



WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Grünwald

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, (im Folgenden WCK oder Gesellschaft genannt) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wealth Management Capital Holding GmbH (im Folgenden WMC genannt), München (zusammen Wealthcap), die ihrerseits eine 100%ige Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG, München, ist. Letztere ist wiederum Teil der Gruppe der italienischen UniCredit S.p.A., Mailand. Mit der Alleingesellschafterin der WMC 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 WCK wurde 2014 die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung gemäß der §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (im Folgenden BaFin genannt) erteilt. Die von der BaFin erteilte Erlaubnis umfasst:

- die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft,
- 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.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von inländischen geschlossenen Publikums Alternative Investmentfonds sowie inländischen geschlossenen und offenen Spezial Alternative Investmentfonds (im Folgenden AIF genannt) unterliegt sie der Aufsicht der BaFin.

Die WCK offeriert und verwaltet Alternative Investmentfonds für institutionelle Investoren und Privatkunden über Direktinvestitionen sowie Investments über institutionelle Zielfonds. Unter Nutzung der Strukturierungsoptionen des Kapitalanlagegesetzbuches werden bedarfsgerechte Investitionsstrategien für unterschiedliche Zielgruppen und Marktphasen angeboten.

Als breit aufgestellter Investment Manager mit langjährigem Track Record und umfassender Strukturierungskompetenz und einem tragfähigen Partnernetzwerk schafft Wealthcap Werte für seine Vertriebspartner und Investoren. Wealthcap liefert mit seinen Anlagekonzepten Bestandteile für ein ausgewogenes Portfolio mit ausgewogenen Rendite-Risikoprofilen. Mit einem State-of-the-Art Risk Management und einem strategisch langfristig ausgerichteten Portfolio- und Assetmanagement stellt die WCK hohe Qualität über die gesamte Laufzeit ihrer Produkte sicher. So entsteht bei der Wealthcap-Gruppe eine auf individuelle Investmentsstrategien abgestimmte Produktwelt mit nachhaltigen Renditechancen auf Basis von Real Assets. Die Sicherung einer stabilen und diversifizierten Produktversorgung in den strategischen Anlageklassen aller Zielgruppen steht für die Wealthcap-Gruppe im Fokus. Zum Jahresabschlussstichtag verwaltete die WCK insgesamt 25 geschlossene Publikums-AIF, neun geschlossene Spezial-AIF sowie ein offenes Spezial-Sondervermögen.

Die Interne Revision sowie die Erbringung von Teilaufgaben 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 IT-Dienstleistungen an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, agentes Services GmbH (München), ajco solutions GmbH (Ansbach) und L&P Solutions GmbH (Wien) sowie Propertymanagementleistungen an die IC Property Management GmbH, München, und an die Tectareal Property Management GmbH, Essen, ausgelagert.



1.2 Ziele und Strategien

Die WCK 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) 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) 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) 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 WCK zählt zu den führenden Real Asset & Investment Managern in Deutschland und bietet eine breite Abdeckung der Investitionsstrategien mit Real Assets von Core über Core+ bis zu Value Add in den Anlageklassen Immobilien, Private Equity sowie Infrastruktur an. Die Strategien werden mit Produktfamilien bedient, die mit zunehmendem Risikoprofil eine breitere Streuung über die Investition in mehrere Zielfondslösungen realisieren. Die Ausrichtung an den Anforderungen der Investoren und Zielgruppen hat dabei höchste Priorität. Dafür wird je nach Strategie gezielt mit Spezialisten für Real Assets kooperiert.

Die Wealthcap-Gruppe wird sich weiterhin auf ihre Kernkompetenz, die Konzeption und Verwaltung von geschlossenen AIFs mit Investitionen in Immobilien im Inland (Direkt Investments), Private Equity sowie Portfoliolösungen, konzentrieren.

1.2.1 Direktinvestments Strategie

Die WCK entwickelt bedarfsgerechte Investitionsstrategien von Core bis Core+ in zukunftsstarken Immobilienmärkten und Nutzungsarten in Deutschland. Ihre langjährige Erfahrung im Investment-, Portfolio- & Asset-Management ergänzt die WCK gezielt mit spezialisierten Kooperationspartnern in den jeweiligen Segmenten für zukunftsfähige Investitionschancen und effizientes, kompetentes Property Management. Die Angebote setzen im Schwerpunkt auf stabile Cashflows und nachhaltige Wertentwicklung in den Investitionsobjekten. Es wird, abhängig von Markt, Nutzungsart und Objekten, eine Rendite nach Kosten von 2-5 % pro Jahr angestrebt.

1.2.2 Zielfondsinvestments Strategie

Die WCK bietet diversifizierte Investitionsstrategien im Bereich Wertsteigerung (Value Add) für chancenorientierte Investoren in den Anlageklassen Immobilien, Private Equity sowie bei Portfoliofonds ergänzt um Infrastruktur / Erneuerbare Energien an. Weitere Segmente wie Secondaries, Special Situations, Co-Invest sind als Beimischung in Prüfung, wodurch die Plattform weiter ausgebaut werden soll.

Die diversifizierten Zielfondskonzepte streben je nach Investitionsmarkt, Anlageklasse und Zusammensetzung eine Rendite von 5-12 % pro Jahr nach allen Kosten an.

1.2.3 Bedarfsorientierte Investmentplattform

Die WCK plant, ihr Angebotsportfolio weiter auszubauen und neue Zielgruppen in den drei Segmenten Privatkunden, Semi-Professionals und Institutionelle zu erschließen

Vom Privatkunden bis über Private Banking / HNWS, Stiftungen sowie kirchliche Einrichtungen, Family Offices bis zu institutionellen Investoren wie Pensionskassen, Versorgungswerken, Versicherungen, Banken (Depot A) und Corporates, bietet die Wealthcap-Gruppe eine umfassende, hoch bedürfnisorientierte Investmentplattform mit diversen Strukturen und Vehikeln - vom geschlossenen Publikums-AIF bis zum offenen S-AIF oder Namensschuldverschreibungen (Deutschland/Luxemburg) und als Investment-Berater bei Zielfonds in Luxemburg.

Die WCK will zudem das Mandatsgeschäft ausbauen. Ziel ist es, im Auftrag von Investoren moderne, auf Kapitalerhalt ausgerichtete Mandate zu entwickeln, die auch in Krisenzeiten eine nachhaltige Rendite anstreben.

1.2.4 Nachhaltigkeitsstrategie

Die Wealthcap-Gruppe hat sich zum Ziel gesetzt, aktuelle strategische Themenstellungen wie Nachhaltigkeit und ESG (Environment, Social, Governance) proaktiv auf Ebene des Unternehmens, des Portfolios, des Produkts sowie der Assets zu adressieren.

Die WCK misst nachhaltigem Handeln und der damit einhergehenden gesellschaftlichen Verantwortung einen hohen Stellenwert zu. Deshalb hat sich Wealthcap-Gruppe zum Ziel gesetzt, die Transformation der Wirtschaft hin zur Klimaneutralität aktiv zu unterstützen. Zum einen optimiert Wealthcap seinen Immobilienbestand energetisch und wird dies weiterhin forcieren. Zum anderen positioniert sich die Wealthcap-Gruppe als nachhaltiger Produktlieferant, um das Produktangebot an nachhaltigen Investitionsmöglichkeiten am Markt zu erhöhen und somit aktiv Finanzströme in nachhaltige Anlageprodukte zu lenken. Um die Transformation auch nach außen visibel und belegbar zu machen, wurden die UN Principles for Responsible Investment unterzeichnet.

Die WCK sieht im Neugeschäft einen hohen und steigenden Anteil von nachhaltigen Produkten und plant, das Produktangebot wie folgt umzustellen: Neue Angebote im Bereich Immobilien sollen künftig weitgehend als Artikel-8 Fonds (Sustainable Finance Disclosure Regulation) qualifiziert werden. Kern sollen zunächst quantifizierbare maximale nutzungsspezifische Energieverbrauchswerte sein, deren Portfolioanteil in AIFs, die nachhaltige Aspekte beachten, mindestens 60 % betragen soll. Zudem sind auch Governance Kriterien

gemäß der eigenen Policies einzuhalten. Auch die Beimischung von Objekten, die nicht den eigens gewählten, strengen Grenzwerten / Definitionen entsprechen, unterliegt der Voraussetzung, dass diese keine signifikanten Nachteile im Sinne energetischer, sozialer Aspekte oder der Governance beinhalten. Die Entwicklung einzelner Investmentstrategien nach Artikel-6 (SFDR) bleibt möglich.

Die WCK verfügt über ein Nachhaltigkeits-Handbuch, in welchem das Nachhaltigkeitsverständnis des Unternehmens dokumentiert ist. Durch die Definition von Verantwortungen sowie die Information über die strukturelle Umsetzung, dient das Handbuch Mitarbeitern zur Orientierung bei der Integration der ESG-Kriterien in ihrem täglichen Handeln und dokumentiert den Rahmen der nachhaltigen Ausrichtung gegenüber Externen und Geschäftspartnern. Im Einklang mit der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie hat Wealthcap mit seinem Nachhaltigkeits-Handbuch Grundsätze für eine nachhaltige Anlagestrategie dokumentiert. Die im Nachhaltigkeitshandbuch festgelegten Prozesse befinden sich derzeit noch in der Umsetzung.

1.3 Strategische Zielsetzungen

Grundsätzliche Zielsetzung ist es, zielgruppengerechte, gesetzeskonforme und qualitativ höchsten Ansprüchen genügende Investitionsstrategien zu platzieren und eine nachhaltige Verwaltung durch ein aktives Portfolio- sowie Risikomanagement sicherzustellen.

Der Anspruch ist die nachhaltige Versorgung mit Investitionsstrategien über regulierte Vehikel (i. d. R. AIF) für die Zielgruppe der Privatkunden, der semi-professionellen Investoren und der institutionellen Investoren. Dabei greift die WCK auf ihre breite und langjährige Kompetenz zurück, um Qualitätsangebote für diverse Kundenbedarfe in vielseitigen Investitionsstrategien in unterschiedlichen Anlageklassen anbieten zu können.

Die WCK achtet darauf, dass Prozesse so gestaltet sind, dass stets der Kundennutzen im Mittelpunkt steht.

Die WCK übernimmt von der UniCredit-Gruppe aktiv geltende Regelwerke und Policies (über ein implementiertes Policymanagement), publiziert diese in den relevanten Systemen und stellt die Umsetzung über Dokumentationen, organisatorische Regelungen, Prozesse und Strukturen sicher.

Die WCK strebt unter der Rahmenbedingung eines stabilen Marktumfelds ein operatives Wachstum in einem ambitionierten Umfeld an. Dabei positioniert sie sich als Real Asset und Investment Manager und fokussiert sich auf ihre Kernkompetenzen. In Zeiten der zunehmenden Spezialisierung und immer kürzeren Innovationszyklen stärkt sie ihr Netzwerk mit ausgewiesenen strategischen Partnern, d. h. „Make-or-buy“-Ansätze sind strategische Entscheidungen entlang dieser Fokussierung.

Die WCK entwickelt ihr Operating Modell im Sinne dieser Agilität sowie unter Beachtung der Risikominimierung, Effizienz und Effektivität ständig weiter.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland - Aktuelles Wirtschaftsumfeld

Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gestiegen, nachdem es ein Jahr zuvor pandemiebedingt um 4,6 % zurückgegangen war. Die Lage in der Industrie hat sich in den letzten beiden Berichtsmonaten stabilisiert. Die Stimmung in den Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes hat sich erstmals seit sechs Monaten verbessert. Der Ausblick auf die kommenden Monate wird aber durch den Pandemieverlauf und eine hohe Inflationsrate belastet. Am Arbeitsmarkt setzte sich die Erholung weiter fort, angesichts der Omikron-Variante könnte die Dynamik im weiteren Verlauf aber nachlassen. Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Unternehmensinsolvenzen nochmals niedriger ausgefallen sein, als im Vorjahr und damit ein neues Rekordtief erreicht haben.¹

¹ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2022“ vom 14.01.2022.

UniCredit makroökonomische Prognose²

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Industrialized countries									
US	5.5	3.5	2.7	4.7	4.7	2.0	-12.4	-5.5	-3.0
Euro Area	5.2	3.9	2.9	2.6	3.2	1.4	-6.8	-4.6	-2.2
Germany	2.7*	3.5*	3.7*	3.1	2.6	1.2	-6.0	-5.0	-0.3
France	6.7	4.0	2.6	1.6	1.9	1.0	-8.2	-5.0	-3.0
Italy	6.3	4.1	2.4	1.9	2.5	1.1	-8.0	-5.2	-3.8
Spain	4.5	4.7	3.7	2.9	2.8	1.3	-8.1	-4.9	-3.5
Austria	5.0	4.5	3.0	2.8	3.3	1.5	-6.7	-2.1	-1.5

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Greece	8.0	3.0	4.2	0.9	1.2	0.8	-9.7	-4.4	-2.2
Portugal	4.3	4.7	26	1.2	15	1.0	-4.8	-3.4	-2.8

^o Nicht-WDA-Zahlen Bereinigt um Arbeitstage: 2,7% (2021), 3,6% (2022) und 3,6% (2023).

Deutschland - Geldpolitik, Inflation und Zinsen

Die Inflationsrate lag im Dezember 2021 bei 5,3 %, das war der höchste Wert seit Juni 1992. Im Jahr 2021 betrug die Inflationsrate in der Gesamtbetrachtung im Durchschnitt 3,1 %, einen höheren Stand hat man zuletzt im Jahr 1993 verzeichnet. Zu Beginn des Jahres ist jedoch der preistreibende Sondereffekt als Folge, der ab Januar 2021 wieder zurückgenommenen temporären Senkung der Umsatzsteuersätze entfallen. Im Verlauf dieses Jahres dürfte sich der Auftrieb des Verbraucherpreisniveaus abschwächen, wenn sich die Lage bei den Energiepreisen wieder entspannt und der Mangel an Vorleistungsgütern allmählich auflöst. Am Arbeitsmarkt hielt die Erholung bis zuletzt an. Es zeichnet sich aber ab, dass die Kurzarbeit wieder steigen könnte. Darauf deuten die Anzeichen im Dezember hin. Auch wenn die Dynamik am Arbeitsmarkt wegen des zunehmenden Aufkommens der Omikron-Variante an Schwung verlieren wird, dürften die meisten Unternehmen versuchen ihre Beschäftigten zu halten, um Fachkräfteengpässen zu entgehen.³

UniCredit Zinsprognose⁴

	Current	Mar-22	Jun-22	Sep-22	Dec-22	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dec-23
EMU									
Refi rate	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Depo rate	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
3M EUR	-0,59	-0,54	-0,54	-0,52	-0,52	-0,52	-0,52	-0,50	-0,50
2Y Schatz	-0,69	-0,70	-0,65	-0,65	-0,65	-0,65	-0,65	-0,60	-0,55
Fwd		-0,70	-0,71	-0,72	-0,72	-0,69	-0,66	-0,63	-0,59
5Y Obi	-0,58	-0,55	-0,45	-0,40	-0,40	-0,35	-0,30	-0,20	-0,10
10Y Bund	-0,36	-0,25	-0,10	-0,05	0,00	0,05	0,10	0,20	0,30
Fwd		-0,32	-0,29	-0,27	-0,26	-0,23	-0,21	-0,18	-0,16
30Y Bund	-0,02	0,10	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,85	1,00
2/10Y	33	45	55	60	65	70	75	80	85
2/5/10Y	-12	-15	-15	-10	-15	-10	-5	0	5
10/30Y	34	35	40	45	60	55	60	65	70
2Y EUR swap	-0,35	-0,35	-0,35	-0,40	-0,40	-0,40	-0,40	-0,35	-0,30
5Y EUR swap	-0,12	-0,15	-0,05	-0,05	-0,05	0,00	0,05	0,15	0,25
10Y EUR swap	0,12	0,15	0,30	0,30	0,35	0,40	0,45	0,55	0,65

² Vgl. UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr. 257, 20.12.21.

³ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2022“ vom 14.01.2022.

⁴ Vgl. UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr 257, 20.12.2021.

Portfoliofonds investieren diversifiziert in folgende Bereiche:



Im Jahr 2021 stieg das gesamte private Platzierungsvolumen bei Immobilien Zielfonds von 147 Mrd. USD im Jahr 2020 auf 183 Mrd. USD im Jahr 2021. Das eingesammlte Kapital verteilte sich auf 383 Fonds im Vergleich zu 420 Fonds im Vorjahr. Das eingesammlte Kapital, das noch nicht investiert wurde, lag im Jahr 2021 bei 391 Mrd. USD (im Vorjahr bei 404 Mrd. USD). Am Transaktionsmarkt stieg die Anzahl der Transaktionen von 6.435 Transaktionen im Jahr 2020 auf 7.791 im Jahr 2021. Das Volumen stieg dabei von 273 Mrd. USD im Jahr 2020 auf 364 Mrd. USD im Jahr 2021.⁵

Im Jahr 2021 stieg das gesamte private Platzierungsvolumen bei Private-Equity-Buy-out- Zielfonds von 303 Mrd. USD im Jahr 2020 auf 333 Mrd. USD im Jahr 2021. Das eingesammlte Kapital verteilte sich auf 359 Fonds im Vergleich zu 322 Fonds im Vorjahr. Das eingesammlte Kapital, das noch nicht investiert wurde, lag im Jahr 2021 bei 870 Mrd. USD (im Vorjahr bei 909 Mrd. USD). Am Transaktionsmarkt stieg die Anzahl der Transaktionen von 6.330 Transaktionen im Jahr 2020 auf 8.516 im Jahr 2021. Das Volumen stieg dabei von 482 Mrd. USD im Jahr 2020 auf 812 Mrd. USD im Jahr 2021.⁶

Im Jahr 2021 stieg das gesamte private Platzierungsvolumen bei Infrastruktur Zielfonds von 108 Mrd. USD im Jahr 2020 auf 123 Mrd. USD im Jahr 2021. Das eingesammlte Kapital verteilte sich auf 115 Fonds im Vergleich zu 139 Fonds im Vorjahr. Das eingesammlte Kapital, das noch nicht investiert wurde, lag im Jahr 2021 bei 315 Mrd. USD (im Vorjahr bei 292 Mrd. USD). Am Transaktionsmarkt sank die Anzahl der Transaktionen leicht von 2.398 Transaktionen im Jahr 2020 auf 2.345 im Jahr 2021. Das Volumen stieg dabei von 290 Mrd. USD im Jahr 2020 auf 501 Mrd. USD im Jahr 2021.⁷

Immobilien Deutschland

Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien:

Auf dem Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien summiert sich der Büroflächenumsatz in den Big 7 Städten Ende Dezember auf insgesamt 3,29 Mio. qm. Das sind gut 23 Prozent mehr als im Vorjahr und das prozentuale Plus hat sich gegenüber dem dritten Quartal fast verdoppelt. Das 2021er Ergebnis liegt damit nur um 13 Prozent unter dem Fünfjahresschnitt der Boomjahre 2016-2020. Ein Blick wenige Jahre zurück verdeutlicht, dass die gegenwärtige Marktlage mit dem Niveau der Jahre 2013 und 2014 vergleichbar ist und somit weit entfernt von den Krisenszenarien der Jahre 2008 und 2009.

Die gute Nachfrage hat dafür gesorgt, dass sich die über alle sieben Hochburgen gemittelte Leerstandsquote im vierten Quartal 2021 nicht weiter erhöht hat. Sie liegt nach wie vor bei 4,5 Prozent. Im Vergleich mit dem Vorjahr steht dennoch ein Anstieg von 23 Prozent bzw. um 80 Basispunkte bei der Quote. Eine durchschnittliche Leerstandsquote von fünf bis sechs Prozent sieht JLL als gesund, da dies Unternehmen wichtige Optionen bietet.

⁵ Vgl. Preqin, Preqin Datenbank Auszug vom 17.01.2022.

⁶ Vgl. ebd.

⁷ Vgl. ebd.

Im gesamten Jahr 2021 wurden in allen sieben Hochburgen zusammen knapp 1,6 Mio. qm neue Flächen fertiggestellt. Das sind knapp 10 Prozent mehr als 2020. Dass dieser Optimismus bei den Projektentwicklern begründet ist, zeigen die Anteile der bereits vor Fertigstellung vermieteten Flächen. Anders formuliert standen suchenden Unternehmen in den Big 7 nur noch rund ein Viertel (ca. 410.000 qm) zur Verfügung, der Rest war bereits vor Ende der Bauphase belegt.

Etwas besser als erwartet schließt das Jahr mit einem Wachstum der Spitzenmieten um insgesamt 1,6 Prozent im Jahresvergleich. Dies basiert auf Mietanstiegen in allen Hochburgen außer in Düsseldorf und Stuttgart, hier blieben die Spitzenmieten konstant. An der Spitze liefern sich weiterhin Frankfurt und München mit 42,50 EUR und 42,00 EUR ein Kopf-an-Kopf-Rennen.⁸

Investitionsmarkt für deutsche Immobilien:

Das Transaktionsvolumen für deutsche Gewerbeimmobilien summierte sich 2021 auf insgesamt 111 Mrd. EUR - gleichbedeutend einem Plus von 36 Prozent gegenüber 2020. Allein im zweiten Halbjahr wurden Immobilien im Volumen von 77 Mrd. EUR gehandelt, die Quartale drei und vier trugen somit zu fast 70 Prozent des Jahresergebnisses bei. Über fast alle Assetklassen hinweg hat es Transaktionen jenseits der Milliarden-Euro-Grenze gegeben und auch hier finden sich sieben dieser zehn Deals in den Monaten Juli bis Dezember.

Bei der Betrachtung des Transaktionsvolumens nach Assetklassen wurde mit 52,2 Mrd. EUR und rund 47 Prozent am meisten in Wohnimmobilien, Pflegeheime, oder Studentenwohnanlagen investiert. Es folgen Büroimmobilien mit einem Anteil von fast 25 Prozent (27,5 Mrd. EUR) und einem Plus gegenüber 2020 von immerhin zwölf Prozent. Im Schatten der beiden dominierenden Assetklassen haben sich Logistikimmobilien weiter dynamisch entwickelt. Mit insgesamt 10,2 Mrd. EUR (Anteil von 9,3 Prozent) floss so viel Kapital in Distributions-, Produktions- und Lagerhallen wie noch nie. In einzelhandelsgenutzte Immobilien flossen insgesamt nur 8,5 Mrd. EUR, was einem Anteil von acht Prozent am Gesamtvolumen entspricht.

Mit einem Volumen von 70,7 Mrd. EUR entfallen 64 Prozent des Transaktionsvolumens auf die Big 7. Das entspricht einem Wachstum von 75 Prozent gegenüber 2020. Seine Dominanz als nationale und internationale Investment-Destination hat Berlin deutlich ausgebaut. Trotz der nach wie vor vorhandenen Risiken in Bezug auf die globale politische und wirtschaftliche Entwicklung, sinken die Renditen für die meisten Assetklassen auch zum Ende des Jahres 2021 weiter. Der größte Rückgang ist bei Fachmarktzentren mit einem Lebensmittelanker zu beobachten. Neben den lebensmittelspezifischen Immobilien gehörten Logistikimmobilien zu den Wertgewinnern des vergangenen Jahres. Insgesamt sanken die Renditen um 35 Basispunkte seit Ende 2020 auf aktuell 3,03 Prozent. Das teuerste Investmentprodukt im Markt ist aber nach wie vor die Top-Büroimmobilie. Die durchschnittliche Rendite sank auch hier im Jahresverlauf um 17 Basispunkte und liegt nun bei 2,64 Prozent über alle Big 7 hinweg.⁹

⁸ Vgl. Jll, Pressemitteilung „In der Bürovermietung ist wieder die Zeit des Handelns angebrochen“, 06.01.2022.

⁹ Vgl. Jll, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt stellt durch Fusionen Fabelrekord auf, 06.01.2022.

Projektentwicklungen bleiben am Wohnungsmarkt sehr gefragt - auch lange vor deren Fertigstellung. Der Anteil der Forward Deals befindet sich derzeit auf einem Rekordniveau und machte mit insgesamt 105 Abschlüssen im Jahr 2021 rund 24,5 Prozent aus. Insgesamt erzielte der Wohninvestmentmarkt im abgelaufenen Jahr 426 Transaktionen, was zwar um 5,4 Prozent unter dem Rekordergebnis des Vorjahres liegt, aber mit 3,0 Prozent über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Das Jahr 2021 war laut JLL nicht nur durch eine hohe Dynamik bei der Anzahl der Abschlüsse, sondern auch durch spürbare Preissteigerungen gekennzeichnet.



Zu den dominierenden Verkäufern gehörten 2021 Asset/Fonds Manager (54 Prozent) und Bauträger (9 Prozent), während vor allem Immobilien AGs ihre Investitionen auf der Käuferseite weiter ausbauten. Mit einem Anteil von rund 50 Prozent lagen sie deutlich vor der Gruppe der Asset/Fonds Manager sowie den Immobilienunternehmen, die Anteile von rund 17 Prozent bzw. 18 Prozent an den Käufen am Wohninvestmentmarkt hielten.

Die Nachfrage auf dem institutionellen Wohninvestmentmarkt übersteigt das Angebot deutlich. Der Nachfrageüberhang auf dem Wohninvestmentmarkt verlagert die Nachfrage zunehmend auf betreiberorientierte Assetklassen, die ebenfalls die typisch defensive Kerncharakteristik der Assetklassen Wohnen aufweisen und zudem auf systematische demografische Veränderungen setzen.

Die Bauwirtschaft wirkt derzeit trotz aller Investitionsbereitschaft der Bauträger als Bremse für den Wohnungsneubau. Beschleunigte Baukostensteigerungen haben vor allem in der zweiten Hälfte des abgelaufenen Jahres die Kaufpreise auf der Angebotsseite in die Höhe getrieben. Die Preise für den konventionellen Wohnungsneubau in Deutschland lagen zuletzt um bis zu 12,6 Prozent höher als im Vorjahr.¹⁰

2.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf 2021 stand weiterhin unter den Einflüssen eines veränderten Investorenverhaltens aufgrund der Corona-Pandemie. Die Eigenkapitalplatzierungen lagen hinter den Planungen zurück. Infolgedessen wurde vor Ausgleich durch den Ergebnisabführungsvertrag mit der WMC ein negatives Ergebnis vor Steuern von -5,7 Mio. EUR (Prognose: -1,4 Mio. EUR) erzielt. Ursächlich hierfür waren insbesondere die um 4,3 Mio. EUR niedrigere Provisionserlöse als im Vorjahr in Folge des geringeren als erwartetem Platzierungsvolumens sowie fehlenden Erlösen aus Fondsliquidationen und Objektverkäufen.

Die WCK hat im Geschäftsjahr 2021 die kollektive Vermögensverwaltung für 35 (Vorjahr: 32) AIF erbracht. Die Wealthcap platzierte im Jahr 2021 elf geschlossene AIF, darunter acht geschlossene Publikums-AIF sowie drei Spezial-AIF. Mit einer guten breiten Produktversorgung im Bereich Publikums-AIF konnten Platzierungen über 133,2 Mio. EUR erreicht werden. Der Plan von 195 Mio. EUR wurde nicht erfüllt. 2021 wurde im Bereich der Spezial AIFs ein Eigenkapital von 109,5 Mio. EUR platziert (Plan: 263 Mio. EUR).

¹⁰ Vgl. ebd.

In Summe lag das Platzierungsergebnis somit bei 242,7 Mio. EUR Eigenkapital exkl. Agio (Plan: 458 Mio. EUR). Hauptgründe hierfür waren deutliche Einschränkungen der Beratung durch Ausgangsbeschränkungen, Filial-Schließungen, das Fehlen von Objektbesichtigungsmöglichkeiten in Investoren Due Diligences etc. im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie, ein vorsichtigeres Investitionsverhalten der Kunden und Investoren wie auch die Anforderung und die Notwendigkeit, Fonds-Kalkulationen und Business Cases anzupassen mit entsprechenden Verzögerungen und geringerer Vertriebszeit.

Eine Anpassung der Planungen 2022 bis 2024 wurde vorgenommen. Diese trägt sowohl vorsichtigeren Vertriebs einschätzungen der Vertriebsseinheiten der UniCredit AG Rechnung also auch einem in 2020/2021 stark reduzierten Ankaufsvolumen für pre-investierte Immobilienfonds und der Einschätzung weiter erschwelter Immobilienbeschaffung in Zeiten sehr hohen Nachfragewettbewerbs im Ankauf. Entsprechend werden geringere Volumen geplant, um auch den Risiko- und Qualitätsvorgaben gerecht zu werden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 gehen wir nichtsdestotrotz insbesondere aus folgenden Gründen von einer steigenden Platzierungsleistung gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 aus:

- Erholung der Märkte nach den Covid-19-Belastungen in 2020/2021, speziell im Bürosegment, das sich schon nach der 3. Welle deutlich erholt zeigte;
- Breite Produktpalette mit finalen Vertriebsdokumenten für die aktive Kundenansprache, nun auch ergänzt für die Zielgruppen Private Banking / Wealth Management und in Finalisierung für die Zielgruppe Kirchen und Stiftungen;
- Erweiterung der Produktpalette für Privatkunden um Erneuerbare Energien;
- Stärkung der Angebotslinie Wohnen neben Büro für Institutionelle Investoren;

Multi Manager Funds für (Semi-)Professionelle und institutionelle Investoren werden in 2022 weiterhin angeboten und mit entsprechenden Nachfolgeprodukten gesichert. Verwaltende KVG ist die Structured Invest S.A., Luxemburg.

Sowohl die WCK als auch die Structured Invest S.A. sind 100%ige Tochtergesellschaften der UniCredit Bank AG, München. Die WCK erbrachte im Geschäftsjahr 2021 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 WCK im Geschäftsjahr 2021 insgesamt Erlöse in Höhe von 890 Tsd. EUR (Vorjahr: 971 Tsd. EUR).

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Die Provisionserträge in Höhe von 44.599 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.969 Tsd. EUR) resultieren in Höhe von 11.910 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.957 Tsd. EUR) aus der durch die Gesellschaft übernommenen Vermögensverwaltung folgender Assetklassen:

Assetklasse	2021 Tsd. EUR	2020 Tsd. EUR
Immobilien Deutschland	8.673	7.068
Sachwerte	1.840	1.619
Private Equity	1.338	1.129

Assetklasse	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Immobilien USA	59	141
Gesamt	11.910	9.957

Daneben werden unter den Provisionserträgen folgende Vergütungen ausgewiesen:

	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	26.219	31.855
Konzeptionsgebühren	1.745	2.876
Investmentberatung	890	971
Transaktionsvergütung	1.887	1.329
Sonstige Provisionserträge	727	779
Treuhandvergütung	1.221	1.202
Gesamt	32.689	39.012

Der Rückgang der Provisionserträge resultiert im Wesentlichen aus einer geringeren Gesamtmenge bei einem verbesserten Platzierungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr sowie fehlenden Erlösen aus Fondsliquidationen und Objektverkäufen.

Diesen Erträgen standen Provisionsaufwendungen in Höhe von 3.917 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.109 Tsd. EUR) insbesondere für die Eigenkapitalvermittlung (144 Tsd. EUR; Vorjahr: 144 Tsd. EUR) sowie die Fondskonzeption (3.773 Tsd. EUR; Vorjahr: 3.965 Tsd. EUR) gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres in Höhe von 829 Tsd. EUR (Vorjahr: 795 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 635 Tsd. EUR (Vorjahr: 329 Tsd. EUR) und Erträge aus Kostenweiterverrechnungen von 168 Tsd. EUR (Vorjahr: 258 Tsd. EUR).

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen von 45.648 Tsd. EUR (Vorjahr: 43.889 Tsd. EUR) beinhalten mit 28.304 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.278 Tsd. EUR) Personalaufwendungen und mit 17.344 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.611 Tsd. EUR) andere Verwaltungsaufwendungen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich insbesondere wie folgt zusammen:

	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Aufwendungen für Miete, Büro, IT	8.723	8.130
Objektverwaltung	3.599	4.008
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	1.006	1.027
Rechts- und Beratungskosten	536	628
Personalverwaltung	166	617
Marketing-/Veranstaltungskosten	563	506
Fremdarbeiten, Leiharbeiter	178	158
KFZ-Aufwendungen	451	390
Vertriebskosten	417	272



	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Druckkosten Prospekte und Werbematerial	195	255
Aufwendungen für Personalbeschaffung und -schulung	409	225
Abschluss- und Prüfungskosten (inkl. Revision)	303	214
Aufwendungen für Porto, Telefon, Büromaterial	195	201
Reisekosten	42	59
Fondskosten	140	82

Die Abschreibungen betreffen in Höhe von 1.001 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.054 Tsd. EUR) die immateriellen Anlagewerte, in Höhe von 104 Tsd. EUR (Vorjahr: 52 Tsd. EUR) die Sachanlagen sowie in Höhe von 39 Tsd. EUR (Vorjahr: 32 Tsd. EUR) Sofortabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Pensionsverpflichtungen von 89 Tsd. EUR (Vorjahr: 76 Tsd. EUR) sowie Aufwendungen aus Kostenweiterverrechnungen von 40 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR).

Bei den Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere handelt es sich um Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, da eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt. Die Wertberichtigungen des Vorjahres betrafen im Wesentlichen 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 28 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR) ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein negatives Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit vor Ergebnisabführung von 5.721 Tsd. EUR (Vorjahr: 27.121 Tsd. EUR).

Der Verlust wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags unter Beachtung des ausschüttungsgesperrten Betrags in Höhe von 262 Tsd. EUR von der WMC übernommen.

2.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Passivseite setzt sich im Wesentlichen aus Treuhandverbindlichkeiten (907.604 Tsd. EUR; Vorjahr: 806.524 Tsd. EUR), aus dem Eigenkapital (18.262 Tsd. EUR; Vorjahr: 13.000 Tsd. EUR), den Verbindlichkeiten gegenüber der UniCredit Bank AG (2.045 Tsd. EUR; Vorjahr: 4.975 Tsd. EUR), den sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin aus dem Sachmittel-Übertragungsvertrag (3.354 Tsd. EUR; Vorjahr: 3.354 Tsd. EUR) sowie den Rückstellungen (8.350 Tsd. EUR; Vorjahr: 5.686 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 17.875 Tsd. EUR (Vorjahr: 12.875 Tsd. EUR).

Die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote (exkl. Treuhandverbindlichkeiten) von 56,12 % (Vorjahr: 22,89 %) und mit einem Eigenkapital von 18.262 Tsd. EUR (Vorjahr: 13.000 Tsd. EUR) sowie ausreichender Liquidität weiterhin stabil.

Investitionen

Zum Abschlussstichtag hielt die WCK Anteile an insgesamt 62 (Vorjahr: 57) Gesellschaften zu einem Buchwert von rund 412 Tsd. EUR (Vorjahr: 607 Tsd. EUR). Davon entfallen 34 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 2021 und zum Abschlussstichtag erfüllt.

Die Finanzlage ist geordnet und im Wesentlichen geprägt durch die täglich fälligen Bankguthaben über 611 Tsd. EUR (Vorjahr: 608 Tsd. EUR) sowie die Forderungen aus Cash-Pool- Darlehen - ebenfalls täglich fällig - über 12.017 Tsd. EUR (Vorjahr: 7.051 Tsd. EUR). Die WCK sowie weitere Unternehmen der Wealthcap 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 WMC.

2.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Vergleich zum Vorjahr um 8,90 % auf 940.143 Tsd. EUR (Vorjahr: um 24,23 % auf 863.324 Tsd. EUR) gestiegen. Im Wesentlichen ist dies auf das Treuhandvermögen, welches im Vergleich zum Vorjahr um 101.080 Tsd. EUR gestiegen ist, zurückzuführen.



Die Aktivseite der Bilanz besteht im Wesentlichen aus dem Treuhandvermögen (907.604 Tsd. EUR, Vorjahr: 806.524 Tsd. EUR), Forderungen an Kunden (7.498 Tsd. EUR; Vorjahr: 16.593 Tsd. EUR), immateriellen Anlagewerten und Sachanlagen (4.106 Tsd. EUR; Vorjahr: 3.629 EUR), Forderungen aus Cash-Pool-Darlehen (12.017 Tsd. EUR; Vorjahr: 7.051 Tsd. EUR), Forderungen aus der Verlustübernahme (5.983 Tsd. EUR; Vorjahr: 27.121 Tsd. EUR), liquiden Mitteln (611 Tsd. EUR; Vorjahr: 608 Tsd. EUR) sowie aus Rechnungsabgrenzungsposten (1.076 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.135 Tsd. EUR).

Die Forderungen an Kunden betreffen insbesondere Forderungen gegen die verwalteten AIF aus der Konzeption, aus Investmentberaterstätigkeit, aus Verwaltungsvergütungen 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 zurückliegenden Produktplatzierungen für Spezial- und Publikum-AIFs nicht den Erwartungen. Aufgrund einer angepassten und bereits vorliegender Produktversorgung geht die WCK für 2022 von höheren Platzierungszahlen aus.

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 2021 betrug die Cost Income Ratio 114 % (Vorjahr: 159 %). Im Berichtsjahr wurden 242,7 Mio. EUR ohne Agio (Vorjahr: 232 Mio. EUR ohne Agio) an Eigenkapital platziert.

Zu den nicht finanziellen Leistungsindikatoren gehört das monatliche Monitoring zum Beschwerdeaufkommen und regelmäßige Umfragen unter den Mitarbeitern.

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 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 WCK unterschieden.

Die WCK 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 WCK 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 WCK basiert auf der Risikostrategie. Sie umfasst die Festlegung von Steuerungsmaßnahmen, deren Umsetzung sowie die Überwachung der Umsetzung.
- Die Risikoüberwachung erfolgt in Form eines Limit-Systems. Für die Einzelrisiken erfolgt zudem durch das Risikomanagement sowie den Risikoansprechpartner eine Risikoüberwachung 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 WCK hat die Gesellschaft gemäß der Risikostrategie die Risikoarten Marktrisiko, Kreditrisiko, Liquiditätsrisiko, Gegenparteirisiko, Operationelles Risiko, Geschäftsrisiko, Assetrisiko, Beteiligungsrisiko, Strategisches Risiko, Reputationsrisiko sowie Nachhaltigkeitsrisiko als relevant definiert. Auf Basis der operativen Geschäftstätigkeit der WCK 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 WCK 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 WCK 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 WCK 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 WCK 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 WCK. 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 WCK 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 Vertriebsseinheiten in der strategischen Ausrichtung von neuen Produkten sowie deren Vertrieb verringert.

Marktrisiken

Unter Marktrisiko werden insbesondere Wechselkursrisiken und Zinsänderungsrisiken gefasst. Ein Wechselkursrisiko kann der WCK 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 WCK 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 WCK. Bonitätsveränderungen der Adressen werden somit frühzeitig transparent wodurch sowohl einzelfallbasiert auf Ebene des AIF als auch bei der WCK 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 WCK aus Beteiligungen als Minderheitsgesellschafter an den verwalteten AIF entstehen.

Das Beteiligungsportfolio der WCK 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 WCK 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 Gegenparteirisiko 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 (Gegenparteirisiko) 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.

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 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 2021 betrug die Risikotragfähigkeit auf Basis des ermittelten Gesamtrisikoprofils 282 %, unter Berücksichtigung des Stress-Szenarios bei 250 % (Vorjahr unter Berücksichtigung des Stress-Szenarios: 186 %) und lag somit im unkritischen Bereich (Minimum für Trigger: 150 %). Es lagen 2021 keine Limit-Überschreitungen hinsichtlich der Risikotragfähigkeit vor. Auch die für 2022 geplanten Platzierungs- und Ankaufsziele 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 ad-hoc Maßnahmen waren nicht notwendig.

Das Coronavirus stellt die Wirtschaft derzeit auch im operativen Geschäftsbetrieb vor große Herausforderungen. Die Wealthcap 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 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 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-Gruppe in die UniCredit-Gruppe 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 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 2022 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, eine Initiative, die 2021 durch Investitions- und Produktverzögerungen noch nicht realisiert werden konnte.

Die mit der Regulierung begonnene Konsolidierung des Marktes im Bereich Publikums-Lösungen stabilisiert sich im Ausblick und fokussiert die nachhaltigen Qualitätsanbieter, zu denen die WCK zählt. Die WCK sieht am Markt weitere Wachstumschancen bei den Marktanteilen und bei entsprechender Erholung, z.B. durch wieder höhere Vertriebsprozess-Sicherheit der Partner, auch Steigerungspotenziale für 2022. Vertriebspartner neben der UniCredit-Gruppe sollen wieder gewonnen werden.

Gerade im Bereich institutioneller Investoren wird weiteres Wachstumspotenzial gesehen, da die Regulierung auch neue Strukturierungsvarianten für diese Zielgruppe ermöglicht. Hier hat die WCK mit dem Corporate- und Investment-Banking der UniCredit-Gruppe einen direkten Zugang zu möglichen Investoren. Möglicher Kern-USP (Unique Selling Proposition) ist hierbei, dass sich die 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 und auch um ein Konzept für Wohnimmobilien erweitert werden - 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 und Direkt Investitionen in Erneuerbare Energien sind derzeit in Planung.

3.3 Prognosebericht

2022 wird die Verwaltung regulierter AIF wie unregulierter Fonds weiter fortgeführt, wobei die Zahl der unregulierten Fondsinvestments aufgrund planmäßiger Beendigungen abnehmen und die der regulierten AIF zunehmen wird.

Das Neugeschäft hängt 2022 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. Dabei spielen auch die Anforderungen an nachhaltige Investments, Angebotskonzepte und Vorgaben an die Unternehmensführung unter umweltseitigen, sozialen und unternehmensführungsbezogenen Aspekten (ESG) eine zunehmende Rolle.

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 2022 die weitere Platzierung und Verwaltung von sieben Publikums-AIF sowie vier Immobilien Spezial-AIFs, geplant. Der Ausbau von Spezial-AIFs in Luxemburg mit Konzepten im Multi-Manager Bereich soll weiter gestärkt werden. Investments in weitere Alternative Anlageklassen bei Direktinvestments werden geprüft.

Die Wealthcap-Gruppe strebt 2022 eine Eigenkapitalplatzierung von 475 Mio. EUR an, davon 200 Mio. EUR in Publikums-AIFs und 275 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 und ein zweiter in Konzeption. Daraus sollen Strukturierungs-Fees für die Wealthcap von insgesamt 10,9 Mio. EUR generiert werden. Das Platzierungsvolumen mit den damit verbundenen Strukturierungsgebühren wirkt sich direkt bzw. indirekt auf das Ergebnis der WCK aus.

Bei einem der Planung entsprechenden Platzierungserfolg werden Provisionserträge in Höhe von ca. 20,7 Mio. EUR erwartet. Zusätzlich dazu erbringt die WCK Verwaltungsleistungen für einzelne Management Gesellschaften der Wealthcap Gruppe. Für diese Leistungen sind in 2022 Provisionen in Höhe von 18,0 Mio. EUR geplant. Zusammengefasst sollen damit ein Ergebnis vor Gewinnabführung von rund -4,3 Mio. EUR und eine Cost Income Ratio von 111 % erzielt werden. Die Planung beruht dabei auf der Fortsetzung des bisherigen Geschäftsmodells und der unveränderten operativen Ausgestaltung der Prozesse.

Mögliche Auswirkungen aus der militärischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine werden derzeit von der Geschäftsführung analysiert; Auswirkungen können sich beispielsweise auf die Immobilienmärkte oder auch auf das Zinsniveau ergeben; dies wiederum kann Auswirkungen auf die Performance von neuen Produkten oder auch Bestandsprodukten haben.

Grünwald, den 3. März 2022

Die Geschäftsführung

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Achim von der Lahr

gez. Sven Markus Schmitt

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig		610.657,07	607.591,74
- davon Forderungen an verbundene Unternehmen: 610.657,07 EUR (Vorjahr: 607.591,74 EUR)			
2. Forderungen an Kunden		7.497.617,64	16.592.561,16
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		211.377,44	354.660,49
4. Anteile an verbundenen Unternehmen		200.328,40	252.734,41
5. Treuhandvermögen		907.603.883,69	806.523.933,83
6. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbenen Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an Rechte und Werten	2.786.773,09		1.573.489,42
b) geleistete Anzahlungen	964.742,67		1.785.775,46
		3.751.515,76	3.359.264,88
7. Sachanlagen			
a) Grundstücke, grundstückgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	39.132,99		45.937,99
b) andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.818,12		223.488,72
		354.951,11	269.426,71
8. Sonstige Vermögensgegenstände		18.835.860,13	34.229.697,02
9. Rechnungsabgrenzungsposten		1.076.392,61	1.134.525,10
		940.142.583,85	863.324.395,34

Passiva

	31.12.2021		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
a) täglich fällig	2.044.924,31		2.475.441,27
- davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen: 2.044.924,31 EUR (Vorjahr: 2.475.441,27 EUR)			
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist	0,00		2.500.000,00
- davon Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen: 0,00 EUR (Vorjahr: 2.500.000,00 EUR)			
		2.044.924,31	4.975.441,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		11.761,68	0,00
3. Treuhandverbindlichkeiten		907.603.883,69	806.523.933,83



	31.12.2021		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
4. Sonstige Verbindlichkeiten		3.869.586,68	33.139.192,21
5. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.191.517,33		1.233.519,36
b) andere Rückstellungen	6.158.908,15		4.452.308,67
		8.350.425,48	5.685.828,03
6. Eigenkapital			
a) Gezeichnetes Kapital	125.000,00		125.000,00
b) Kapitalrücklage	17.875.000,00		12.875.000,00
c) Bilanzgewinn	262.002,01		0,00
		18.262.002,01	13.000.000,00
		940.142.583,85	863.324.395,34

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Inventarwert zum 31.12.2021: 2.951.013.460,59 EUR (Inventarwert zum 31.12.2020: 2.517.063.557,42 EUR)

Anzahl zum 31.12.2021: 35 (zum 31.12.2020: 32)

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

	2021		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus			
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		15.910,38	10.372,26
2. Zinsaufwendungen		-43.578,14	-30.216,13
3. Laufenden Erträge aus			
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		3.353,90	1.609,52
4. Provisionserträge	44.599.250,27		48.969.059,58
5. Provisionsaufwendungen	-3.916.986,17		-4.108.867,72
		40.682.264,10	44.860.191,86
6. Sonstige betriebliche Erträge		828.773,73	794.698,33
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			



	2021			Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
aa) Löhne und Gehälter	-23.955.099,36			-22.229.044,76
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.348.792,77			-4.048.760,91
darunter:				
für Altersversorgung 1.175.949,49 EUR (Vorjahr: 995.724,81 EUR)		-28.303.892,13		-26.277.805,67
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-17.344.347,18		-17.610.729,04
			-45.648.239,31	-43.888.534,71
8. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.143.881,17	-1.138.042,06
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-140.139,51	-2.670.348,35
10. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			-275.522,92	-25.060.512,22
11. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			-5.721.058,94	-27.120.781,50
12. Erträge aus Verlustübernahme			5.983.060,95	27.120.781,50
13. Jahresüberschuss/Bilanzgewinn			262.002,01	0,00

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

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 Rech-KredV 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 Wealth Management Capital Holding GmbH, München.

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 31.12.2021 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 1,75 % (Vorjahr: 1,40 %) sowie Verwendung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %). Zusätzlich erfolgte entsprechend § 253 Abs. 6 HGB eine Bewertung des Erfüllungsbetrages zum 31.12.2021 auf Basis einer siebenjährigen Durchschnittsbildung (Zinssatz: 1,35 %; Vorjahr: 1,60 %). Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Abschlussstichtag 692 Tsd. EUR. Insgesamt beträgt der Erfüllungsbetrag zum Bilanzstichtag 5.079 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.854 Tsd. EUR). Mit diesem wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB (Zeitwert) 2.888 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.621 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 1,87 % des Monats Dezember bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Die Anschaffungskosten betragen 2.702 Tsd. EUR. Der Aufwand aus dem zu saldierenden Deckungsvermögen beträgt 2 Tsd. EUR (Vorjahr Ertrag: 117 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, 2019 und 2021 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 Investmentberätertätigkeit, die Konzeption, die Verwaltungsvergütung sowie Geschäftsbesorgungsvergütungen anderer Managementgesellschaften. Die darunter ausgewiesenen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 3.417 Tsd. EUR. Die Forderungen haben wie im Vorjahr 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 12.017 Tsd. EUR an das verbundene Unternehmen Wealthcap Investment Services GmbH, München (Vorjahr: 7.051 Tsd. EUR). Des Weiteren bestehen Forderungen an die Muttergesellschaft Wealth Management Capital Holding GmbH aus der Ergebnisabführung in Höhe von 5.983 Tsd. EUR (Vorjahr: 27.121 Tsd. EUR).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Gehälter in Höhe von 975 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.008 Tsd. EUR).

Der Gesamtbetrag der Vermögensgegenstände, die auf fremde Währung lauten, beträgt 3 Tsd. EUR (Vorjahr: 48,27 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 3.389 Tsd. EUR im Wesentlichen aus einem Sachmittel-Übertragungsvertrag sowie in Höhe von 294 Tsd. EUR (Vorjahr: 1.734 Tsd. EUR) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Sie bestehen in Höhe von 3.354 Tsd. EUR (Vorjahr: 3.354 Tsd. EUR) gegenüber der Alleingesellschafterin. 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 (3.415 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.625 Tsd. EUR), weitere Personalaufwendungen (545 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.244 Tsd. EUR), Jahresabschlusskosten (66 Tsd. EUR; Vorjahr: 84 Tsd. EUR) sowie ausstehende Rechnungen (2.132 Tsd. EUR; Vorjahr: 1.499 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 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 Fondsportfolio Private Equity 23 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24 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 Portfolio 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Der unter der Bilanz angegebene Inventarwert verwalteter Investmentvermögen entspricht der Summe der zum 31. Dezember 2021 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 der Objektgesellschaften an denen die Gesellschaft beteiligt ist.

Die Provisionserträge in Höhe von 44.599 Tsd. EUR (Vorjahr: 48.969 Tsd. EUR) resultieren in Höhe von 11.910 Tsd. EUR (Vorjahr: 9.957 Tsd. EUR) aus der durch die Gesellschaft übernommenen Vermögensverwaltung folgender Assetklassen:

Assetklasse	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Immobilien Deutschland	8.673	7.068
Sachwerte	1.840	1.619
Private Equity	1.338	1.129
Immobilien USA	59	141
Gesamt	11.910	9.957

Daneben werden unter den Provisionserträgen folgende Vergütungen ausgewiesen:



	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	26.219	31.855
Konzeptionsgebühren	1.745	2.876
Investmentberatung	890	971
Transaktionsvergütung	1.887	1.329
Sonstige Provisionserträge	727	779
Treuhandvergütung	1.221	1.202
Gesamt	32.689	39.012

Im Geschäftsjahr wurden bei den sonstigen Provisionserträgen periodenfremde Erträge in Höhe von 624 Tsd. EUR vereinnahmt.

Diesen Erträgen standen Provisionsaufwendungen in Höhe von 3.917 Tsd. EUR (Vorjahr: 4.109 Tsd. EUR), insbesondere für die Eigenkapitalvermittlung (144 Tsd. EUR; Vorjahr: 144 Tsd. EUR) sowie die Fondskonzeption (3.773 Tsd. EUR; Vorjahr: 3.965 Tsd. EUR), gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 829 Tsd. EUR (Vorjahr: 795 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit 635 Tsd. EUR (Vorjahr: 329 Tsd. EUR) und Erträge aus Kostenweiterverrechnungen von 152 Tsd. EUR (Vorjahr: 243 Tsd. EUR).

Die Allgemeinen Verwaltungsaufwendungen von 45.648 Tsd. EUR (Vorjahr: 43.889 Tsd. EUR) beinhalten mit 28.304 Tsd. EUR (Vorjahr: 26.278 Tsd. EUR) Personalaufwendungen und mit 17.344 Tsd. EUR (Vorjahr: 17.611 Tsd. EUR) andere Verwaltungsaufwendungen.

Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich insbesondere wie folgt zusammen:

	2021	2020
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Aufwendungen für Miete, Büro, IT	8.723	8.130
Objektverwaltung	3.599	4.008
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	1.006	1.027
Rechts- und Beratungskosten	536	628
Personalverwaltung	166	617
Marketing-/Veranstaltungskosten	563	506
Fremdarbeiten, Leiharbeitnehmer	178	158
KFZ-Aufwendungen	451	390
Vertriebskosten	417	272
Druckkosten Prospekte und Werbematerial	195	255
Aufwendungen für Personalbeschaffung und -schulung	409	225
Abschluss- und Prüfungskosten (inkl. Revision)	303	214
Aufwendungen für Porto, Telefon, Büromaterial	195	201
Reisekosten	42	59
Fondskosten	140	82

Die Abschreibungen betreffen in Höhe von 1.001 Tsd. EUR die immateriellen Anlagewerte, in Höhe von 104 Tsd. EUR die Sachanlagen sowie in Höhe von 39 Tsd. EUR Sofortabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen aus Pensionsverpflichtungen von 89 Tsd. EUR sowie Aufwendungen aus Kostenweiterverrechnungen von 40 Tsd. EUR.

Bei den Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere handelt es sich um Abschreibungen auf den am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

Der erwirtschaftete Verlust von 5.983 Tsd. EUR (Vorjahr: 27.121 Tsd. EUR) wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags unter Beachtung des abführungsgesperrten Betrags von 262 Tsd. EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) vollständig von der Wealth Management Capital Holding GmbH, München, übernommen.

5. Anteilsbesitzliste

Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %		Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
		insgesamt	davon mittelbar			
Wealthcap Spezial-AIF 1 GmbH & Co. geschlossene In- vestment KG ⁵⁾	München	<0,01	0	EUR	184.902	15.072
Wealthcap Spezial-AIF 2 GmbH & Co. geschlossene In- vestment KG ¹⁾	München	<0,01	0	EUR	88.126	4.051
Wealthcap Spezial-AIF 3 GmbH & Co. geschlossene In- vestment KG ⁵⁾	München	<0,01	0	EUR	333.313	27.022
Wealthcap Spezial-AIF 4 GmbH & Co. geschlossene In- vestment KG ⁵⁾	München	<0,01	0	EUR	222.825	10.345
Wealthcap Spezial-AIF 5 GmbH & Co. geschlossene In- vestment KG ⁵⁾	München	<0,01	0	EUR	369.638	9.532
Wealthcap Büro Spezial-AIF 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	München	0,03	0	EUR	84.010	5.129
Wealthcap Spezial-AIF Büro 7 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	München	0,02	0	EUR	-69	-65
Wealthcap Spezial-AIF Büro 9 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	München	100,00	0	EUR	19	-1
Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	<0,01	0	EUR	151.501	26.084



Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %		Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
		insgesamt	davon mittelbar			
Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	<0,01	0	EUR	179.912	10.651
Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	0,01	0	EUR	92.845	5.739
Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	0,01	0	EUR	160.898	10.186
Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	0,03	0	EUR	38.429	-1.655
Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	München	0,04	0	EUR	31.550	-1.287
Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	100,00	0	EUR	5	-15
Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	100,00	0	EUR	12	-9
Wealthcap Objekt Nürnberg GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,03	0	EUR	32.602	1.035
Wealthcap Objekt Hamburg GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,04	0	EUR	19.930	906
Wealthcap Objekt Berg-am- Laim II GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,01	0	EUR	79.976	583
Wealthcap Objekt Grasbrunn und Ismaning GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	< 0,01	0	EUR	63.812	1.837
Wealthcap Objekt Berlin II GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	0,02	0	EUR	51.702	-622
Wealthcap Objekt-Vorrat 25 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0	EUR	10	469
Wealthcap Objekt Fürstenfeld- bruck GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	0,02	0	EUR	6.422	-574



Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %		Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
		insgesamt	davon mittelbar			
Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,02	0	EUR	42.640	26
Wealthcap Objekt Ottobrunn GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	0,02	0	EUR	8.730	82
Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,03	0	EUR	31.778	6
Wealthcap Objekt Essen I GmbH & Co. KG ¹⁾	München	0,02	0	EUR	0	-5
Wealthcap Objekt Ludwigsburg GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	89,90	0	EUR	-132	-89
Wealthcap Objekt-Vorrat 33 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0	EUR	7	-1
Wealthcap Fondsportfolio Im- mobilen International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,15	0	EUR	1.872	-387
Wealthcap Objekt-Vorrat 35 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0	EUR	8	-1
Wealthcap Objekt-Vorrat 36 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0	EUR	8	-1
Wealthcap Objekt-Vorrat 37 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	79,80	0	EUR	9	0
Wealthcap Objekt-Vorrat 39 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0	EUR	8	-2
Wealthcap Objekt-Vorrat 40 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0	EUR	8	-2
Wealthcap Objekt-Vorrat 41 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0	EUR	7	-2
Wealthcap Objekt-Vorrat 42 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0	EUR	8	-2
Wealthcap Objekt-Vorrat 43 GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0	EUR	8	-2
Wealthcap Objekt Tübingen GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	0,06	0	EUR	16.378	413



Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %		Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
		insgesamt	davon mittelbar			
Wealthcap Objekt Mainz GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	0,01	0	EUR	-263	-272
Wealthcap Wohnen Spezial-AIF 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ⁵⁾	München	0,07	0	EUR	43.721	13.753
Wealthcap Wohnen 1 GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	0,02	0	EUR	15.136	1.030
Wealthcap Wohnen 1a GmbH & Co. KG ⁵⁾	München	0,03	0	EUR	17.199	128
Wealthcap Wohnen 1b GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0	EUR	2	-4
Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG ¹⁾	München	89,90	0	EUR	-2.219	-1.400
Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	München	<0,01	0	USD	67.169	4.046
Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	<0,01	0	EUR	94.373	1.517
Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,01	0	EUR	28.366	-1.207
Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,03	0	EUR	31.861	-3.833
Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,16	0	EUR	5.144	-341
WealthCap Portfolio 4/5 GmbH & Co. KG ¹⁾	Grünwald	0,10	0	EUR	21.567	88
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 21 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,02	0	EUR	20.005	-1.622
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 22 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,05	0	EUR	7.157	-625

Name der Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil in %		Währung	Eigenkapital in Tausend	Jahresergebnis in Tausend
		insgesamt	davon mittelbar			
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 23 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,06	0	EUR	2	-18
Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ¹⁾	Grünwald	0,09	0	EUR	10	-10
Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. KG ²⁾	München	100,00	0	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Spezial-AIF Immobilien 11 GmbH & Co. KG ²⁾	München	100,00	0	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Spezial-AIF Immobilien 12 GmbH & Co. KG ²⁾	München	100,00	0	EUR	n.a.	n.a.
Wealthcap Portfolio 6 GmbH & Co. KG ²⁾	Grünwald	0,17	0	EUR	n.a.	n.a.

¹⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 31.12.2020.

²⁾ Die Gesellschaften wurden in 2021 gegründet; Werte (Jahresergebnis und Eigenkapital) zum 30. September 2021 bzw.

³⁾ 1. Dezember 2021 lagen zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses noch nicht vor.

⁴⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 30.09.2021.

⁵⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 31.12.2021.

⁶⁾ Werte (Eigenkapital und Jahresergebnis) zum 30.09.2020.

6. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2021 waren - neben der Geschäftsführung - durchschnittlich 275 Mitarbeiter beschäftigt. Davon waren durchschnittlich 189 Mitarbeiter in Vollzeit und 86 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),
- Sven Markus Schmitt, Geschäftsführer für Finance, HR, ICT, Orga, Fondsservices & Risikomanagement und
- Achim von der Lahr, Geschäftsführer für Vertrieb, Produktmanagement, Marketing, Research, Kommunikation & Unternehmensstrategie.

Die Bezüge der aktiven Mitglieder der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2022 betragen 1.621 Tsd. EUR.

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

- Boris Scukanec Hopinski, Mitglied des Vorstands Chief Operating Officer, UniCredit Bank AG, München (Vorsitzender),
- Dr. Christoph Auerbach, Head of Human Capital & Co-Head Corporate Office / Senior Vice President der UniCredit Bank AG, München,



- Herbert Woisetschläger, Head of Centralized Credit Underwriting / Senior Risk Management / Senior Vice President der UniCredit Bank AG, Königsdorf,
- Michaela Pulkert, Regionalbereichsleitung Bayern Süd Unternehmer Bank der UniCredit Bank AG, München,
- Dr. Michaela Damson, Unternehmensberaterin, Partner bei Stanton Chase, Geschäftsführende Gesellschafterin der Fields Private Institute gGmbH, Neckartailfingen,
- Marion Höllinger, Mitglied des Vorstands Commercial Banking Privat Clients Bank, UniCredit Bank AG; Waldkraiburg (seit dem 1. November 2021) und
- Georg Rohleder, Head of Group Human Capital Strategies der UniCredit S.p.A., Surberg, (Vorsitzender), (bis zum 31. Oktober 2021).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung von insgesamt 20 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 2021 als Aufwand erfassten Honorare für den Abschlussprüfer Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, sind im Konzernabschluss des Mutterunternehmens angegeben.

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 2021 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 2021 nicht eingetreten.

11. Ergebnisverwendung

Im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages mit der Alleingesellschafterin Wealth Management Capital Holding GmbH, München, wird das negative Jahresergebnis unter Beachtung des ausschüttungsgesperren Betrags von der Alleingesellschafterin übernommen.

Grünwald, den 3. März 2022

Die Geschäftsführung

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Achim von der Lahr

gez. Sven Markus Schmitt

Entwicklung des Anlagevermögens per 31. Dezember 2021 der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald



	Anschaffungskosten				Stand am 31.12.2021 EUR
	Stand am 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	354.660,49	20.094,40	89.904,41	1.270,54	463.388,76
Anteile an verbundenen Unternehmen	252.734,41	61.010,00	-89.904,41	0,00	223.840,00
Immaterielle Anlagewerte	6.316.223,53	1.393.441,06	0,00	0,00	7.709.664,59
Sachanlagen	784.987,22	229.726,99	0,00	1.511,60	1.013.202,61
	7.708.605,65	1.704.272,45	0,00	2.782,14	9.410.095,96

	Kumulierte Abschreibungen				Stand am 31.12.2021 EUR
	Stand am 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	0,00	252.011,32	0,00	0,00	252.011,32
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	23.511,60	0,00	0,00	23.511,60
Immaterielle Anlagewerte	2.956.958,65	1.001.190,18	0,00	0,00	3.958.148,83
Sachanlagen	515.560,51	142.690,99	0,00	0,00	658.251,50
	3.472.519,16	1.419.404,09	0,00	0,00	4.891.923,25

	Buchwerte	
	Stand am 31.12.2021 EUR	Vorjahr EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	211.377,44	354.660,49
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.328,40	252.734,41
Immaterielle Anlagewerte	3.751.515,76	3.359.264,88
Sachanlagen	354.951,11	269.426,71
	4.518.172,71	4.236.086,49

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und 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 im 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 3. März 2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Christof Stadter, Wirtschaftsprüfer

Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Während des Geschäftsjahres 2021 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 31.12.2021 wurde von Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, geprüft, die vom Gesellschafter am 26.10.2021 mit der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021, der damit festgestellt ist.

München, den 03.03.2022

Der Aufsichtsrat

Boris Scukanec Hopinski, Vorsitzender