betreffen insbesondere Forderungen gegen die verwalteten AIF aus der Konzeption, aus Investmentberätertätigkeit, Forderungen aus Transaktionsgebühren sowie Forderungen aus der Geschäftsbesorgungsvergütung der anderen Managementgesellschaften. Hierbei handelt es sich überwiegend um kurzfristige Forderungen.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht aufgrund der verzögerten Produktplatzierungen für Spezial-AIFs nicht den Erwartungen. Da die Platzierungen COVID-19-bedingt zeitverzögert erfolgen ist die Wealthcap KVG positiv für 2021 gestimmt.

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren zur internen Steuerung der Gesellschaft sind die Ertragspositionen Total Revenues - mit der Unterteilung in einmalige Gebühren (Structuring fees) und laufende Gebühren (Running fees), Total Operating Expenses und Profit before Taxes, darauf aufbauend die Cost Income Ratio. Zusätzlich dazu sind das Platzierungsvolumen sowie die daraus abgeleiteten Margen für die Strukturierung und laufende Verwaltung für die Steuerung relevant.

Im Geschäftsjahr 2020 betrug die Cost Income Ratio 159 %, ohne Berücksichtigung der Rückabwicklung des Fonds Wealthcap Immo 43 KG wurde eine Cost Income Ratio von 99 % erzielt (Vorjahr: 112 %). Im Berichtsjahr wurden 232 Mio. EUR ohne Agio (Vorjahr: 477 Mio. EUR ohne Agio) inkl. Direct Investment an Eigenkapital platziert.

Zu den nicht finanziellen Leistungsindikatoren gehört das monatliche Monitoring zum Beschwerdeaufkommen der Wealthcap und regelmäßige Umfragen unter den Mitarbeitern (People Survey)

2.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

3 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

3.1.1 Vorbemerkung

Die Geschäftsführung ist verantwortlich, eine Geschäftsstrategie unter Berücksichtigung der damit verbundenen Risiken sowie eine an der Geschäftsstrategie ausgerichtete Risikostrategie zu entwickeln. Das Risikomanagement und Risikocontrolling wird durch diese Fachbereiche ausgeführt und ist von den operativen Einheiten abgegrenzt. Bei der Risikomanagementfunktion wird zwischen dem Risikomanagement für die verwalteten regulierten AIF und dem Risikomanagement für die Wealthcap KVG unterschieden.

Die Wealthcap KVG hat ein eigenständiges Risikomanagement und Risikocontrolling implementiert, dessen Prozesse das Gesamtrisikopotenzial unter Berücksichtigung aller für die Gesellschaft als wesentlich identifizierten Risiken ableitet, um eine eigene Risikotragfähigkeitsrechnung durchzuführen.

Dem Bereich Risikomanagement sind die Aufgaben der dauerhaften Risikocontrollingfunktion gemäß § 29 KAGB sowie der ständigen Risikomanagementfunktion gemäß Artikel 39 der Level-II-VO übertragen. Der Bereich ist somit verantwortlich für die ordnungsgemäße Umsetzung und Anwendung des Risikomanagementsystems der Gesellschaft. Insbesondere verantwortet dieser die folgenden Prozesse:

- Die Risikoidentifikation stellt die Voraussetzung und den Ausgangspunkt für den Risikomanagementprozess dar. Bei der Risikoidentifizierung wird im Rahmen von regelmäßigen Abfragen bzw. Interviews mit allen operativen Einheiten der Gesellschaft ermittelt, welche Risiken mit Wirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung bzw. die Liquidität der Wealthcap KVG eintreten können (Risikoinventur).
- Die Risikobewertung, die mit Hilfe verschiedener Bewertungsmethoden vorgenommen wird, ist wesentlich für die Beurteilung des einzelnen Risikos und Basis für die Ermittlung des Gesamtrisikoprofils. Auf Basis der Risikoinventur werden die Risiken quantitativ und qualitativ beurteilt. Die Bewertung der Risiken der Gesellschaft erfolgt auf Basis des Verlustpotenzials.
- Die Risikosteuerung der Wealthcap KVG basiert auf der Risikostrategie. Sie umfasst die Festlegung von Steuerungsmaßnahmen, deren Umsetzung sowie die Überwachung der Umsetzung.
- Die Risiküberwachung erfolgt in Form eines Limit-Systems. Für die Einzelrisiken erfolgt zudem durch das Risikomanagement sowie den Risikoansprechpartner eine Risiküberwachung auf Basis eines individuellen Turnus. Dieser ergibt sich aus dem Handlungsbedarf, welcher nach einer Ampellogik festgelegt wird.
- Die Risikoberichterstattung erfolgt vierteljährlich an Geschäftsführung und Aufsichtsrat in Form von Risikoberichten sowie ggf. anlassbezogen durch Ad-hoc-Risikoberichte.

Für die Steuerung der Risiken auf Ebene der Wealthcap KVG hat die Gesellschaft gemäß der Risikostrategie die Risikoarten Marktrisiko, Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Gegenparteiisiko, Operationelles Risiko, Geschäftsrisiko, Assetrisiko, Beteiligungsrisiko, Strategisches Risiko sowie Reputationsrisiko als relevant definiert. Auf Basis der operativen Geschäftstätigkeit der Wealthcap KVG wurden das Geschäftsrisiko, das Operationelle Risiko, das Marktrisiko, das Kreditrisiko, das Beteiligungsrisiko sowie das Reputationsrisiko als wesentliche Risiken für die Gesellschaft klassifiziert.

Das Risikotragfähigkeitskonzept der Wealthcap KVG sieht vor, dass die Risiken durch das Risikodeckungspotenzial der Gesellschaft abgedeckt sind und damit die Risikotragfähigkeit zu jeder Zeit gegeben ist. Dabei werden alle als wesentlich identifizierten und signifikanten Risiken der Wealthcap KVG systematisch ermittelt, klassifiziert und deren Verlustpotenzial bewertet. In Summe ergibt sich das Gesamtrisiko. Über ein Ad-hoc-Verfahren wird sichergestellt, dass plötzlich auftretende Risiken auch außerhalb der regelmäßigen Aktualisierung in die Risikobetrachtung einfließen und entsprechend kommuniziert werden.

Das ermittelte Gesamtrisikoprofil wird anschließend der Risikodeckungsmasse der Gesellschaft gegenübergestellt. Diese ermittelt die Wealthcap KVG auf der Basis ihres verfügbaren Eigenkapitals. Aus der Gegenüberstellung von Risikodeckungsmasse und Gesamtrisikoprofil ergibt sich ein Prozentwert, der ausdrückt, wie hoch das Risikodeckungspotenzial in Relation zum Gesamtrisikoprofil ist (Risikotragfähigkeit). Für die Risikotragfähigkeit ist ein Limit von 100 % festgelegt. Darüber hinaus ist im Sinne eines Frühwarnindicators



ein Trigger von 150 % vorgegeben. Zusätzlich wird je Risikoart über Stressannahmen die Auswirkung eines Stress-Szenarios auf das Gesamtrisikoprofil analysiert. Mittels Gegenüberstellung mit dem Risikodeckungspotenzial wird auch die Risikotragfähigkeit in einem Stress-Szenario überprüft.

3.1.2 Risikoarten

Die operative Geschäftstätigkeit der Wealthcap KVG umfasst die folgenden Risikoarten, die für die Unternehmensteuerung von Bedeutung sind:

Operationelle Risiken

Unter den operationellen Risiken werden Risiken von unerwarteten Verlusten durch fehlerhafte interne Prozesse, menschliches Versagen, Systeme oder externe Ereignisse erfasst. Die operationellen Risiken schließen Rechtsrisiken mit ein, nicht jedoch strategische Risiken oder Reputationsrisiken.

Ziel des Managements operationeller Risiken ist die frühzeitige Vermeidung von Verlustereignissen bzw. die Reduzierung von deren Auswirkungen für die Wealthcap KVG. Zur Vermeidung oder Minderung von potenziellen Verlusten werden auch im Rahmen des Business Continuity Management (BCM) die relevanten Prozesse laufend verbessert bzw. angemessene Kontrollen implementiert.

Geschäftsrisiken

Unter dem Geschäftsrisiko wird die mögliche negative Abweichung des Wertes der Gesellschaft vom Erwartungswert aufgrund von unerwarteten Veränderungen des Geschäftsvolumens und/oder der Margen erfasst (u.a. Vertriebsrisiko). Geschäftsrisiken können vor allem aus deutlich verschlechterten Marktbedingungen, Veränderungen der Wettbewerbsposition oder des Kundenverhaltens, aber auch aus geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen resultieren.

Geschäftsrisiken können der Wealthcap KVG aufgrund eines Mangels an geeigneten Assets für die Übernahme in einen AIF oder der Nicht-Platzierung eines AIF entstehen. Das Risiko wird durch eine laufende Überwachung der relevanten Märkte und eine enge Verzahnung mit den Vertriebseinheiten in der strategischen Ausrichtung von neuen Produkten sowie deren Vertrieb verringert.

Marktrisiken

Unter Marktrisiko werden insbesondere Wechselkursrisiken und Zinsänderungsrisiken gefasst. Ein Wechselkursrisiko kann der Wealthcap KVG vor allem in Form von Fremdwährungspositionen entstehen. Dabei handelt es sich um die Währung USD von einmaligen und laufenden Gebührenforderungen bei verwalteten Fonds in dieser Fremdwährung.

Fremdwährungspositionen werden kurzfristig an die WMC verkauft. Das Restrisiko ist weitgehend vernachlässigbar, da offene Fremdwährungspositionen in nur sehr geringem Umfang vorhanden sind. Zinsänderungsrisiken bestehen grundsätzlich nicht.

Kreditrisiken (Adressenausfallrisiken)

Das Kreditrisiko bezeichnet das Risiko, dass die Bonitätsveränderung einer Adresse (Kreditnehmer, Kontrahent oder Land) eine Wertveränderung der entsprechenden Forderungen nach sich zieht. Diese Wertveränderung kann durch einen Ausfall der Adresse induziert sein, welche somit nicht mehr in der Lage ist, ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen.

Kredit- bzw. Adressenausfallrisiken können der Wealthcap KVG aus kurzfristig fälligen Sichteinlagen bei Kreditinstituten oder Einlagen bei Unternehmen der Wealthcap Gruppe sowie temporären Gebührenforderungen gegenüber den verwalteten AIF entstehen. Im Rahmen der Verwaltung der AIF erfolgt für diese das Risikomanagement bei der Wealthcap KVG. Bonitätsveränderungen der Adressen werden somit frühzeitig transparent wodurch sowohl einzelfallbasiert auf Ebene des AIF als auch bei der Wealthcap KVG Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

Das Risiko einer Bonitätsveränderung der Adressen wird als sehr gering bewertet.

Beteiligungsrisiken

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet das Risiko negativer Wertveränderungen eines Beteiligungsportfolios infolge von Marktwertschwankungen. Beteiligungsrisiken können der Wealthcap KVG aus Beteiligungen als Minderheitsgesellschafter an den verwalteten AIF entstehen.

Das Beteiligungsportfolio der Wealthcap KVG wird regelmäßig überwacht und Veränderungen analysiert und dokumentiert. Im Fall signifikanter negativer Wertänderungen werden einzelfallbasiert Maßnahmen definiert.

Signifikante Risiken sind im Berichtszeitraum nicht erkennbar.

Liquiditätsrisiken

Unter Liquiditätsrisiken wird das Risiko erfasst, dass anstehenden Zahlungsverpflichtungen nicht mehr uneingeschränkt oder fristgerecht nachgekommen werden kann. Als Liquiditätsrisiko wird auch das Risiko bezeichnet, dass bei Bedarf nicht ausreichend Liquidität oder Liquidität nur zu erhöhten Marktzinsen beschafft werden kann oder dass Vermögenswerte nur mit Abschlägen am Markt liquidiert werden können.

Das Risiko der Zahlungsunfähigkeit (Liquiditätsrisiko) der Wealthcap KVG wird mit regelmäßigen Liquiditätsplanungen (auch unter Stressannahmen) permanent überwacht. Es kann aufgrund des mit der WMC abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags und des guten Zugangs zu Refinanzierungsquellen über den Konzernverbund der UniCredit Bank AG als gering bewertet werden.

Gegenparteirisiken



Das Gegenparteiisiko bezeichnet das Risiko eines Wertverlusts durch Ausfall oder Leistungsstörung innerhalb einer Vertragsbeziehung (externer Geschäftspartner), die nicht eine Darlehensbeziehung oder ein bankübliches Handelsgeschäft betrifft. Interne Leistungsstörungen werden dabei dem operationellen Risiko zugeordnet.

Risiken eines Wertverlusts durch externe Geschäftspartner (Gegenparteiisiko) unterliegen einer engen Steuerung durch das Auslagerungsmanagement der Gesellschaft mit jährlichen Überprüfungen durch das Risikomanagement.

Signifikante Risiken waren im Berichtszeitraum nicht erkennbar.

Reputationsrisiken

Unter den Reputationsrisiken werden Risiken aus der Nichterfüllung von Erwartungen einer Gruppe von Stakeholdern erfasst, z.B. durch negativen Einfluss auf Gewinn und Kapital der Gesellschaft und deren verwaltete AIF aufgrund negativer bzw. ungünstiger Wahrnehmung des Images der Gesellschaft bei Kunden, Geschäftspartnern, Investoren und Aufsichtsbehörden.

Ziel des Managements von Reputationsrisiken ist deren frühzeitige Vermeidung bzw. die Minimierung deren Auswirkungen. Risiken bestehen in erster Linie aus dem Management von AIF sowie der Auswahl der Objekte und Geschäftspartner. Eine aktiv gesteuerte Fondskommunikation ist hier entscheidender Faktor für die Reduzierung solcher Risiken. Die Auswahlprozesse bei der Anbindung von Objekten werden auch unter Reputationsgesichtspunkten beleuchtet.

Im Betrachtungszeitraum wurde in der Immobilie der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG ein umfangreicher Gebäudeschaden identifiziert, mit der Folge einer Kündigung der Mietverträge durch die Hauptmieter. Um Kapitalverluste auf Seiten der Anleger zu vermeiden wurde der Fonds rückabgewickelt und somit ein Reputationschaden für Wealthcap abgewendet.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken umfassen Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können. Nachhaltigkeitsrisiken sind Faktoren der zuvor aufgeführten und erläuterten Risikoarten.

Wealthcap misst nachhaltigem Handeln und der gesellschaftlichen Verantwortung in all ihren Facetten einen hohen Stellenwert zu. Zur Sicherstellung der Verankerung von relevanten Aspekten verfügt Wealthcap über ein Nachhaltigkeitshandbuch, in welchem das Nachhaltigkeitsverständnis des Unternehmens dokumentiert ist. Es bildet auch den Rahmen der nachhaltigen Ausrichtung gegenüber den relevanten Stakeholdern und umfasst auch die Grundsätze für eine nachhaltige Anlagestrategie bei Immobilien bzw. bei alternativen Investments.

3.1.3 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Risikotragfähigkeit auf Basis des ermittelten Gesamtrisikoprofils 207 %, unter Berücksichtigung des Stress-Szenarios bei 186 % (Vorjahr unter Berücksichtigung des Stress-Szenarios: 200 %) und lag somit im unkritischen Bereich (Minimum für Trigger: 150 %). Es lagen 2020 keine Limit-Überschreitungen hinsichtlich der Risikotragfähigkeit vor. Auch die für 2021 geplanten Platzierungs- und Ankaufziele sind mit ausreichender Risikodeckungsmasse unterlegt.

Neben der Risikotragfähigkeit wird auch die Einhaltung der Kapitalanforderungen nach § 25 KAGB regelmäßig überwacht. Die Anforderungen waren im gesamten Berichtszeitraum erfüllt. Aufgrund der gestiegenen Kapitalanforderungen und der bereits erfolgten sowie zukünftig geplanten Investitionen in Software, welche die zur Verfügung stehenden Eigenmittel reduzieren, wurde zum 17. März 2020 eine Kapitalerhöhung um TEUR 3.000 durchgeführt. Mit Beschluss vom 15. Januar 2021 wurde die Kapitalrücklage um weitere TEUR 5.000 erhöht.

Da das Ergebnispotenzial von der Entwicklung externer Faktoren (Marktentwicklung bzw. Produktverfügbarkeit) determiniert ist, ist die Gesellschaft Geschäftsrisiken ausgesetzt. Vorrangiges Risiko aus der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft stellen jedoch die Operationellen Risiken dar. Bestandsgefährdende Risiken für die Gesellschaft sind nicht erkennbar. Risikoreduzierende Maßnahmen waren nicht notwendig.

Das Coronavirus stellt die Wirtschaft derzeit auch im operativen Geschäftsbetrieb vor große Herausforderungen. Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen 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 keine unberücksichtigten Effekte auf den Geschäftsbetrieb erkennbar. Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend analysiert und, falls notwendig, Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass das Virus den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft und die Bewertungen sowie den Vertrieb einzelner Investmentfonds beeinflussen könnte.

Im Zuge der Regulierung sind spezifische gesetzliche und regulatorische Anforderungen zu erfüllen. Der Fokus liegt hier zukünftig auch auf den nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Potenzielle Auswirkungen auf die Nachfrage der Investoren können nicht ausgeschlossen werden.

3.2 Chancenbericht

Die Wealthcap-Gruppe hat Expertise und Know-How für ein breites Anlageuniversum und starke Vertriebskanäle. Diese Kombination ermöglicht der KVG, je nach Marktentwicklung und Ausblick bedarfsgerechte und wirtschaftlich sinnvolle Schwerpunkte zu setzen.

Ferner gehen wir davon aus, dass sich auch die Einbindung der Wealthcap in die HVB Group weiterhin positiv auf die Entwicklung und den Vertrieb von Anteilen an AIFs auswirken wird. Zu erwähnen ist hierbei speziell die starke Säule der Privatkundenbank sowie die Erschließung der Unternehmerbank und des Corporate und Investment Bankings (CIB) mit professionellen und institutionellen Investoren. Durch ein Netzwerk aus renommierten, strategischen Vertriebspartnern und der Reputation und Vertriebsstärke des Hauptvertriebskanals UniCredit wird erwartet, dass sich das Umfeld in 2021 nach den belastenden Covid19-Einflüssen wieder erholt. Zudem sollen neue Zielgruppen mit passgenauen Angeboten unter anderem im Bereich der vermögenden Privatkunden, Kirchen und Stiftungen ausgebaut werden.



Die mit der Regulierung begonnene Konsolidierung des Marktes im Bereich Publikums-Lösungen stabilisiert sich im Ausblick und fokussiert die nachhaltigen Qualitätsanbieter, zu denen Wealthcap als einer der Marktführer definitiv zählt. Wealthcap sieht am Markt weitere Wachstumsmöglichkeiten bei den Marktanteilen und bei entsprechender Erholung, z.B. durch wieder höhere Vertriebsprozess-Sicherheit der Partner, auch Steigerungspotenziale für 2021.

Gerade im Bereich institutioneller Investoren wird weiteres Wachstumspotenzial gesehen, da die Regulierung auch neue Strukturierungsvarianten für diese Zielgruppe ermöglicht. Hier hat die Wealthcap mit der UniCredit Unternehmerbank und dem Corporate- und Investment-Banking einen direkten Zugang zu möglichen Investoren. Möglicher Kern-USP (Unique Selling Proposition) ist hierbei, dass sich Wealthcap-Gruppe die Investitionsobjekte (teilweise) vorab sichern kann und bedarfsgerecht für die jeweilige/n Zielgruppe/n strukturiert. Investoren können auf dieser Basis gezielt Einschätzungen und Bewertungen sowie ihre Anforderungen an Konzeption und Beteiligungsmodell stellen. Somit kann eine hohe Bedarfsorientierung sichergestellt werden. Im Bereich der Spezial AIFs wird die Struktur eines offenen Sondervermögens ergänzend angeboten - weitere Investitionsstrategien sollen folgen und auch die Zielgruppen erweitert werden.

Ergänzend können auch individuelle Mandate für einzelne Groß-Investoren gezielt strukturiert und angeboten werden.

Die Wettbewerbssituation ist im Bereich institutioneller Investoren deutlich kompetitiver, jedoch ermöglicht das Niedrigzinsumfeld eine Nachfragekonjunktur aufgrund mangelnder Anlageopportunitäten.

Weitere Angebote in den Bereichen Immobilien Deutschland wie auch je Marktentwicklung in den Bereichen Portfolio und Zielfonds sind derzeit in Planung.

3.3 Prognosebericht

2021 wird die Verwaltung regulierter AIF wie unregulierter Fonds unter dem Dach der KVG weiter fortgeführt, wobei die Zahl der unregulierten Fondsinvestments aufgrund planmäßiger Beendigungen abnehmen und die der regulierten AIF zunehmen wird.

Das Neugeschäft hängt 2021 insbesondere von einer Erholung der Wirtschaft von den Covid-19-Einflüssen, der Produktverfügbarkeit in äußerst nachgefragten dynamischen Investmentmärkten, den Finanzierungsmöglichkeiten und einer Erholung der Nachfrage ab. Aufgrund des guten Marktzugangs und der Einbindung in die UniCredit-Gruppe ist die Geschäftsführung hinsichtlich der Beschaffung von Sachwerten und der Konzeption verbunden mit der anschließenden Verwaltung weiterer AIFs zuversichtlich, wobei den hohen Preisen für Qualitätsimmobilien Rechnung zu tragen ist und eine enge Abstimmung mit den Vertriebspartnern und Investoren benötigt wird, ob die resultierenden niedrigen Renditen weiter ausreichend sind.

Konkret ist im Geschäftsjahr 2021 die weitere Platzierung und Verwaltung von neun Publikums-AIF - ein weiterer ist in Konzeption - sowie vier Immobilien Spezial-AIFs - zwei bis drei weitere sind in Konzeption - geplant. Der Ausbau von Spezial-AIFs in Luxemburg mit Konzepten im Multi-Manager Bereich soll weiter gestärkt werden und Investments in weiteren Alternativen Anlageklassen bei Direktinvestments werden geprüft.

Die Wealthcap-Gruppe strebt 2021 eine Eigenkapitalplatzierung von 458 Mio. EUR an, davon 195 Mio. EUR in Publikums-AIFs und 263 Mio. EUR in Spezial-AIFs, um damit den Marktanteil auf hohem Niveau zu stabilisieren bzw. weiter auszubauen und den Wachstumspfad der vergangenen Jahre bei einer Erholung von den Covid-19-Effekten wieder zu erreichen. Dabei ist ein Immobilien Spezial-AIF erstmalig in Form eines Sondervermögens für den Vertrieb vorgesehen. Daraus sollen Strukturierungs-Fees für die Wealthcap-Gruppe von insgesamt 12,2 Mio. EUR generiert werden. Das Platzierungsvolumen mit den damit verbundenen Strukturierungsgebühren wirkt sich direkt bzw. indirekt auf das Ergebnis der Wealthcap KVG aus.

Bei einem der Planung entsprechenden Platzierungserfolg erwarten wir Provisionserträge in Höhe von ca. 19,4 Mio. EUR. Zusätzlich dazu erbringt die Wealthcap KVG Verwaltungsleistungen für einzelne Management Gesellschaften der Wealthcap Gruppe. Für diese Leistungen sind in 2021 Provisionen in Höhe von 20,0 Mio. EUR geplant. Zusammengefasst sollen damit ein Ergebnis vor Gewinnabführung von rund -1,4 Mio. EUR und eine Cost Income Ratio von 103 % erzielt werden. Die Planung beruht dabei auf der Fortsetzung des bisherigen Geschäftsmodells und der unveränderten operativen Ausgestaltung der Prozesse.

Grünwald, den 2. März 2021

Die Geschäftsführung

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Achim von der Lahr

gez. Sven Markus Schmitt

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva



		31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig		607.591,74	607.091,30
- davon Forderungen an verbundene Unternehmen: 607.591,74 EUR (Vorjahr: 607.091,30 EUR)			
2. Forderungen an Kunden		16.592.561,16	5.668.085,98
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		354.660,49	280.429,17
4. Anteile an verbundenen Unternehmen		252.734,41	170.790,89
5. Treuhandvermögen		806.523.933,83	673.126.880,32
6. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an Rechte und Werten	1.573.489,42		1.560.793,69
b) geleistete Anzahlungen	1.785.775,46		722.147,91
		3.359.264,88	2.282.941,60
7. Sachanlagen			
a) Grundstücke, grundstückgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	45.937,99		52.742,99
b) andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.488,72		235.394,69
		269.426,71	288.137,68
8. Sonstige Vermögensgegenstände		34.229.697,02	11.425.167,99
9. Rechnungsabgrenzungsposten		1.134.525,10	1.116.487,07
		863.324.395,34	694.966.012,00

Passiva

		31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) täglich fällig	2.475.441,27		2.066.698,45
- davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen: 2.475.441,27 EUR (Vorjahr: 2.066.698,45 EUR)			
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist			
- davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen: 2.500.000,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	2.500.000,00		0,00
		4.975.441,27	2.066.698,45
2. Treuhandverbindlichkeiten		806.523.933,83	673.126.880,32
3. Sonstige Verbindlichkeiten		33.139.192,21	4.509.613,67
4. Rückstellungen			



		31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.233.519,36		596.212,78
b) andere Rückstellungen	4.452.308,67		4.666.606,78
		5.685.828,03	5.262.819,56
5. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00		125.000,00
b) Kapitalrücklage	12.875.000,00		9.875.000,00
c) Bilanzgewinn	0,00		0,00
		13.000.000,00	10.000.000,00
		863.324.395,34	694.966.012,00

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Inventarwert zum 31.12.2020: 2.517.063.557,42 EUR (zum 31.12.2019: 2.184.541.188,97 EUR) Anzahl zum 31.12.2020: 32 (zum 31.12.2019: 27)

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

	EUR	EUR	2020	Vorjahr
			EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften			10.372,26	17.825,33
2. Zinsaufwendungen			-30.216,13	-1.038,89
3. Laufenden Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			1.609,52	80.498,68
4. Provisionserträge		48.969.059,58		41.475.895,77
5. Provisionsaufwendungen		-4.108.867,72		-4.541.060,36
			44.860.191,86	36.934.835,41
6. Sonstige betriebliche Erträge			794.698,33	1.324.189,29
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-22.229.044,76			-21.579.866,56
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.048.760,91			-3.617.083,09
darunter:				

	EUR	EUR	2020 EUR	Vorjahr EUR
für Altersversorgung 995.724,81 EUR (Vorjahr: 748.360,02 EUR)				
		-26.277.805,67		-25.196.949,65
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-17.610.729,04		-15.706.067,54
			-43.888.534,71	-40.903.017,19
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.138.042,06	-1.337.391,14
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-2.670.348,35	-569.239,69
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			-25.060.512,22	0,00
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			-27.120.781,50	-4.453.338,20
12. Erträge aus Verlustübernahme			27.120.781,50	4.453.338,20
13. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn			0,00	0,00

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

1. Allgemeines

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften für Institute gemäß § 267 i.V.m. § 340a HGB, des GmbH-Gesetzes, des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt. In Fällen von Unterschieden der RechKredV zwischen Banken und Finanzdienstleistungsinstituten, wird bei der Gesellschaft einheitlich wie bei einem Finanzdienstleistungsinstitut bilanziert. Die Gliederung des Jahresabschlusses erfolgt entsprechend den Gliederungsvorschriften der RechKredV unter Verwendung des Formblattes 1 (Jahresbilanz) und Formblatt 3 (GuV, Staffelform).

Die Gesellschaft übernimmt als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 18 KAGB die kollektive Vermögensverwaltung von inländischen geschlossenen Publikums Alternative Investmentfonds und inländischen geschlossenen und offenen Spezial Alternative Investmentfonds (AIFs). Sie unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft seit dem 1. April 2018 verwaltende und administrative Tätigkeiten für nicht regulierte Altfonds der WMC.

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, ist im Handelsregister Abteilung B des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 209408 eingetragen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Auf fremde Währung lautende (kurzfristige) Vermögensgegenstände und Schulden wurden entsprechend § 256a HGB mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet.

Die Forderungen an Kreditinstitute, die Forderungen an Kunden und die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet.

Das Treuhandvermögen ermittelt sich aus den Einlagen der Treuhandkommanditisten per 31.12.2020 abzüglich der bisherigen Entnahmen und unter Berücksichtigung der Ergebnisverteilung der realisierten Ergebnisse der AIF.

Die Aktien und nicht festverzinslichen Wertpapiere wurden mit den Anschaffungskosten bilanziert. Sie werden langfristig gehalten und wurden dem Anlagenbuch zugeordnet, so dass der Betrag zum gemilderten Niederstwertprinzip bilanziert wird.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden mit den Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung, bilanziert.

Die immateriellen Anlagewerte und Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet und werden, sofern abnutzbar, planmäßig linear gemäß der betrieblichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800 EUR werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert ausgewiesen. Dabei handelt es sich um im abgelaufenen Geschäftsjahr bezahlte Aufwendungen, welche erst das künftige Geschäftsjahr betreffen.

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen bewertet. Die Treuhandverbindlichkeiten sind in gleicher Höhe wie das Treuhandvermögen bewertet.



Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgt auf Basis der modifizierten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 1,5 % (Vorjahr: 1,5%) und Rententrends von 1,40 % (Vorjahr: 1,50 %) sowie Verwendung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 2,30 % (Vorjahr: 2,71 %). Zusätzlich erfolgte entsprechend § 253 Abs. 6 HGB eine Bewertung des Erfüllungsbetrages zum 31.12.2020 auf Basis einer siebenjährigen Durchschnittsbildung (Zinssatz: 1,60 %; Vorjahr: 1,97 %). Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Abschlussstichtag 725 Tsd. EUR. Insgesamt beträgt der Erfüllungsbetrag zum Bilanzstichtag 3.854 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.815 Tsd. EUR). Mit diesem wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB (Zeitwert) 2.621 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.219 Tsd. EUR) verrechnet, welche dem HVB Trust e.V. zugeführt wurden. Als Rechnungszinssatz für die Bewertung wird der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Abzinsungssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB in Höhe von 2,30 % des Monats Dezember bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Die Anschaffungskosten betragen 2.433 Tsd. EUR. Der Ertrag aus dem zu saldierenden Deckungsvermögen beträgt 117 Tsd. EUR (Vorjahr: 68 Tsd. EUR). Als Bewertungsmethode wurde die Projected Unit Credit Method (laufendes Einmalprämienverfahren) angewandt. Für die Pensionsrückstellungen wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal eine Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt.

Die anderen Rückstellungen wurden mit dem im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen.

Das gezeichnete Kapital entspricht dem im Handelsregister als Stammkapital eingetragenen Nominalbetrag. Die Kapitalrücklage entspricht den in den Jahren 2013, 2014, 2018 und 2019 geleisteten Bareinlagen.

Aufwendungen und Erträge sind periodengerecht abgegrenzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Die Forderungen an Kreditinstitute stellen wie im Vorjahr in voller Höhe Forderungen an verbundene Unternehmen dar.

Die Forderungen an Kunden betreffen Forderungen insbesondere für die Investmentberaterstätigkeit, die Konzeption, Forderungen aus Transaktionsgebühren sowie Geschäftsbesorgungsvergütungen anderer Managementgesellschaften. Die darunter ausgewiesenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 13.478 Tsd. EUR. Die Forderungen haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapiere, der Anteile an verbundenen Unternehmen, der Immateriellen Anlagewerte sowie der Sachanlagen ist aus dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagespiegel ersichtlich.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen ein ausgereichtes Cash-Pool-Darlehen von 7.051 Tsd. EUR an das verbundene Unternehmen Wealthcap Investment Services GmbH, München (im Vorjahr: 6.792 Tsd. EUR). Des Weiteren bestehen Forderungen an die Muttergesellschaft Wealth Management Capital Holding GmbH aus der Ergebnisabführung in Höhe von 27.121 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.453 Tsd. EUR).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Gehälter in Höhe von 1.008 Tsd. EUR (Vorjahr: 918 Tsd. EUR).

Der Gesamtbetrag der Vermögensgegenstände, die auf fremde Währung lauten, beträgt 48,27 EUR (Vorjahr: 22 Tsd. EUR) und diese entfallen auf Forderungen an Kreditinstitute.

Passiva

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen in voller Höhe Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen dar.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.781 Tsd. EUR im Wesentlichen aus dem Sachmittel-Übertragungsvertrag und einem Darlehen gegenüber der Gesellschafterin für die Rückabwicklung des AIF Wealthcap Immo 43 KG in Höhe von 27.604 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 EUR) sowie in Höhe von 1.734 Tsd. EUR (Vorjahr: 862 Tsd. EUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Sie bestehen in Höhe von 3.354 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.354 Tsd. EUR) gegenüber der Gesellschafterin. Bis auf die gestundeten Verbindlichkeiten aus dem Sachmittel-Übertragungsvertrag haben die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

Die anderen Rückstellungen entfallen im Wesentlichen auf Mitarbeiterboni und -tantiemen 1.625 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.093 Tsd. EUR), weitere Personalaufwendungen 1.244 Tsd. EUR (Vorjahr: 434 Tsd. EUR), Jahresabschlusskosten 84 Tsd. EUR (Vorjahr: 115 Tsd. EUR) sowie ausstehende Rechnungen 1.499 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.025 Tsd. EUR).

Treuhandvermögen/Treuhandverbindlichkeiten

Der Ausweis bezieht sich auf für Anleger treuhänderisch gehaltene Beteiligungen an den folgenden Investmentkommanditgesellschaften:

- Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG



- Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 18 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 21 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 22 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossenen Investment KG

Der unter der Bilanz angegebene Inventarwert verwalteter Investmentvermögen entspricht der Summe der zum 31. Dezember 2020 als Nettoinventarwerte im Rahmen des § 35 Abs. 1 und 2 KAGB für die AIFs gemeldeten Werte.

4. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung nach geografischen Märkten gemäß § 34 Abs. 2 RechKredV kann unterbleiben, da sich die Märkte vom Standpunkt der Organisation der Gesellschaft nicht wesentlich unterscheiden.

Die laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren resultieren aus erhaltenen Ausschüttungen der AIF und Objektgesellschaften an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Die Provisionserträge in Höhe von 48.969 Tsd. EUR (Vorjahr: 41.476 Tsd. EUR) resultieren in Höhe von 9.957 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.100 Tsd. EUR) aus der durch die Gesellschaft übernommenen Vermögensverwaltung folgender Assetklassen:

Assetklasse	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Immobilien Deutschland	7.068	6.319
Sachwerte	1.619	1.749
Private Equity	1.129	919
Immobilien USA	141	113
Gesamt	9.957	9.100

Daneben werden unter den Provisionserträgen folgende Vergütungen ausgewiesen:

	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	31.855	24.268
Konzeptionsgebühren	2.876	3.876
Investmentberatung	971	1.363
Transaktionsvergütung	1.329	1.029
Sonstige Provisionserträge	779	794
Treuhandvergütung	1.202	754

	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Eigenkapitalvermittlungsgebühren	0	292
Gesamt	39.012	32.376

Diesen Erträgen standen Provisionsaufwendungen in Höhe von 4.109 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.541 Tsd. EUR) insbesondere für die Eigenkapitalvermittlung (144 Tsd. EUR; Vorjahr: 290 Tsd. EUR) sowie die Fondskonzeption (3.965 Tsd. EUR; Vorjahr: 4.251 Tsd. EUR) gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres in Höhe von 795 Tsd. EUR (Vorjahr 1.324 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 329 Tsd. EUR (Vorjahr: 470 Tsd. EUR) und Erträgen aus Kostenweiterverrechnungen von 243 Tsd. EUR (Vorjahr: 629 Tsd. EUR).

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen von 43.889 Tsd. EUR (Vorjahr: 40.903 Tsd. EUR) beinhalten mit 26.278 Tsd. EUR (Vorjahr: 25.197 Tsd. EUR) Personalaufwendungen und mit 17.611 Tsd. EUR (Vorjahr: 15.706 Tsd. EUR) andere Verwaltungsaufwendungen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich insbesondere wie folgt zusammen:

	2020	2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Aufwendungen für Miete, Büro, IT	8.130	6.659
Objektverwaltung	4.008	2.765
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	1.027	1.026
Rechts- und Beratungskosten	628	1.258
Personalverwaltung	617	480
Marketing-/Veranstaltungskosten	506	506
Aufwendungen für Personalentsendung	408	0
KFZ-Aufwendungen	390	523
Vertriebskosten	272	319
Druckkosten Prospekte und Werbematerial	255	337
Aufwendungen für Personalbeschaffung und -schulung	225	304
Abschluss- und Prüfungskosten (inkl. Revision)	214	295
Aufwendungen für Porto, Telefon, Büromaterial	201	217
Reisekosten	59	255
Versicherungen	2	1

Die Abschreibungen betreffen in Höhe von 1.054 Tsd. EUR die immateriellen Anlagewerte, in Höhe von 52 Tsd. EUR die Sachanlagen sowie 32 Tsd. EUR Sofortabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Pensionsverpflichtungen von 76 Tsd. EUR sowie Aufwendungen aus der Rückabwicklung eines AIF von 2.555 Tsd. EUR.

Bei den Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere handelt es sich um den Verlust aus der Veräußerung der Beteiligung an der Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG.

Der Verlust von 27.121 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.453 Tsd. EUR) wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags vollständig an die WMC abgeführt.

**5. Anteilsbesitzliste**

Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %	
		insgesamt	davon mittelbar
Wealthcap Spezial-AIF 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Spezial-AIF 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Spezial-AIF 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Spezial-AIF 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Spezial-AIF 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Büro Spezial-AIF 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	München	0,03	0
Wealthcap Spezial-AIF Büro 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	München	100,00	0
Wealthcap Spezial-AIF Büro 9 GmbH & Co. KG ²⁾	München	100,00	0
Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	0,01	0
Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	0,01	0
Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	0,47	0
WealthCap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	0,21	0
WealthCap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	München	100,00	0
Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ²⁾	München	100,00	0



Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %	
		insgesamt	davon mittelbar
Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ²⁾	München	100,00	0
Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,03	0
Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,04	0
Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,01	0
Wealthcap Objekt Grasbrunn und Ismaning GmbH & Co. KG ³⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG ³⁾	München	0,02	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 25 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0
Wealthcap Objekt Fürstfeldbruck GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	79,80	0
Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,02	0
Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,03	0
Wealthcap Objekt Ottobrunn GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	79,80	0
Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt Ludwigsburg GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 33 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0
Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	100,00	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 35 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 36 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 37 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 39 GmbH & Co. KG ²⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 40 GmbH & Co. KG ²⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 41 GmbH & Co. KG ²⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 42 GmbH & Co. KG ²⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 43 GmbH & Co. KG ²⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt Tübingen GmbH & Co. KG ²⁾	München	0,06	0
Wealthcap Objekt Mainz GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0



Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %	
		insgesamt	davon mittelbar
Wealthcap Wohnen Spezial-AIF 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	München	100,00	0
Wealthcap Wohnen 1 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0
Wealthcap Wohnen 1a GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0
Wealthcap Wohnen 1b GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0
Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0
Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	<0,01	0
Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	<0,01	0
Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,01	0
Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,06	0
Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,28	0
WealthCap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG ¹⁾	Grünwald	0,10	0
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 21 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,02	0
Wealthcap Fondsportfolio private Equity 22 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,08	0
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 23 GmbH & Co. KG ²⁾	Grünwald	100,00	0
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24 GmbH & Co. KG ²⁾	Grünwald	100,00	0

Name der Gesellschaft	Währung	Eigenkapital	
		in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
Wealthcap Spezial-AIF 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	EUR	184.902	15.072
Wealthcap Spezial-AIF 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	87.179	11.033



Name der Gesellschaft	Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
Wealthcap Spezial-AIF 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	EUR	333.313	27.022
Wealthcap Spezial-AIF 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	EUR	222.825	10.345
Wealthcap Spezial-AIF 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	EUR	369.638	9.532
Wealthcap Büro Spezial-AIF 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	EUR	84.010	5.129
Wealthcap Spezial-AIF Büro 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ³⁾	EUR	-69	-65
Wealthcap Spezial-AIF Büro 9 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	129.471	15.678
Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	174.852	25.160
Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	90.300	11.235
Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	154.116	12.937
Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	3.745	-679
WealthCap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	8.926	-899
WealthCap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	EUR	4	-16
Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	33.637	646
Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	20.551	599
Wealthcap Objekt Berg-am-Laim II GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	82.353	1.004
Wealthcap Objekt Grasbrunn und Ismaning GmbH & Co. KG ³⁾	EUR	63.812	1.837



Name der Gesellschaft	Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG ³⁾	EUR	51.702	-622
Wealthcap Objekt-Vorrat 25 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	-459	-468
Wealthcap Objekt Fürstenfeldbruck GmbH & Co. KG ⁵⁾	EUR	-204	-213
Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	43.528	177
Wealthcap Objekt Stuttgart III GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	30.918	-48
Wealthcap Objekt Ottobrunn GmbH & Co. KG ⁵⁾	EUR	-1	-11
Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	0	-10
Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	-139	-149
Wealthcap Objekt Ludwigsburg GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	-43	-53
Wealthcap Objekt-Vorrat 33 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	9	-1
Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	19	-1
Wealthcap Objekt-Vorrat 35 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	9	-1
Wealthcap Objekt-Vorrat 36 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	9	-1
Wealthcap Objekt-Vorrat 37 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	9	-1
Wealthcap Objekt-Vorrat 39 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Objekt-Vorrat 40 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Objekt-Vorrat 41 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Objekt-Vorrat 42 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Objekt-Vorrat 43 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Objekt Tübingen GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Objekt Mainz GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	9	-1
Wealthcap Wohnen Spezial-AIF 3 GmbH & Co. ge- schlossene Investment KG ⁵⁾	EUR	-32	-52
Wealthcap Wohnen 1 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	-906	-640
Wealthcap Wohnen 1a GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	-405	-409
Wealthcap Wohnen 1b GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	6	-4
Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	-819	-743

Name der Gesellschaft	Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	USD	65.238	5.042
Wealthcap SachWerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	93.063	4.624
Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	29.573	-1.532
Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	16.427	-4.183
Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	3.432	-720
WealthCap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG ¹⁾	EUR	9.479	-531
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 21 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	11.240	-4.655
Wealthcap Fondsportfolio private Equity 22 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	EUR	1.988	-974
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 23 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24 GmbH & Co. KG ²⁾	EUR	n.a.	n.a.

¹⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 31.12.2019.

²⁾ Die Gesellschaften wurden erst in 2020 gegründet; Werte (Jahresergebnis und Eigenkapital) zum 30. September 2020 bzw. 31. Dezember 2020 lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses noch nicht vor.

³⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 30.09.2020.

⁴⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 31.12.2020.

⁵⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 30.09.2019.

6. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2020 waren - neben der Geschäftsführung - durchschnittlich 266 weitere Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren durchschnittlich 192 Mitarbeiter in Vollzeit und 74 Mitarbeiter als Teilzeitbeschäftigte angestellt.

7. Organe

Der Geschäftsführung gehörten folgende Mitglieder an:

- Dr. Rainer Krütten, Geschäftsführer für Investment-, Portfolio- & Assetmanagement, Recht & Steuern (Sprecher der Geschäftsführung),
- Gabriele Volz, Geschäftsführerin für Produkt- und Portfoliomanagement, Vertrieb (bis zum 30. September 2020),
- Sven Markus Schmitt, Geschäftsführer für Finance, HR, ICT, Orga, Fondsservices & Risikomanagement und
- Achim von der Lahr, Geschäftsführer für Vertrieb, Produktmanagement, Marketing, Research, Kommunikation & Unternehmensstrategie (seit dem 1. Oktober 2020).

Die Bezüge der aktiven Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2020 betragen 1.272 Tsd. EUR.



Herr Dr. Rainer Krütten war zudem bis März 2020 Mitglied des Board of Directors (Verwaltungsrat) der Structured Invest S.A., Luxemburg, einer 100 %igen Tochter der UniCredit Bank AG, München.

Zu Mitgliedern des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr und bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses bestellt:

- Georg Rohleder, Head of Group Human Capital Strategies der UniCredit S.p.A., Surberg, (Vorsitzender),
- Dr. Emanuele Buttà, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, Mitglied des Vorstands der UniCredit Bank AG, München, (bis zum 31. März 2020),
- Ljiljana Čortan, Mitglied des Vorstands der UniCredit Bank AG, München, (bis zum 31. März 2020),
- Dr. Christoph Auerbach, Head of Development, ICT & Cost Management / Senior Vice President der UniCredit Bank AG, München, (seit dem 1. April 2020),
- Herbert Woisetschläger, Head of Centralized Credit Underwriting / Senior Risk Management / Senior Vice President der UniCredit Bank AG, Königsdorf, (seit dem 1. April 2020),
- Michaela Pulkert, Regionalbereichsleitung Bayern Süd Unternehmer Bank der UniCredit Bank AG, München,
- Dr. Michaela Damson, Partner bei Stanton Chase, Neckartailfingen, und
- Boris Scukanec Hopinski, Deputy Chief Operating Officer, UniCredit Bank AG.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2020 eine Vergütung von insgesamt 10 Tsd. EUR erhalten.

8. Sonstige Angaben

Das gezeichnete Kapital in Höhe von 125.000,00 EUR wurde in voller Höhe von der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, geleistet.

Die im Geschäftsjahr 2020 als Aufwand erfassten Honorare für den Abschlussprüfer Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, sind im Konzernabschluss des Mutterunternehmens enthalten.

9. Konzernabschluss

Mutterunternehmen im Sinne des § 271 Abs. 2 i.V.m. § 290 HGB ist die UniCredit Bank AG, München, die mittelbar 100 % der Anteile an der Gesellschaft hält.

Deren Konzernabschluss und der Jahresabschluss der Muttergesellschaft Wealth Management Capital Holding GmbH, München, zum 31. Dezember 2020 werden im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

Der Konzernabschluss der UniCredit Bank AG, München, wird in den Konzernabschluss der UniCredit S.p.A., Mailand, einbezogen. Dieser Konzernabschluss ist erhältlich unter der Adresse: Unicredit S.p.A., Registered office: Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A - 20154 Milano, Italy.

Mit der UniCredit Bank AG, München, besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft. Darüber hinaus besteht mit der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, eine gewerbe- und körperschaftsteuerliche Organschaft.

10. Nachtragsbericht

Nennenswerte Ereignisse mit einer Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind nach dem 31. Dezember 2020 nicht eingetreten.

11. Ergebnisverwendung

Im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit der Alleingeschafterin Wealth Management Capital Holding GmbH, München, wird das negative Jahresergebnis vollständig von der Alleingeschafterin übernommen.

Grünwald, den 2. März 2021

Die Geschäftsführung

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Achim von der Lahr

gez. Sven Markus Schmitt

Entwicklung des Anlagevermögens per 31. Dezember 2020 der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald

	Anschaffungskosten				Stand am 31.12.2020 EUR
	Stand am 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	280.429,17	10.000,00	67.980,00	3.748,68	354.660,49
Anteile an verbundenen Unternehmen	170.790,89	28.285.939,41	-67.980,00	28.136.015,89	252.734,41
Immaterielle Anlagewerte	4.185.574,38	2.130.649,15	0,00	0,00	6.316.223,53
Sachanlagen	719.982,00	65.005,22	0,00	0,00	784.987,22
	5.356.776,44	30.491.593,78	0,00	28.139.764,57	7.708.605,65

	Kumulierte Abschreibungen				Stand am 31.12.2020 EUR
	Stand am 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Anlagewerte	1.902.632,78	1.054.325,87	0,00	0,00	2.956.958,65
Sachanlagen	431.844,32	83.716,19	0,00	0,00	515.560,51
	2.334.477,10	1.138.042,06	0,00	0,00	3.472.519,16

	Buchwerte	
	Stand am 31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	354.660,49	280.429,17
Anteile an verbundenen Unternehmen	252.734,41	170.790,89
Immaterielle Anlagewerte	3.359.264,88	2.282.941,60
Sachanlagen	269.426,71	288.137,68
	4.236.086,49	3.022.299,34

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, - bestehend aus der Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 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 Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.



- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks 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 Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

München, den 2. März 2021

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christof Stadter, Wirtschaftsprüfer

Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Während des Geschäftsjahres 2020 vom 01. Januar bis zum 31. Dezember hat der Aufsichtsrat die Geschäftsführung laufend überwacht und die schriftlichen und mündlichen Berichte über die Lage der Gesellschaft und über wichtige Vorgänge der Gesellschaft entgegengenommen und behandelt. Neben der laufenden Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren ist der Aufsichtsrat in dieser Zeit zu vier Sitzungen zusammengetreten. Auch das Audit & Risk Committee hat in dieser Zeit zwei Sitzungen abgehalten, um risiko- und prüferisch-relevante Sachverhalte zu klären.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde von Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft, die vom Gesellschafter am 31.03.2020 mit der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2020 betraut wurde. Der Prüfer hat dem Jahresabschluss der Gesellschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Mit dem Ergebnis durch den Abschlussprüfer ist der Aufsichtsrat einverstanden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und die Höhe des abzuführenden Ergebnisses ebenfalls geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und billigt den von der Geschäftsleitung aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft per 31.12.2020, der damit festgestellt ist.

München, den 02.03.2021

DER AUFSICHTSRAT

Georg Rohleder, Vorsitzender