



Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Jahresbericht zum 31. Dezember 2020**



**Wealthcap Fondsportfolio Immobilien  
International 1 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG  
Grünwald**

Jahresabschlusses und des Lageberichts  
für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

**Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG, Grünwald****Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020****1 Grundlagen der Gesellschaft****1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft**

Die Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (kurz: Gesellschaft, AIF oder Wealthcap Immo International KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 12. Juli 2019 und Eintragung im Handelsregister am 23. Juli 2019 unter der Firmierung Wealthcap Objekt-Vorrat 34 GmbH & Co. KG mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 24. März 2020 und Eintragung im Handelsregister am 4. Mai 2020 wurde die Gesellschaft in „Wealthcap Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ umfirmiert.

Die Wealthcap Immo International KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK) fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2033. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit des AIF bis maximal 31. Dezember 2038 beschließen, sofern sich die jeweilige Laufzeit eines direkt oder indirekt gehaltenen AIF im Sinne des § 1 Ziffer 1 oder 3 der Anlagebedingungen über die Grundlaufzeit hinaus verlängert oder soweit die Investmentgesellschaft im Rahmen der Beendigung der Beteiligung an einem solchen AIF Sachausschüttungen erhält und diese nicht sofort veräußert, sondern zunächst zulässigerweise weiter hält. Die vorzeitige Auflösung der Investmentgesellschaft erfolgt ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, oder wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft beschließen. Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an dem AIF durch den Anleger sind ausgeschlossen.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen erfolgte durch die BaFin mit Schreiben vom 13. Februar 2020. Mit Schreiben vom 29. Juni 2020 erteilte die BaFin die Vertriebs Erlaubnis für die Anteile des AIF.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten Anlegern in Höhe von mindestens 35.000 Tsd. EUR vor. Die Platzierungsphase hat im September 2020 begonnen und soll bis 30. September 2021 beendet werden. Die WCK kann die Platzierungsphase auf einen früheren oder einen späteren Zeitpunkt bis zum 30. Juni 2022 verschieben. Seit Beginn der Platzierung konnten bis 31. Dezember 2020 insgesamt 4.460 Tsd. EUR (ohne Agio) eingeworben werden.

Zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH, München, (WCIS) wurde am 25. Juni 2020 ein Platzierungsgarantievertrag geschlossen. Die WCIS garantiert nach Maßgabe des Vertrags die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital in Höhe von 35.000 Tsd. EUR bis zum 30. September 2021 bzw. bei Verlängerung der Platzierungsphase bis zum späteren Platzierungsschluss.

Das einzuwerbende Kommanditkapital soll der Finanzierung von Investitionen zur Erreichung des angestrebten Zielfortfolios dienen, welches sich über ein diversifiziertes Portfolio von Beteiligungen an Immobilienzielfonds darstellt. Die konkreten Investitionsgegenstände standen bei Auflage des AIF noch nicht fest („Blind Pool“). Entsprechend den Planungen der Verwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige wird die Investmentgesellschaft aber einen erheblichen Teil des ihr für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in den Dachfonds Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF, Luxemburg, investieren. Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um einen Dachfonds mit Sitz in Luxemburg, deren AIFM, die Structured Invest S.A., plangemäß von der WCK bei ihren Investitionen in Immobilienfonds beraten werden soll.

Die kumulativen Anlagegrenzen stellen sich im Detail wie folgt dar:

- Mindestens 60 % werden direkt oder indirekt in inländische oder ausländische Spezial-AIF, also institutionelle Zielfonds, investiert.
- Mindestens 60 % werden direkt oder indirekt in AIF mit Sitz in Ländern im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie (mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland), im Vereinigten Königreich, auf den Kanalinseln Jersey und Guernsey, in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, auf den Cayman Islands sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika investiert.
- Mindestens 60 % werden direkt oder indirekt in AIF investiert, die mindestens 60 % des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals unmittelbar oder mittelbar in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände investieren und diesbezüglich unmittelbar oder mittelbar eine Anlagestrategie verfolgen, mit der eine Wertsteigerung erreicht werden soll (Value-add-Strategie). Diese Strategie beinhaltet insbesondere aktive Maßnahmen mit dem Ziel, den Wert der Vermögensgegenstände zu erhöhen und diesen Wertzuwachs im Rahmen einer Veräußerung der Vermögensgegenstände zu realisieren.

- Mindestens 60 % werden direkt oder indirekt in AIF investiert, die ihren Investitionsschwerpunkt in Europa haben.
- Mindestens 60 % werden direkt oder indirekt in AIF investiert, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag, ihrer Satzung oder ihrer sonstigen Fondsdokumentation planen, unmittelbar oder mittelbar in mindestens vier Immobilien zu investieren.

Die Anlagegrenzen für den AIF müssen am Stichtag zwei Jahre nach Platzierungsschluss der Gesellschaft erfüllt sein. Demnach müssen die Anlagegrenzen bis spätestens 30. September 2023 bzw. bei Verlängerung des Platzierungszeitraums bis 30. Juni 2024 eingehalten sein.

## 1.2 Ziele und Strategien

Anlagestrategie und -politik der Investmentgesellschaft ist es, ein gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Zielfonds mit vor allem europäischer Fokussierung und insbesondere auch in der Form von Dachfondsstrukturen aufzubauen. Die Streuung soll unter anderem erreicht werden durch eine Vielzahl mittelbar über Zielfonds gehaltener Einzelinvestitionen in unterschiedlichen Regionen (Ländern), Nutzungsarten sowie mit gestreuten Investitions- und Desinvestitionszeitpunkten. Als Zielfonds kommen primär Fonds für institutionelle Anleger (sog. Spezialfonds), ggf. aber auch sog. Publikumsfonds in Frage. Der Investitionsfokus soll auf Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial liegen (sog. Value-Add-Prinzip).

Die konkreten Beteiligungen an Zielfonds standen bei Auflage der Investmentgesellschaft noch nicht fest („Blind Pool“).

Die Auswahl der einzelnen Beteiligungen an Zielfonds erfolgt durch die Verwaltungsgesellschaft nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung. Für die Angemessenheit des Kaufpreises der einzelnen Beteiligungen wird neben der Prüfung durch die Verwaltungsgesellschaft auch ein Wertgutachten von mindestens einem externen Bewerter eingeholt. Im Investitionsprozess werden unter anderen folgende Kriterien in Bezug auf die potenziellen Zielfonds geprüft:

- Erfahrung des Managements
- Anlagestrategie
- Verankerung von ESG-Kriterien beim Zielfondspartner
- rechtliche und steuerliche Ausgestaltung
- Kostenstruktur
- Auswirkungen auf die Portfoliozusammensetzung der Gesellschaft

Als Anlageziel strebt die Investmentgesellschaft über die Gesamtlaufzeit eine positive Rendite mit Ausschüttungen und Wertzuwächsen an. Bis zum Abschlussstichtag wurde noch keine Investition getätigt.

Mit Wirkung zum 14. April 2021 beteiligte sich die Gesellschaft mit einer Kapitalzusage in Höhe von 25.000 Tsd. EUR an dem Zielfonds Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF, Luxemburg. Bei der Beteiligung handelt es sich um einen Multi-Manager-Fonds dessen Schwerpunkt auf mittelbaren europäischen Immobilieninvestitionen liegt. Die Finanzierung von Kapitalabrufen ist durch das bereits eingeworbene Eigenkapital und die zur Verfügung stehende Platzierungsgarantie bzw. die vorhandenen Kreditlinien sichergestellt.

Die Konzeption der Investmentgesellschaft sieht keine langfristige Aufnahme von Fremdkapital durch die Investmentgesellschaft zur Finanzierung von Investitionen vor. Eine kurzfristige Zwischenfinanzierung zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen ist hingegen, insbesondere in Gestalt der durch die Wealth Management Capital Holding GmbH, München, gewährte Kreditlinie in Höhe von maximal 7,5 % des zum Platzierungsschluss der Darlehensnehmerin gezeichneten Kommanditkapitals, möglich. Zudem darf die Investmentgesellschaft Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

## **2 Tätigkeitsbericht der KVG**

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald, Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellsungsvertrag vom 1. April 2020 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellsungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen.

Der Vertrag kann von der WCK aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die KVG hat am 14. Oktober 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin) die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Die Vertriebsgenehmigung für die Wealthcap Immo International KG wurde mit Datum vom 29. Juni 2020 erteilt.

Die WCK ist zur Erfüllung sämtlicher Aufgaben berechtigt und verpflichtet, welche einer KVG nach dem KAGB obliegen. Sie hat zudem für die als Treugeber am AIF beteiligten Anleger die Stellung als Treuhandkommanditistin ab dem 25. Juni 2020 übernommen. Die WCK erledigt alle weiteren im Rahmen der kollektiven Verwaltung des AIF anfallenden Tätigkeiten, soweit diese nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Vertrag dem AIF oder Dritten vorbehalten sind, einschließlich der schriftlichen und telefonischen Kommunikation sowie alle weiteren Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des AIF. Damit umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie beispielsweise Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Administration der Investmentgesellschaft, Anlegerverwaltung und die Beauftragung einer Verwahrstelle.

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

Die WCK handelt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und haftet bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Verletzung der ihr obliegenden Verpflichtungen und bei wesentlichen Vertragspflichten auch bei einer fahrlässigen Verursachung für den typischerweise vorhersehbaren Schaden.

Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellungsvertrag wurden die folgenden laufenden Gebühren mit der WCK vereinbart. Wenn nicht weiter definiert, gilt als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr:

- Für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin erhält die WCK eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 jedoch mindestens 14.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 18.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2022 mindestens 18.000 EUR. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 der Anlagebedingungen über den 31. Dezember 2033 hinaus, beträgt die jährliche Vergütung für die Tätigkeit der Verwaltungsgesellschaft als geschäftsführende Kommanditistin ab dem 1. Januar 2034 bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage (pro rata temporis).



- Des Weiteren erhält die Verwaltungsgesellschaft für ihre Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,515 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 jedoch mindestens 40.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 60.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2022 mindestens 100.000 EUR. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft über den 31. Dezember 2033 hinaus, beträgt die jährliche Verwaltungsvergütung ab dem 1. Januar 2034 bis zu 0,172 % der Bemessungsgrundlage (pro rata temporis).
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 jedoch mindestens 25.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 40.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2022 mindestens 80.000 EUR. Verlängert sich die Laufzeit der Investmentgesellschaft entsprechend § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen über den 31. Dezember 2033 hinaus, beträgt die jährliche Vergütung der Verwaltungsgesellschaft ab dem 1. Januar 2034 bis zu 0,083 % der Bemessungsgrundlage (pro rata temporis).
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Investition der Investmentgesellschaft in einen AIF entsprechend § 1 Ziffern 1 und 3 dieser Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 1,5 % des Investitionsbetrags. Der Investitionsbetrag entspricht grundsätzlich dem gegenüber der Investmentgesellschaft durch den betreffenden AIF verbindlich bestätigten Zeichnungsbetrag. Im Falle des Erwerbs einer bereits bestehenden Beteiligung entspricht der Investitionsbetrag der Summe aus dem Kaufpreis der Beteiligung und dem Teil des Zeichnungsbetrags, der durch den Veräußerer der Beteiligung noch nicht in den jeweiligen AIF eingezahlt wurde.
- Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Beteiligung an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
  - a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
  - b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7,5 %, einschließlich Zinseszins, bezogen auf ihre geleisteten und noch nicht durch die Investmentgesellschaft zurückgezahlten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum, ab dem der letzte Anleger der Investmentgesellschaft eingetreten ist, bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Beteiligung der Verwaltungsgesellschaft an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft.

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Mit der Wahrnehmung des kaufmännischen Property Managements (Mieter- und Objektbetreuung, Unterstützung bei Vermietungsleistungen, IT-basierte Erfassung von Mietverträgen und Datenmanagement, Organisation der Bewirtschaftung und Erstellung von Nebenkostenabrechnungen) in Bezug auf bestimmte Immobilien von mehreren Immobilien-Publikums-AIF und Immobilien-Spezial-AIF wurden die IC Property Management GmbH, München, und die Tectareal Property Management GmbH, Essen, beauftragt.

Mit der Verwahrstellenfunktion wurde die State Street Bank International GmbH, München (State Street), beauftragt. Die Aufgabenverteilung wurde zwischen der WCK und der State Street im Rahmen eines Verwahrstellenvertrags sowie eines Service Level Agreements geregelt.

Der AIF ist im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Als künftiges Risiko mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt ist das Ausbleiben von Rückflüssen aus den angebotenen bzw. noch zu erwerbenden Zielfondsbeteiligungen zu sehen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

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

### **3           Wirtschaftsbericht**

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

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

Im zurückliegenden Jahr 2020 zeigten sich starke wirtschaftliche Verwerfungen aufgrund der durch die COVID-19-Pandemie hervorgerufenen Lockdowns. Dennoch blieb die Anlageklasse Immobilien bei Investoren gefragt und verzeichnete einen Zuwachs des verwalteten Vermögens (AuM) von 4,7 % gegenüber 2019.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Preqin Global RealEstate Report 2021.

Während die Neuinfektionen der ersten COVID-19-Welle in Europa gegen Mitte des Jahres rückläufig waren und die Lockdowns Zug um Zug aufgehoben wurden, verzeichneten andere Volkswirtschaften, z.B. die USA stark steigende Infektionszahlen, was seinerzeit bereits auf die Gefahr einer zweiten Infektionswelle in Europa hinwies. Die Fondsbewertungen erholten sich von den Verlusten des ersten Quartals. Zum 30. Juni 2020 zeigten die Bewertungen von börsennotierten Real Estate Investmenttrusts (REITS) einen nahezu vergleichbaren Wert wie zum selben Zeitpunkt des Vorjahres (-1,4%).<sup>2</sup> Diese Erholung setzte sich im dritten Quartal des Jahres vorerst fort. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Bewertungen der Assets stellten sich jedoch nicht linear dar. So sind Länder und auch Nutzungsarten, unter anderem in Abhängigkeit der Intensivität der Lockdowns vor Ort, unterschiedlich stark beeinflusst. Besonders von den Verwerfungen der COVID-19-Pandemie betroffen waren Einzelhandelsimmobilien (non Food) und Hotels.

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

Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der abgeschlossenen Transaktionen fielen im Jahr 2020 stark. Die Anzahl der abgeschlossenen Transaktionen fiel auf 5.979 (2019: 9.848), was sich auch in einem deutlich niedrigerem Transaktionsvolumen von USD 222 Mrd. (zu 2019: -50 %) zeigte. Umfragen des Datendienstleisters Preqin zeigen, dass die schnelle Erholung der Assetbewertungen eine Barriere für Marktteilnehmer darstellte. Während Investoren und Zielfondsmanager eine Vielzahl von Investmentmöglichkeiten aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in 2020 erwarteten, traten diese aufgrund einer Vielzahl von staatlichen Hilfsmaßnahmen (z.B. Tax Holidays, Mietstundungen) seltener auf als erwartet.

Darüber hinaus wirkten sich Reisebeschränkungen und Restriktionen von physischen Meetings negativ auf die Transaktionstätigkeit aus. Die Fähigkeit von Zielfondsmanagern und Investoren physische Objektbesichtigungen durch qualitativ hochwertige virtuelle Besichtigungen zu ersetzen sowie die Due Dilligence online durchzuführen, waren und sind wesentliche Erfolgsmerkmale im aktuellen Umfeld.

Wie bereits in den vergangenen Jahren zeigte sich bei der Kapitaleinwerbung auch im Jahre 2020 eine Konzentration auf die größten Zielfonds Manager. Jedoch schwächt sich dieser langjährige Konzentrationstrend im Zuge der COVID-19-Pandemie ab.

---

<sup>2</sup> Preqin Global RealEstate Report 2021.

Vor allem Opportunistic- und Value-Add Zielfonds verzeichneten im ersten Halbjahr hohe Kapitalzuflüsse. Die Verschiebung der Investorenpräferenzen von Core Assets hin zu potentiell riskanteren Strategien könnte darauf zurückzuführen sein, dass Investoren beabsichtigen, Chancen durch mögliche Preiskorrekturen zu nutzen. Distressed, Value-Add, Opportunistic und Core-Plus-Strategien erwirtschafteten historisch höhere Renditen in Erholungsphasen.

### **Marktausblick Private Real Estate**

Die COVID-19-Pandemie ist ein globales Problem, das sich nicht ausschließlich durch nationale Interventionen lösen lässt. Dies zeigt unter anderem die schnelle internationale Verbreitung der (Britischen- und Südafrikanischen) Virusmutationen, die bei potentieller Aufhebung der Lockdowns und zunehmender Reisetätigkeit im Frühjahr/Sommer 2021 zu einer weiteren Infektionswelle und erneuten Lockdowns bzw. Einschränkungen führen könnten. Aufgrund der globalen Vernetzung und Infrastruktur scheint aus aktueller Sicht ein hoher Durchimpfungsgrad als einziger nachhaltiger Ausweg aus der COVID-19-Pandemie.

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

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

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Der Geschäftsverlauf entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres den Erwartungen. Das negative Ergebnis beruht insbesondere auf den angefallenen Initialkosten in Folge des im Geschäftsjahr begonnen Vertriebs der AIF-Anteile. Bis zum Abschlussstichtag hat noch keine Investitionstätigkeit der Gesellschaft stattgefunden.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 1.872 Tsd. EUR (Vorjahr: 19 Tsd. EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 4.480 (Vorjahr: 20) umlaufenden Anteilen 417,90 EUR (Vorjahr: 938,55 EUR).

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2019	18.771,06
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	<u>1.872.207,68</u>
Veränderung im Geschäftsjahr 2020	1.853.436,62

Der Anstieg des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist auf Mittelzuflüsse aus Anlegerbeitritten in Höhe von 2.007 Tsd. EUR zzgl. darauf entfallende Agien von 234 Tsd. EUR zurückzuführen, denen ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 387 Tsd. EUR gegenübersteht.

Frühere Wertentwicklungen stellen keinen Indikator für zukünftige Wertentwicklungen dar.

### 3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 387 Tsd. EUR (Vorjahr: -1 Tsd. EUR) besteht ausschließlich aus dem negativen realisierten Ergebnis in Höhe von 387 Tsd. EUR (Vorjahr: -1 Tsd. EUR).

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres von 387 Tsd. EUR (Vorjahr: -1 Tsd. EUR) setzt sich insbesondere zusammen aus der Verwaltungsvergütung (40 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), der Vergütung für die Verwahrstelle (9 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (15 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) sowie sonstige Aufwendungen (323 Tsd. EUR; Vorjahr: 1 Tsd. EUR). Die sonstigen Aufwendungen beinhalten insbesondere Anlaufkosten der Gesellschaft in Form von Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (234 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) sowie die Gebühren für die Stellung der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie (50 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) an die Wealthcap Investment Services GmbH, München, und die Treuhandvergütung (24 Tsd. EUR; Vorjahr 0 Tsd. EUR).

### 3.3.2 Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 96,22 % bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 3,78 %.

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen (ohne Agio) in Höhe von 4.480 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR). Diese setzen sich aus den Einlagen der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR) und den Einlagen der Treuhandkommanditisten in Höhe von 4.460 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) zusammen. Von den Einlagen der Treuhandkommanditisten sind zum Abschlussstichtag in Höhe von 2.453 Tsd. EUR bzw. zu 55 % noch nicht eingefordert. Daneben bestehen Rücklagen der Treuhandkommanditisten von 234 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR). Die Komplementärin Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 Komplementär GmbH, Grünwald, ist nicht am Kapital der Gesellschaft beteiligt.

Die Passivseite ist durch Rückstellungen von 24 Tsd. EUR, Verbindlichkeiten von 50 Tsd. EUR sowie dem Eigenkapital von 1.872 Tsd. EUR geprägt.

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

#### Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten noch keine Investitionen.

#### Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2020 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 1.414 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

### **3.3.3 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme beträgt zum Abschlussstichtag 1.946 Tsd. EUR (Vorjahr: 19 Tsd. EUR). Wesentliche Posten auf der Aktivseite sind die Bankguthaben mit 72,66 % (Vorjahr: 0,56 %) der Bilanzsumme sowie die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen mit 27,34 % (Vorjahr: 53,27 %) der Bilanzsumme.

Die Passiva beinhalten neben dem Eigenkapital in Höhe von 96,22 % (Vorjahr: 100,00 %) insbesondere sonstige Verbindlichkeiten mit 2,54 % (Vorjahr: 0 %) sowie Rückstellungen mit 1,23 % (Vorjahr: 0 %) der Bilanzsumme.

### **3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Der bisherige Geschäftsverlauf des AIF entspricht in Bezug auf das realisierte Ergebnis den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Eine Steuerung der Gesellschaft erfolgt primär über die Liquidität, welche im Rahmen des Liquiditätsmanagements auf Basis der erwarteten Ausgaben und der ggf. für Ausschüttungen verfügbaren Beträge geplant wird. Eine Ausschüttung darf gemäß Anlagebedingungen nur erfolgen, soweit die Liquidität nicht für die Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen benötigt wird. Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

### **3.5 Gesamtaussage**

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

## **4 Risiko- und Liquiditätsmanagement**

### **4.1 Risikobericht**

#### **4.1.1 Vorbemerkung**

Der AIF ist in das Risikomanagement der WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt.

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

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

Die Risikomanagementprozesse sehen vor, dass das Risikomanagement bereits zu einem frühen Zeitpunkt während der Anbindungsphase und ggf. vor Konzeptionierung eines AIF eingebunden wird.

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warnlevel-Werte für verschiedene Kennziffern festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Liquiditätsgrad erster Grad und der Kapitalerhalt festgelegt.

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

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

Die für die Gesellschaft wesentlichen Ergebnisse der Risikoanalyse werden von der WCK direkt an die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft berichtet.

#### **4.1.2 Einzahlungs- und Platzierungsgarantie**

Das Platzierungsrisiko ist durch eine Einzahlungs- und Platzierungsgarantie reduziert. Sofern jedoch die Einzahlungs- und Platzierungsgarantie der Wealthcap Investment Services GmbH, München, nicht in voller Höhe oder nicht fristgerecht erfüllt wird, besteht das Risiko, dass der Gesellschaft vorübergehend oder dauerhaft kein ausreichendes Kapital oder keine ausreichende Liquidität zur Verfügung steht. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft vorübergehend oder dauerhaft keine Ausschüttungen an die Gesellschafter vornimmt bzw. die etwaig prognostizierten Ausschüttungen reduziert, alternative Finanzierungsquellen gesucht werden müssen bzw. das Fondskonzept insgesamt umgestellt werden muss. Dies kann zu einer Verringerung der vom Gesellschafter erzielbaren Rückflüsse bis hin zu einem Totalverlust des vom Gesellschafter investierten Kapitals führen (Totalverlustrisiko). Aufgrund der Einbindung des Platzierungsgaranten in die UniCredit-Gruppe wird nicht davon ausgegangen, dass dieses Risiko schlagend wird.



#### 4.1.3 Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder im insolvenzrechtlichen Sinne überschuldet sein, wenn keine Erträge erzielt und/oder Aufwendungen höher als erwartet anfallen. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabeaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Mit der Investition des AIF in die Anlageklasse Immobilien sind insbesondere folgende Risiken verbunden.

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

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen des AIF noch nicht feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Investitionen zu nehmen.

Das strategische Risiko spielt eine zentrale Rolle bei der Prüfung im Rahmen von Due Diligence-Prozessen vor Investition in geeignete Zielfonds. Wesentliche Kriterien dabei sind ein langjähriger Track-Record der Gesellschaften und entsprechende Branchenerfahrung der Zielfondsmanager. Zudem verfolgt der AIF das Ziel, in eine größere Anzahl von Zielfonds zu investieren, um die strategische Abhängigkeit gegenüber den einzelnen Zielfonds zu diversifizieren. Derzeit ist das strategische Risiko als gering einzustufen.

Bei der Auswahl der Zielfonds wird eine risikobewusste Anlagestrategie verfolgt, die eine enge Einbindung des Risikomanagements in die Entscheidungsprozesse vorsieht.

#### 4.1.4 Marktpreisrisiken

Aufgrund von Wechselkursschwankungen können die Erträge der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann. Bei Investitionen in eine in Fremdwährung geführte Zielgesellschaft können bei Ausschüttungen Wechselkursschwankungen auftreten und Währungskursverluste entstehen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Investments in Fremdwährung getätigt.

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

#### 4.1.5 Operationelle Risiken

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

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

#### **4.1.6 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage**

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

Bestandsgefährdende Risiken für den AIF sind derzeit nicht erkennbar.

#### **4.2 Liquiditätsmanagement**

Die WCK hat schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen.

Gegenstand des Liquiditätsmanagements sind die Planung, Analyse, Anlage und Steuerung der Liquidität des AIF zur Einhaltung der Liquiditätsgrenzen, die die WCK in Bezug auf die Liquiditätsrisiken des AIF festgesetzt hat, sowie die Koordination des kurz-, mittel- und langfristigen Kapitalbedarfs des AIF. Das Liquiditätsmanagement hat neben der Renditeoptimierung das Ziel, die kurz-, mittel- und auch langfristige Zahlungsfähigkeit des AIF zu sichern.

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

Die WCK verwendet ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem. Der Abgleich der aktuellen Liquiditätssituation des AIF mit den Liquiditätsgrenzen, deren Einhaltung z.B. für die weitere Entwicklung des AIF unter verschiedenen Annahmen erforderlich ist, erfolgt auf Basis von Liquiditätskennziffern, wie Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad. Regelmäßig werden Stresstests durchgeführt, um die Liquiditätsrisiken des AIF unter unterschiedlichen Annahmen zu simulieren und daraus ggf. Ableitungen für die Verwaltung des AIF vornehmen zu können.

## 5 Vergütungen

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Wirkung seit 1. April 2020 die WCK beauftragt. Die WCK hat im Geschäftsjahr 2020 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

<b>Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b>	
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. Jahresabschluss 2020 der KVG (Löhne + Gehälter) 22.420.688 EUR (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung	19.025.653 EUR
davon variable Vergütung	3.395.035 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2020	242 HC <sup>3</sup> /222,01 FTE <sup>4</sup>
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2020 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.146.127 EUR
davon Führungskräfte	3.483.515 EUR
davon andere Mitarbeiter	3.662.612 EUR

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

<sup>3</sup> HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.

<sup>4</sup> FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent.

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

Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter und Führungskräfte der Verwaltungsgesellschaft, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf die Risikoprofile der Verwaltungsgesellschaft oder auf die Risikoprofile der von ihr verwalteten Investmentgesellschaften auswirkt, von den Regelungen zum Vergütungssystem betroffen. Dies umfasst die Geschäftsführer und Führungskräfte, Risikoträger, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie die Führungskräfte und Risikoträger.

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

Der Vergütungsausschuss besteht aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie einem weiteren Mitglied des Aufsichtsrats der KVG. Der Aufsichtsrat bedient sich der internen Beratung durch die Leitung der KVG und der Leitung HR der KVG. Die Leitung HR der KVG nimmt i.d.R. als Gast an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil. Die Teilnehmer des Vergütungsausschusses treffen sich zweimal jährlich. Der Vergütungsausschuss überwacht die Ausgestaltung der Anreiz- und Vergütungssysteme gemäß den gesetzlichen Vorgaben der ESMA Leitlinien und berichtet an den Aufsichtsrat über notwendige Anpassungen sowie ob es mit den nationalen und internationalen Vorschriften, Grundsätzen und Standards vereinbar ist.

Einzelheiten zur Vergütungspolitik werden von der Gesellschaft jährlich in Form eines Vergütungsberichtes auf der Internetseite bzw. auf Anfrage als Papierversion zur Verfügung gestellt.

## 6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der nach § 307 Abs. 1 (wesentliche Änderungen in den Anlagebedingungen oder dem Gesellschaftsvertrag) und Abs. 2 erste Alternative in Verbindung mit § 297 Abs. 4 und § 308 Abs. 4 KAGB zur Verfügung zu stellenden Informationen (Informationen in Bezug auf die Änderungen in der Haftung der Verwahrstelle).

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

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

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

Grünwald, den 3. Mai 2021

Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 Komplementär GmbH

gez. Dr. Rainer Krütten

Grünwald, den 3. Mai 2021

Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Achim von der Lahr

gez. Sven Markus Schmitt

**Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald  
(vormals: Wealthcap Objekt-Vorrat 34 GmbH & Co. KG)**

**Bilanz zum 31. Dezember 2020**

	EUR	31.12.2020 EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %	Vorjahr EUR
<b>A. Aktiva</b>				
1. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.413.707,68	75,51	104,72
2. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Einlagen	532.000,00		28,42	10.000,00
b) Andere Forderungen	0,00		0,00	8.666,34
		532.000,00	28,42	18.666,34
		<u>1.945.707,68</u>	<u>103,93</u>	<u>18.771,06</u>
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		24.000,00	1,28	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		49.500,00	2,65	0,00
3. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile der Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile	4.480.000,00		239,29	20.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-2.453.000,00		-131,02	0,00
Eingeforderte Einlagen	2.027.000,00		108,27	20.000,00
bb) Kapitalrücklage	233.625,00		12,48	0,00
bc) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00		0,00	0,00
bd) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-1.228,94		-0,07	0,00
be) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-387.188,38		-20,68	-1.228,94
		1.872.207,68	100,00	18.771,06
		<u>1.945.707,68</u>		<u>18.771,06</u>



**Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald**  
(vormals: Wealthcap Objekt-Vorrat 34 GmbH & Co. KG)

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

		<b>Rumpfgeschäftsjahr</b>	
	<b>2020</b>	<b>12.7.–31.12.2019</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	4,29		2,12
<b>Summe der Erträge</b>		4,29	2,12
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Verwaltungsvergütung	40.000,00		0,00
b) Verwahrstellenvergütung	9.000,00		0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	15.000,00		0,00
d) Sonstige Aufwendungen	323.192,67		1.231,06
<b>Summe der Aufwendungen</b>		387.192,67	1.231,06
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag/</b>			
<b>Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/</b>			
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<u><u>-387.188,38</u></u>	<u><u>-1.228,94</u></u>

**Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG, Grünwald  
(vormals: Wealthcap Objekt-Vorrat 34 GmbH & Co. KG)**

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

**1. Allgemeine Angaben**

Die Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personenhandels- und Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 111024 eingetragen.

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 12. Juli 2019. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 23. Juli 2019. Die Umfirmierung in Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 24. März 2020. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Somit handelt es sich beim Vorjahr um ein Rumpfgeschäftsjahr vom 12. Juli bis 31. Dezember 2019. Die Beträge der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

**2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag ein Eigenkapital von 1.872 Tsd. EUR aus.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben und die eingeforderten, ausstehenden Einlagen sind zum Nennbetrag angesetzt und bewertet.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt und bewertet.

Das gezeichnete Kapital ist mit dem Nennbetrag angesetzt und bewertet.

Zur Erhöhung der Klarheit wurden die Kapitalanteile der Gesellschafter mit den Untergliederungen gemäß den gesellschaftsrechtlichen Regelungen dargestellt.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

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

#### **3.1 Aktiva**

Die täglich verfügbaren Bankguthaben betreffen das Guthaben auf dem laufenden Konto bei der UniCredit Bank AG, München.

Die Forderungen gegen Gesellschafter (532 Tsd. EUR; Vorjahr: 10 Tsd. EUR) betreffen die ausstehenden eingeforderten Einlagen. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

#### **3.2 Passiva**

Die Rückstellungen (24 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) beinhalten Kosten der Verwahrstelle (9 Tsd. EUR; Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und Jahresabschlusskosten (15 Tsd. EUR, Vorjahr 0 Tsd. EUR).

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 50 Tsd. EUR betreffen Vergütungen für die Übernahme der Platzierungsgarantie gegenüber der Wealthcap Investment Services GmbH, München.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Das Eigenkapital in Höhe von 1.872.207,68 EUR (Vorjahr: 20.000,00 EUR) entfällt vollständig auf die Kommanditisten. Von den eingeworbenen Kapitalanteilen entfallen 4.460.000,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) auf die Anleger und 20.000,00 EUR auf die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

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

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2020 beträgt 0,515 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts des Geschäftsjahres (945 Tsd. EUR); jedoch mindestens 40 Tsd. EUR für das Geschäftsjahr 2020. Daraus folgend beträgt die Vergütung 40 Tsd. EUR für das Geschäftsjahr.

Die Verwahrstellenvergütung von 9 Tsd. EUR (Vorjahr 0 Tsd. EUR) betrifft die zeitanteilig berechneten Gebühren der State Street Bank für die Wahrnehmung der Verwahrstellentätigkeit.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 15 Tsd. EUR (Vorjahr 0 Tsd. EUR) betreffen insbesondere Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2020.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	01.01.–31.12.2020	12.07.–31.12.2019
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Platzierungsverpflichtung	50	0
Provisionen	234	0
Treuhandvergütung	24	0
Übrige	15	1
	<b>323</b>	<b>1</b>

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

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

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

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

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

Kommanditisten	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	4.480.000,00	20.000,00
Ausstehende Einlagen nicht eingefordert	-2.453.000,00	0,00
Kapitalkonto II (Entnahmen, sonstige Entnahmen und Einlagen)	233.625,00	0,00
Kapitalkonto III (realisierte Gewinne/Verluste)	-388.417,32	-1.228,94
Kapitalkonto IV (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	0,00	0,00
	<b>1.872.207,68</b>	<b>18.771,06</b>

Die im Handelsregister eingetragenen Hafteinlagen der Kommanditisten betragen laut Gesellschaftsvertrag 1 % der Kapitalzusage. Zum Abschlussstichtag waren 200 EUR im Handelsregister eingetragen.

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

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

	31.12.2020	31.12.2019	Eröffnungsbilanz
			12.07.2019
Fondsvermögen (EUR)	1.872.207,68	18.771,06	0
Wert je Anteil (EUR)	417,90	938,55	0
Umlaufende Anteile (Stück)	4.480	20	10

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 4.480.000,00 EUR. Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Abs. 2 i.V.m. 96 Abs. 1 KAGB wurden nicht gebildet.

## 6. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal.

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

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

### 6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

#### 6.2.1 Angaben zur Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Die Gesamtkostenquote gem. § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2020 rund 11,01 % und ermittelt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (104 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 2020 rund 29,94 % und setzt sich aus der Summe der einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen (283 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen.

Das durchschnittliche Fondsvermögen (945.489,37 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2020 (1.872.207,68 EUR) und per 31. Dezember 2019 (18.771,06 EUR) ermittelt.

#### 6.2.2 Angaben zu den vereinbarten Pauschalgebühren gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sowie weitere vereinbarte Gebühren

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

Folgende Vergütungen an die WCK, die Verwahrstelle oder an Dritte wurden vertraglich vereinbart:

Während der Gründungs- und Platzierungsphase der Investmentgesellschaft fallen – neben dem Ausgabeaufschlag – einmalig Initialkosten an, die zusammen einen Betrag von bis zu 1,5 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags ausmachen. Im Einzelnen setzt sich dieser Gesamtposten aus den folgenden Einzelpositionen zusammen.

Die Wealthcap Investment Services GmbH, München, erhält für die Übernahme der Platzierungsgarantie eine Provision in Höhe von einmalig 1,5 % des garantierten Kapitals, also 525.000,00 EUR.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Konzeption der Investmentgesellschaft und die mit ihr verbundenen Tätigkeiten eine Konzeptionsgebühr i.H.v. 1,5 % des insgesamt zum Platzierungsschluss eingeworbenen Kommanditkapitals abzgl. der Platzierungsgarantievergütung.

Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt bis zu 6,0 % des vermittelten Kommanditkapitals.

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

Für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin erhält die WCK eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 jedoch mindestens 14.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 18.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2022 mindestens 18.000 EUR. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 14 Tsd. Euro angefallen.

Des Weiteren erhält die Verwaltungsgesellschaft für ihre Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,515 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 jedoch mindestens 40.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 60.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2022 mindestens 100.000 EUR. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 40 Tsd. Euro angefallen.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,25 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 jedoch mindestens 25.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 40.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2022 mindestens 80.000 EUR. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 24 Tsd. Euro angefallen.

Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,005 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 jedoch mindestens 1.000 EUR, für das Geschäftsjahr 2021 mindestens 2.000 EUR und für das Geschäftsjahr 2022 mindestens 2.000 EUR. Im Geschäftsjahr 2020 ist eine Vergütung von 1 Tsd. Euro angefallen.

Die vorstehenden jährlichen Vergütungen sind jeweils für das betreffende Geschäftsjahr zum 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig und zahlbar. Es können quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhoben werden. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage jeweils auszugleichen.

Die Verwahrstelle erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung i.H.v. 0,0357 % auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft, mindestens jedoch jährlich 21.420 EUR. Für das Geschäftsjahr 2020 wurde zeitanteilig ab Beauftragung eine Rückstellung in Höhe von 9 Tsd. EUR gebildet.

Der Liquidator der Investmentgesellschaft erhält ab Liquidationseröffnung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,172 % der Bemessungsgrundlage (pro rata temporis). Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag wird die Verwaltungsgesellschaft als Liquidator tätig. Sollten die Gesellschafter beschließen, einen anderen Liquidator zu beauftragen, so erhält dieser die jährliche Liquidationsvergütung.

Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft:

- a) Folgende Kosten, einschließlich gegebenenfalls darauf entfallender Steuern, hat die Investmentgesellschaft zu tragen:
- Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  - bankübliche Depotbankgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
  - Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;



- Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie für die Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
  - ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - Steuern und Abgaben, welche die Investmentgesellschaft schuldet;
  - angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.
- b) Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gegebenenfalls gehaltenen Zweckgesellschaften können u.a. Kosten nach Maßgabe der vorstehenden lit. a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der jeweiligen Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung der Investmentgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.
- c) Aufwendungen, die bei Zweckgesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Investmentgesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.
- d) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Investition der Investmentgesellschaft in einen AIF entsprechend § 1 Ziffer 1 und 3 der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr i.H.v. bis zu 1,5 % des Investitionsbetrages.
  - Die Transaktionsgebühr steht der Verwaltungsgesellschaft ebenfalls zu, wenn die Investition in einen AIF über eine Zweckgesellschaft erfolgt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist.
  - Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.

- Auf Ebene von der Investmentgesellschaft ggf. gehaltener Zweckgesellschaften können ebenfalls Gebühren und Kosten im Sinne von lit. c) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der jeweiligen Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung der Investmentgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

e) Erfolgsabhängige Vergütung:

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

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

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Beteiligung der Verwaltungsgesellschaft an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft.

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

Die WCK hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt und keine Rückvergütungen der aus dem AIF an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen erhalten. Des Weiteren hat die WCK keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die WCK geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der WCK selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die KVG eine wesentliche mittelbare/unmittelbare Beteiligung eingegangen ist, für die gehaltenen Anteile berechnet worden.

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags zzgl. des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bis zu 7,08 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 6 % des Zeichnungsbetrags. Es steht dem jeweiligen Vertriebspartner frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2020 sind Ausgabeaufschläge in Höhe von 234 Tsd. EUR angefallen.

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

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

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

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

## **6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB**

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

### **6.5.3 Risikoprofil der Gesellschaft**

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

Im Geschäftsjahr waren noch keine Investitionen in Immobilien bzw. Zweckgesellschaften erfolgt. Das nachfolgend erläuterte Risikoprofil der Gesellschaft spiegelt die Anlagebedingungen des AIF wider.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- die eine unmittelbar oder mittelbar breit diversifizierte Anlage tätigen wollen und das Beteiligungsangebot zur Streuung des Gesamtvermögens nutzen möchten;
- insbesondere bereit sind, die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen Ausfallrisiken bis hin zum Totalverlust der Einlage und des an den Vertriebspartner zu leistenden Ausgabeaufschlags sowie die im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten zu tragen.

Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

Durch den Beitritt zum AIF geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die signifikante Risiken beinhaltet. Die aus der Beteiligung erzielbaren Erlöse und Rückflüsse sind von vielen unvorhersehbaren und durch den AIF und die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht beeinflussbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und tatsächlichen Bereich abhängig. Anleger sollten in der Lage sein, einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals wirtschaftlich zu tragen.

#### **Anlagerisiken/Blind Pool/keine Einflussnahme auf die Investitionsentscheidungen/ Zielgesellschaften**

Das wirtschaftliche Ergebnis des AIF ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass der AIF aus seiner Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird oder dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen des AIF noch nicht feststehen (Blind Pool). Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielgesellschaften abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen.

#### **Managementrisiko**

Grundsätzlich besteht für den Anleger eine Abhängigkeit von den Entscheidungen des Managements sowohl des AIF und der Zielfonds. Fehleinschätzungen können negative Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung zur Folge haben.

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

Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn er geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Eine daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabeaufschlag) führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### **Fremdwährungsrisiko**

Aufgrund von Wechselkursschwankungen können die Einnahmen der Zielgesellschaften, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an den AIF und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann. Auch bei Investitionen in einen in einer Fremdwährung geführten Zielfonds können bei Ausschüttungen Wechselkursschwankungen auftreten und Kosten für den Umtausch der Fremdwährung entstehen.

### **Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit**

Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und dem Erfordernis einer Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft kann ein Verkauf jedoch ggf. auch gar nicht oder nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.

### **Durchleitungsrisiko**

Der AIF wird die Beteiligungen an einer Immobilie nicht unmittelbar halten, sondern über einen oder mehrere Zielfonds und gegebenenfalls weitere zwischengeschaltete Gesellschaften nur mittelbar. Insoweit besteht das Risiko, dass Zahlungen der noch anzubindenden Immobiliengesellschaften an den AIF aufgrund von Liquiditätsmangel, Missmanagement oder Insolvenz der Immobiliengesellschaften nicht oder nicht in voller Höhe oder verzögert erfolgen und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Dies kann sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen (Totalverlustrisiko).

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

Mit der Investition des AIF in die Anlageklassen Immobilien sind besondere Risiken verbunden. So können z.B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbes. Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis einer Zielgesellschaft und damit des AIF mindern. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses des AIF.

### **Wertentwicklung**

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

### **Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko**

Es besteht das Risiko, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner des AIF bzw. der noch anzubindenden Immobiliengesellschaften immer vertragsgemäß verhalten und berechnete Ansprüche des AIF oder der Immobiliengesellschaften jederzeit vollumfänglich und zeitgerecht erfüllen werden. Der AIF trägt insoweit mittelbar das Bonitäts- und Insolvenzrisiko der Vertragspartner. Zudem kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Regelungen von verschiedenen Vertragsparteien unterschiedlich ausgelegt werden. Daher besteht das Risiko, dass der AIF bzw. die Immobiliengesellschaften unter Umständen erst nach Durchführung eines langwierigen und kostenintensiven gerichtlichen Verfahrens berechnete Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen können oder eine solche Durchsetzung insgesamt scheitert.

### **Leverage-Risiko/Risiko durch Finanzierungsliquidität**

Auf Ebene der noch anzubindenden Immobiliengesellschaft werden Fremdmittel zur Finanzierung der Immobilie aufgenommen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommener Kredite ist die Liquidität der Immobiliengesellschaften gebunden. Dies kann sich auch negativ auf die Rückflüsse und damit die Liquiditätslage des AIF auswirken und bis zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen (Totalverlustrisiko).

### **Aktuelle Risikobewertung**

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

#### **6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK**

Zur Wahrung der organisatorischen Grundlagen zum Risikomanagement für die von der WCK verwalteten AIF wurden Richtlinien im Hinblick auf die Anforderungen nach KAGB erstellt. Die AIF-spezifischen Risikoprozesse werden von der WCK durch die Risikostrategie sowie durch die „Risiko-Richtlinie für die Steuerung von AIF“ geregelt. Die vom Risikomanagement der WCK eingerichteten Risikosteuerungs- und -controllingprozesse berücksichtigen im Wesentlichen die Identifikation, Bewertung und Überwachung, Steuerung und Kommunikation/Reporting der Risiken und auch die Überwachung des Leverage Stresstests werden als Teil der quantitativen Risikobewertung vorgenommen. Die Überwachung der Risiken eines AIF erfolgt mithilfe eines Limitsystems, welches am jeweiligen Risikoprofil des AIF ausgerichtet ist. Risikolimits wurden im Berichtsjahr nicht überschritten. Änderungen im Risikomanagementsystem im Vergleich zum Vorjahr haben sich nicht ergeben.

#### **6.4.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage**

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen des maximalen Umfangs des Leverage gegeben.

#### **6.4.6 Gesamthöhe des Leverage**

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 0,32

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,08

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

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 1.872.207,68 EUR.



## 6.5 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 Komplementär GmbH mit Sitz in Grünwald (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Die Geschäftsführer der Komplementärin sind:

Dr. Rainer Krütten (seit 24. März 2020),  
 Alfred Gangkofner (bis 22. Januar 2020),  
 Michael Stüber (bis 1. April 2020) und  
 Johannes Seidl (bis 1. April 2020).

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, ist mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt.

Deren Geschäftsführer sind:

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

Grünwald, den 3. Mai 2021

Die persönlich haftende Gesellschafterin  
 Wealthcap Fondsportfolio Immobilien  
 International 1 Komplementär GmbH

Dr. Rainer Krütten

Grünwald, den 3. Mai 2021

Die geschäftsführende Kommanditistin  
 Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Achim von der Lahr

Dr. Rainer Krütten

Sven Markus Schmitt

## Anlage 1 zum Anhang

Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald  
(vormals: Wealthcap Objekt-Vorrat 34 GmbH & Co. KG)

Vermögensaufstellung gemäß den §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31.12.2020

	Wert in EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Liquiditätsanlagen</b>		
Bankguthaben	1.413.707,68	75,51
<b>II. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Andere	532.000,00	28,42
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<u>1.945.707,68</u>	<u>103,93</u>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. anderen Gründen	-49.500,00	-2,65
<b>II. Rückstellungen</b>	-24.000,00	-1,28
<b>Summe Schulden</b>	<u>-73.500,00</u>	<u>-3,93</u>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<u><u>1.872.207,68</u></u>	<u><u>100,00</u></u>

umlaufende Anteile (Stück)	4.480
Anteilwert (EUR)	417,90

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

## Anlage 2 zum Anhang

Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald  
(vormals: Wealthcap Objekt-Vorrat 34 GmbH & Co. KG)

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

## Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	<u>EUR</u>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-387.188,38
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	387.188,38
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	<u>0,00</u>
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u><u>0,00</u></u>

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

A. Komplementär	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		<u>0,00</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u><u>0,00</u></u>
B. Kommanditisten	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		18.771,06
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		2.240.625,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.240.625,00	
b) Mittelabflüsse	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-387.188,38
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		<u>0,00</u>
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u><u>1.872.207,68</u></u>

Anteile 4.480

Wert je Anteil 417,90

### **Erklärung der gesetzlichen Vertreter**

Entsprechend den Vorgaben des § 264 Abs. 2 Satz 3, § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB (§ 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Grünwald, den 3. Mai 2021

Grünwald, den 3. Mai 2021

Die persönlich haftende Gesellschafterin  
Wealthcap Fondsportfolio Immobilien  
International 1 Komplementär GmbH

Die geschäftsführende Kommanditistin  
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Sven Markus Schmitt

gez. Achim von der Lahr

**VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald

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

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

### **Sonstige Informationen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

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



**SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN****VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN****Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Grünwald, zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

**Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

München, den 7. Juni 2021

**Deloitte GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
(Heiko Vogel)  
Wirtschaftsprüfer

  
(Martin Strücker)  
Wirtschaftsprüfer



Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Kontakt**

Zweigniederlassung München  
Am Tucherpark 16  
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)  
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)  
Telefax +49 89 678 205 55-500

E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)