Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Geänderter Jahresbericht zum 31. Dezember 2022

wealthcap
real asset & investment manager

Deloitte.

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG München

Geänderter Lagebericht und geänderter Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Inhaltsübersicht

Geänderter Lagebericht und geänderter Jahresabschluss
Geänderter Lagebericht
Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Geänderter Anhang

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation"). DTTL (auch „Deloitte Global" genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Geänderter Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022[1]

1 Grundlagen der Gesellschaft

1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 46 KG), wurde mit Gründungsvertrag vom 15. September 2021 und Eintragung in das Handelsregister am 25. Januar 2022 unter der Firma „Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 46 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Neufassung des Gesellschaftsvertrages vom 22. September 2022 und Eintragung im Handelsregister am 27. Februar 2023 erhielt die Gesellschaft ihre aktuelle Firmierung.

Die Wealthcap Immo 46 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF für hauptsächlich private Investoren nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2034. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit von 50 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens zum 31. Dezember 2039 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 46 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 12. Oktober 2022. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2022 erteilte die BaFin die Vertriebserlaubnis für die Anteile der Wealthcap Immo 46 KG.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten und institutionellen Investoren in Höhe von bis zu 61,0 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Bis zum Abschlussstichtag wurden noch keine Mittel von privaten Anlegern eingeworben. Die Platzierung des AIF hat mit dem Beitritt der ersten Anleger mit Wirkung zum 17. März 2023 begonnen. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.

[1] In Abschnitt 1.2 des Lageberichts wurde die Darstellung der Anlagegrenzen gegenüber dem am 30. Juni 2023 ursprünglich aufgestellten Lagebericht um die Kriterien mit Nachhaltigkeits-Bezug ergänzt.

Am 22. September 2022 haben die Wealthcap Immo 46 KG und die Wealthcap Investment Services GmbH, München (kurz: WIS), einen Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag abgeschlossen. Darin garantiert die WIS gegenüber dem AIF die Platzierung und Einzahlung eines Kommanditkapitals von plangemäß bis zu 61,0 Mio. EUR. Per 31. Dezember 2022 wurde noch kein Betrag zurückgeführt. Die WIS ist verpflichtet, bei Platzierungsschluss der Gesellschaft das Zwischenfinanzierungsdarlehen in eine Beteiligung als Direktkommanditist oder Treugeber umzuwandeln, soweit das Darlehen nicht durch das eingeworbene Kommanditkapital getilgt worden ist.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF eine Beteiligung in Höhe von 89,89 % an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG (kurz: Wealthcap Dresden KG).

Mit Kaufvertrag vom 24. September 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2019 hatte die Objektgesellschaft ein Grundstück mit insgesamt 4.245 qm Grundfläche zu einem Kaufpreis von 104.010 Tsd. EUR erworben. Zum Abschlussstichtag beträgt die Leerstandsquote rund 15 % (Vorjahr: 23 %). Der Leerstand betrifft sowohl Wohnungen als auch Geschäfts- und Lagerräume. Die Stellplätze sind wie im Vorjahr vollvermietet an die Q-Park GmbH & Co. KG, Grevenbroich. Zum Abschlussstichtag haben 64 (Vorjahr: 59) Mieter das Objekt bezogen. Die Vermietungsaktivitäten werden fortgeführt.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens zum Abschlussstichtag beträgt -165 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR). Der Nettoinventarwert je Anteil von 1 Tsd. EUR beträgt bei 20 (Vorjahr: 20) umlaufenden Anteilen -8.273,76 EUR (Vorjahr: 993,77 EUR).

1.2 Ziele und Strategien

Gegenstand des AIF ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der durch den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) in die nach den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Vermögensgenstände zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Anlageziel der Wealthcap Immo 46 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Mit Halten der Beteiligungen an der Objektgesellschaft, die ihrerseits in einer Immobilie investiert ist, ist die Anlagestrategie umgesetzt.

Für den AIF wurde eine Planungsrechnung erstellt, auf deren Basis in jedem Folgejahr ausschüttungsfähige Erträge aus der Objektgesellschaft erwartet werden.

Der AIF ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2034 errichtet. Die Gesellschafter können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit über die Grundlaufzeit hinaus bis längstens 31.Dezember 2039 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte.

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind grundsätzlich Investitionen in weitere Objektgesellschaften möglich. Bei der Anlage in mehrere Objektgesellschaften gelten ausschließlich folgende Anlagegrenzen für die von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien:

a. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.

b. Mit mindestens 60 % des investierten Kapitals erwirbt die Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen.

(i) Region: Deutschland

(ii) Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Handel, Hotel)

(iii) Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR

(iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist

c. Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehenden lit. b (i) und (iv) entsprechen.

Die Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von drei Jahren nach Beginn des Vertriebs (nachfolgend „Investitionsphase“ genannt) eingehalten. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Investitionsphase um weitere zwölf Monate beschließen.

Nach dem Ende der Investitionsphase sind mindestens 60 % des Wertes der Investmentgesellschaft in Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 dieser Anlagebedingungen investiert, die zusätzlich mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

a. Energieverbrauch

(i) bei Wohnimmobilien im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 33 Gebäudeenergiegesetz liegt im Energieausweis eine Bewertung von mindestens B (bei einer Skala von H bis A+) vor bzw.

(ii) bei nicht unter (i) fallenden Immobilien liegt der Endenergieverbrauch beim Immobilienankauf bei maximal 120 kWh/qm pro Jahr; sofern dies nicht der Fall ist, wird der Endenergieverbrauch durch geeignete Maßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Ankauf auf maximal 120 kWh/qm pro Jahr gesenkt.

b. Innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der jeweiligen Immobilie wird eine Einsparung des Primärenergieverbrauchs von mindestens 30 % erzielt.

c. Es liegt innerhalb eines Jahres nach Ankauf der jeweiligen Immobilie eine der folgenden Zertifizierungen vor: DGNB (Gold oder Platin), LEED (Gold oder Platin), BREEAM (5–6 Sterne).

Die Ermittlung der Energieverbrauchswerte erfolgt je nach Datenverfügbarkeit entsprechend nachfolgender Rangfolge: (i) tatsächliche Mess-/Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnung oder digitaler Verbrauchserfassung/Smart Meter, (ii) Energieverbrauchs-/-bedarfsausweis oder (iii) geeignete Benchmark-Werte. Die auf dieser Grundlage ermittelten CO2-Emissionen des Objekts werden jährlich systematisch erfasst und überprüft und durch einen spezialisierten Dienstleister plausibilisiert.

Investitionen in Vermögensgegenstände mit primärer Nutzung in den Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Für den Fonds werden im Rahmen des Jahresabschlusses jährlich regelmäßige Informationen zu den in Art. 8 Abs. 1, 2, 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Art. 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 4 zum Anhang), sowie ein PAI (Principal Adverse Impact) Report erstellt (siehe Anlage 5 zum Anhang).

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 82031 Grünwald, Bavariafilmplatz 8, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 12. Oktober 2022 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen. Der Vertrag kann von der WCK aus wichtigem Grund gemäß den Vorschriften des KAGB mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende gekündigt werden.

Die 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 46 KG wurde mit Datum vom 24. Oktober 2022 erteilt.

Der KVG obliegt die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum Betrieb des AIF gehören, insbesondere die Verwaltung und Anlage des Vermögens des AIF. Hierbei umfasst der Aufgabenbereich der Verwaltungsgesellschaft insbesondere Tätigkeiten wie die Portfolioverwaltung, Risikomanagement, Administration der Investmentgesellschaft, Aufnahme von Anlegern, 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 gegenüber der Verwaltungsgesellschaft bleiben unberührt.

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

Für die Übernahme der Aufgaben gemäß Bestellungsvertrag wurden die folgenden Gebühren mit der WCK vereinbart:

- Für die Konzeption der Gesellschaft erhält die WCK eine Konzeptionsvergütung i.H.v. 1,75 % des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin ab dem Geschäftsjahr 2022 eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, in den Jahren 2022 bis 2024 jedoch eine jährliche - und in nicht vollen Geschäftsjahren jeweils zeitanteilige - Mindestvergütung bis zu 6.100 EUR. Der Anspruch besteht bis zur Eröffnung der Liquidation der Investmentgesellschaft. Ab Liquidationseröffnung erhält die geschäftsführende Kommanditistin als Liquidatorin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2022 eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche zeitanteilige Mindestvergütung i.H.v. bis zu 54.900 EUR zu verlangen. Der Anspruch auf die jährliche Vergütung besteht bis zum Abschluss der Liquidation.
- Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsauflage im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 61.000 EUR zu verlangen.
- Erfolgsabhängige Vergütung i.H.v. 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft, wenn die Anleger Auszahlungen i.H. ihrer geleisteten Einlagen erhalten haben und darüber hinaus die Auszahlungen für den Zeitraum, ab dem

Geschäftsjahr 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt, durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,0 % bezogen auf die geleistete Einlage entsprechen.

- Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) für die Veräußerung der Vermögensgegenstände des AIF.

Die Geschäftstätigkeit der WCK im Berichtszeitraum erstreckte sich im Wesentlichen auf die Konzeption der Gesellschaft, der Durchführung der ersten Investition sowie der Steuerung und Überwachung der Dienstleister im operativen Betrieb. Zudem wird u.a. die Überwachung des Einganges der Mieterträge sowie die Anweisung der Auszahlungen an die Anleger durchgeführt.

Die WCK darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Die WCK hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. September 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich ist seit dem 1. April 2018 von der WCK 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 mit Auslagerungsvertrag vom 29. Juni 2018 und Wirkung zum gleichen Tage die IC Property Management GmbH, München, und mit Auslagerungsvertrag vom 28. Februar 2019 und Wirkung zum 1. März 2019 die Tectareal Property Management GmbH, Essen, betraut.

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

Die Wealthcap Immo 46 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt. Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls eines oder mehrerer bedeutender Mieter und damit einhergehend der Verlust einer wesentlichen Ertragsquelle sowie der Liquidität. Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Risiko als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 46 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

3 Wirtschaftsbericht

3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

3.1.1 Aktuelles Wirtschaftsumfeld

Wirtschaftliches Umfeld

Nach ersten vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 % zu. Damit befand sich die deutsche Wirtschaft trotz des Krieges in der Ukraine und der damit zusammenhängenden Energiepreiskrise auf Wachstumskurs. Gründe für den vergleichsweise positiven Verlauf waren vor allem Nachholeffekte beim privaten Konsum und der Produktion nach dem Corona-Einbruch sowie im Jahresverlauf nachlassende Lieferengpässe. Auch wenn die Industrie im Durchschnitt bislang vergleichsweise gut mit den gestiegenen Energiepreisen klarkam, waren die Auswirkungen der Energiepreiskrise insbesondere in den energieintensiven Bereichen sichtbar. So lag die Produktion in der besonders betroffenen chemischen Industrie im November rund 20 % unter dem durchschnittlichen Niveau des Jahres 2021. Zusätzlich sorgten die unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven und steigende Zinsen dafür, dass viele Investitionsprojekte zunächst zurückgestellt wurden. Insbesondere am Bau verlief die Entwicklung im letzten Vierteljahr schwach, weil die Finanzierung deutlich teurer geworden ist. Die Industrieproduktion stabilisierte sich nach einem schwachen Start ins vierte Quartal im November wieder. Das ifo Geschäftsklima hatte sich im Dezember weiter aufgehellt, auch weil sich in den kommenden Monaten die Materialengpässe weiter abbauen dürften. Ebenso haben die Beschlüsse der Bundesregierung zur Gas- und Strompreisbremse dazu beigetragen, dass sich die Stimmung in den Unternehmen, aber auch bei den Verbraucherinnen und Verbrauchern weiter verbessert hat. Der Arbeitsmarkt erwies sich als widerstandsfähig. Das im Jahr 2022 erreichte Höchstniveau bei den gemeldeten offenen Stellen von 845.000 zeigte, dass die Arbeitskräfteknappheit zunehmend zur Wachstumsbremse der deutschen Wirtschaft wird. Insbesondere im Dienstleistungssektor suchten fast alle Branchen nach neuen Mitarbeitern.[2]

[2] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2023 und vorläufige Zahlen zum BIP 2022“ vom 13.01.2023

Unsere makroökonomischen Prognosen:[3]

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Industrialized countries									
US	1.8	-0.1	0.9	8.0	3.7	2.1	-5.0	-4.5	-3.0
Euro Area	3.3	0.0	1.0	8.4	5.9	2.1	-3.6	-3.9	-3.1
Germany	1.9*	-0.2*	1.3*	7.9	5.7	2.9	-2.6	-3.0	-2.0
France	2.5	0.2	1.1	5.2	4.3	2.0	-4.9	-5.3	-4.8
Italy	3.7	-0.1	0.9	8.1	6.1	2.2	-5.3	-4.9	-4.2
Spain	4.5	0.9	1.4	8.6	4.0	2.3	-4.6	-4.3	-3.6
Austria	4.8	0.3	1.2	8.5	6.5	3.0	-3.3	-3.0	-2.0
Greece	5.7	0.6	1.5	9.6	6.0	2.3	-4.2	-2.5	-1.9
Portugal	6.7	0.5	1.2	7.8	5.0	2.1	-1.9	-1.4	-1.2
UK	4.4	-0.7	0.8	9.1	6.6	2.2	-6.9	-5.2	-3.6
Switzerland	1.9	0.4	1.3	2.8	1.4	1.0	-0.7	-0.4	0.0
Sweden	2.9	0.2	1.5	7.3	4.5	1.5	0.4	0.0	-0.3
Norway **	3.6	0.8	1.6	6.0	5.7	2.3	23.6	15.6	15.6
Japan	1.6	0.8	1.0	2.2	1.4	1.0	-7.0	-4.5	-4.0

Deutschland - Geldpolitik, Inflation und Zinsen

Bei den Verbraucherpreisen war im Dezember eine deutliche Verlangsamung des Auftriebs zu beobachten. So verringerte sich die Inflationsrate, d. h. der Anstieg des Preisniveaus binnen Jahresfrist, voraussichtlich um 1,4 Prozentpunkte auf 8,6 %. Eine maßgebliche Rolle dürfte dabei die Dezember-Soforthilfe, also die Übernahme der Monatsabschläge für Gas und Wärme durch den Bund, gespielt haben. So verringerten sich die Preise für Energieträger im Dezember gegenüber dem Vormonat kräftig. Die Kerninflationsrate (ohne Nahrungsmittel und Energie) lag mit voraussichtlich +5,1 % mehr als halb so hoch wie die Gesamtrate.[4]

2022 vollzog die Europäische Zentralbank (EZB) nach mehr als einem Jahrzehnt stetig niedriger Zinsen im Juli eine historische Kehrtwende und begann den Leitzins sukzessive anzuheben. So erhöhte die EZB bei ihrer Sitzung am 15. Dezember den Leitzins in der Eurozone um weitere 0,5 Prozentpunkte auf aktuell 2,5 %. Der an den Finanzmärkten maßgebliche Einlagensatz wurde im selben Umfang auf 2,0 % nach oben gesetzt. Die beschlossenen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank haben vor allem das Ziel, die in der EU hohe Inflation zu bekämpfen. Auch kündigten die Notenbanker an, dass es auch in den kommenden Monaten in Abhängigkeit der Datenlage weitere Zinsschritte geben könnte. Parallel dazu stellte die EZB in Aussicht, dass sie ihre Anleihebestände ab März 2023 schrittweise zurückfahren will. Gelder aus auslaufenden Wertpapieren ihres billionenschweren allgemeinen Kaufprogramms APP werden ab März nicht mehr in vollem Umfang in den Kauf neuer Anleihen gesteckt. Bis zum Ende des zweiten Quartals 2023 sollen die Bestände monatlich im Durchschnitt um 15 Milliarden Euro verringert werden.[5]

[3] Vgl. UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr 300, 13.01.2023
[4] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2023 und vorläufige Zahlen zum BIP 2022“ vom 13.01.2023
[5] Vgl. Norddeutscher Rundfunk, Tagesschau.de Beitrag „Warum die Zinserhöhung geringer ausfällt“, 15.12.2022

Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

Der deutsche Investmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Milliarden Euro abgeschlossen. Das Ergebnis ist gleichbedeutend mit einem Minus von rund 41 % gegenüber dem Rekordjahr 2021. Der Zehnjahresschnitt wird dagegen nur um rund acht Prozent verfehlt.

Mit der Rückkehr des Zinses sind klassische Finanzanlagen wieder vermehrt in den Fokus der institutionellen Anleger gerückt. Unter einer nominalen Betrachtung haben vor allem Bundesanleihen gegenüber Immobilien an Attraktivität gewonnen, was den Kapitalzufluss in den Immobilienmarkt besonders im zweiten Halbjahr gehemmt hat. Für die Jahresbilanz 2022 bleibt festzuhalten, dass insgesamt deutlich weniger frisches Kapital für Immobilienanlagen verfügbar war. Vor diesem Hintergrund liegt der Investitionsschwerpunkt nicht mehr länger in der Null- und Negativzinsflucht, sondern beim Inflationsschutz und der Realzinssicherung.

Wie in den Jahren zuvor wurde das Gros des Transaktionsvolumens durch deutsche Käufer bestimmt. Aber auch das Vertrauen internationaler Akteure in den Immobilienmarkt in Deutschland ist nach wie vor vorhanden. Sechs der sieben größten Transaktionen des Gesamtjahres 2022, die zusammen über elf Milliarden Euro ausmachten, fanden mit ausländischer Beteiligung auf Käuferseite statt.

Die deutsche Hauptstadt musste gleichwohl gemeinsam mit Köln den größten prozentualen Verlust in Bezug auf das gehandelte Volumen hinnehmen. In Summe macht sich aber vor allem in den sieben Metropolen das vorsichtige Agieren von Investoren und Finanzierern und dem daraus resultierenden Ausbleiben von größeren Transaktionen deutlich bemerkbar. Die für das Gesamtjahr gehandelten rund 32 Milliarden Euro (über alle Nutzungsarten hinweg in Top 7) sind gleichbedeutend mit einem überdurchschnittlichen Rückgang von 55 % im Vergleich zum Vorjahr. In Aggregation machen die „Top 7“ nur noch 48 % des bundesweiten Transaktionsvolumens aus.

Die Summe der Einzeltransaktionen erreichte zum Ende des Jahres ein Volumen von 38,6 Milliarden Euro und damit 27 % weniger als noch 2021. Einen deutlich höheren Rückgang verzeichneten die Portfoliotransaktionen: Sie erzielten knapp 27,4 Milliarden Euro und liegen damit 53 % unter dem Vorjahreswert.

Mit fast 22 Milliarden Euro wurde das meiste Kapital des Gesamtvolumens in Höhe von 66 Milliarden Euro in Büroimmobilien investiert (33 Prozent des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens). Es folgt das Segment Living mit 14,4 Milliarden Euro (22 Prozent). Logistikimmobilien kommen auf 9,6 Milliarden Euro und erhöhten ihren relativen Anteil auf fast 15 Prozent. Das zum Ende des dritten Quartals erfolgte Revival der Einzelhandelsimmobilien hat sich auf Jahressicht bestätigt: Mit einem Volumen von 9,4 Milliarden Euro (14 %) liegen diese nur noch knapp hinter den Logistikimmobilien, und vor allem lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte konnten ihren Ruf als Stabilitätsanker bewahren.

Im Jahresvergleich legten die Spitzenrenditen in den einzelnen Assetklassen zwischen 15 Basispunkten für Shoppingcenter und 90 Basispunkten für Logistikimmobilien zu. Dazwischen liegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien, die im Mittel in den Big 7 um 67 Basispunkte anstiegen, sowie für Fachmarktprodukte (plus 40 Basispunkte) und innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Plus von 30 Basispunkten. Bei Büros steht mit einem Mittelwert von 3,31 % erstmals seit dem zweiten Quartal 2019 wieder eine Drei vor dem Komma, bei Objekten von nur durchschnittlicher Qualität in Toplage sind die Anfangsrenditen sogar auf 4,22 % gestiegen und bei älteren Büroimmobilien in B-Lagen mit kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge zeigt sich erstmals seit 2018 wieder eine Fünf vor dem Komma.[6]

Investitionsmarkt für Wohnungsimmobilien

Zum Ende des Jahres 2022 hat sich die abwartende Haltung der Investoren am Wohnungsmarkt fortgesetzt. Für das Gesamtjahr 2022 ergibt sich ein Transaktionsvolumen von rund 12,2 Milliarden Euro – der niedrigste Wert seit zehn Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt das Umsatzminus 76 Prozent. Allerdings war das 2021er-Ergebnis durch sehr große Transaktionen wie die Übernahme von Deutsche Wohnen durch Vonovia maßgeblich geprägt worden. Der Rückgang betraf insbesondere große, überregionale Portfoliotransaktionen. So hatten die fünf größten Transaktionen im abgelaufenen Jahr lediglich einen Anteil von zwölf Prozent am Jahresumsatz. Im Vorjahr waren es noch zwei Drittel gewesen. Überregionale Portfoliodeals machten nur noch ein Viertel des Gesamtumsatzes aus und damit die Hälfte des Durchschnittswerts der vergangenen fünf Jahre.

Trotz fehlender Großdeals wurde am Wohninvestmentmarkt aber auch 2022 rege gehandelt. Mit 372 registrierten Transaktionen versus 420 im Vorjahr sank die Zahl der Abschlüsse im Vergleich zum Transaktionsvolumen nur moderat.

Auffällig ist der hohe Anteil an Abschlüssen im Core-plus-Segment. Mit rund 80 Prozent aller Investitionen lag deren Anteil deutlich über dem Fünfjahresmittel von 40 Prozent. Zudem gab es 2022 eine deutliche Verengung auf der Käuferseite. So dominierten Asset- und Fondsmanager sowie Immobilienunternehmen mit einem Anteil von 78 Prozent das Marktgeschehen. Im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre kam diese Käufergruppe dagegen nur auf einen Anteil von 30 Prozent. Auf der anderen Seite zogen sich Immobilien-AGs 2022 als Käufer vollständig aus dem Markt zurück. In den fünf Jahren zuvor hatten sie noch einen Marktanteil von rund 29 Prozent erzielt.

Grundsätzlich bleibt die Assetklasse Wohnen aus Investorensicht attraktiv, was unter anderem mit dem hohen Nachfrageüberhang nach Wohnraum begründet ist. So gab es 2022 eine deutliche Nettozuwanderung nach Deutschland, vor allem aus der Ukraine. Zudem führen die gestiegenen Hypothekenzinsen dazu, dass private Ersterwerber ihr Kaufvorhaben zurückstellen müssen und sich dem Mietwohnungsmarkt zuwenden.

[6] Vgl. JLL, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt beendet 2022 mit angezogener Handbremse“, 09.01.2023

Auf der Angebotsseite fehlen die nötigen Impulse, um die steigende Nachfrage zu bedienen. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, wurde 2022 mit geschätzten 280.000 fertiggestellten Wohnungen weit verfehlt.[7]

Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien

Die sieben deutschen Immobilienhochburgen haben das Jahr 2022 mit einem Büroflächenumsatz von 3,5 Millionen qm abgeschlossen und damit den Vorjahreszeitraum um 6,5 % übertroffen. Nur wenige hatten dem Markt angesichts der zahlreichen Herausforderungen ein derart robustes Wachstum zugetraut. Grund für das Wachstum ist die trotz aller Herausforderungen gestiegene Erwerbstätigkeit. Sie nahm um 589.000 oder 1,3 % auf rund 45,6 Millionen zu. Nahezu der gesamte Beschäftigungsaufbau von gut 548.000 Personen geht dabei auf den Dienstleistungssektor zurück, der rein rechnerisch für einen zusätzlichen Büroflächenbedarf – ob nun im Büro, zu Hause oder in einem Coworking-Space – von rund acht Millionen qm sorgte, wenn man 15 qm pro Person ansetzt“, kalkuliert JLL.

Der Büroflächenumsatz übertrifft mit 3,5 Millionen qm zwar das Vorjahr, doch innerhalb der sieben Bürohochburgen zeigt sich eine Differenzierung: Während sich in Stuttgart der Umsatz gegenüber 2021 auf 305.000 qm mehr als verdoppelte, sank das Vermietungsvolumen in Berlin um zwölf Prozent auf 765.000 qm. Gerade in der Hauptstadt fehlen Aktivitäten von Unternehmen aus der Technologiebranche, die in den vergangenen Jahren mitverantwortlich für den Nachfrageboom waren.

2022 fanden etwa 70 Prozent der Neuvermietungen in den sogenannten A-Flächen statt, bei einem Vermietungsumsatz von 3,5 Millionen qm in den Big 7 sind das knapp 2,5 Millionen qm top-ausgestattete Flächen, die einen Nutzer fanden.

Die steigende Nachfrage traf im abgelaufenen Jahr auf ein insgesamt steigendes Angebot in Form von kurzfristig verfügbaren Flächen (Leerstände) plus fertiggestellten Neubauflächen. So erhöhte sich der Leerstand über alle sieben Immobilienhochburgen hinweg im Jahresvergleich um knapp neun Prozent auf 4,7 Millionen qm, die Leerstandsquote stieg entsprechend von 4,5 auf 4,9 Prozent.

In Krisenzeiten ist das Thema Untermietflächen zur Reduktion von Flächen und Kosten immer eine Option. Zum Jahresende 2022 wurde ein Volumen von 735.000 qm registriert, die in Form der Untervermietung am Markt angeboten werden. Der Anteil am gesamten Leerstand beläuft sich auf knapp 16 % und stieg damit nur leicht um zwei Prozentpunkte im Vergleich zu 2021 an. Im letzten Quartal 2022 wurden nochmals rund 500.000 qm Büroflächen fertig, sodass sich das Neubauvolumen des Jahres auf 1,76 Millionen qm summierte, rund zehn Prozent mehr als im Jahr 2021. Immerhin waren über 70 % dieser Flächen zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits vermietet. Die Fertigstellung weiterer knapp 200.000 qm, die für 2022 geplant waren, hat sich im Verlauf der letzten drei Monate in das Jahr 2023 verschoben.

[7] Vgl. JLL, Pressemitteilung „Große Wohnungstransaktionen bleiben 2022 die Ausnahme“, 09.01.2023

Eine starke Ausdifferenzierung nach Flächenqualität ist auch dafür verantwortlich, dass die bloße Menge der leerstehenden Flächen kein Alleinindikator mehr für die Mietpreisentwicklung ist.

In allen Hochburgen hat sich die Spitzenmiete zum Teil signifikant nach oben bewegt, zwischen knapp fünf Prozent in München auf 44 Euro und über 33 % in Düsseldorf auf 38 Euro. Auch in Stuttgart stieg die Spitzenmiete weiter und erreichte mit einem Plus von 29 % auf 33 Euro einen ähnlichen Anstieg wie in der Rheinmetropole.[8]

Vermietungsmarkt für deutsche Einzelhandelsimmobilien:

Der Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigt sich im abgelaufenen Berichtsjahr auf stabilem Niveau. Zwar blieb die Vermietungen mit rund 3 % knapp hinter dem Vorjahresumsatz zurück auf der anderen Seite ist eine deutliche Erholung im Vergleich zum Pandemiejahr 2020 zu verzeichnen. Die Vermietungsumsätze stiegen um rund 9 % an. Die Verbraucherstimmung nahm zuletzt vor dem Hintergrund sich reduzierender Energiepreise leicht zu. Gleichwohl erfährt der Einzelhandel vor dem Hintergrund der insgesamt stark angestiegenen Energiepreise im Vergleich zur Zeit vor dem Ukraine-Krieg weiterhin ein große Kaufzurückhaltung. Ab dem zweiten Quartal 2023 rechnen Ökonomen mit einer weiteren Belebung der Umsätze, wenn die Inflationsrate nach den jüngsten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes tatsächlich sich rückläufig entwickeln sollten.[9]

Vermietungsmarkt in Dresden

Dresden ist als Hauptstadt des Bundeslandes Sachsen sowohl Regierungssitz der Landesregierung als auch bedeutendes Wirtschafts- und Verkehrszentrum in den neuen Bundesländern. Dies zeigt sich zum einen in der positiven Demographie bedingt u.a. durch die hohe Wirtschaftskraft. Neben der positiven demographischen Entwicklung profitiert Dresden auch durch die bis zum Pandemiejahr 2020 steigenden Touristenzahlen. Hiervon profitieren neben Hoteliers und Gastronomie vor allem auch der Einzelhandel. Neben Touristen, die vor allem die historischen Bauten sowie die Altstadt besuchen, zieht es aber auch eine Vielzahl von Besuchern aus den angrenzenden osteuropäischen Ländern wie Polen oder Tschechien nach Dresden. Dies zeigt sich durch eine überdurchschnittliche Zentralität von 107,5 sowie einem Umsatzpotential von fast 1,2 Mio. Konsumenten. Die Kaufkraft pro Kopf ist mit 97,3 leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt, liegt aber über der Kaufkraft in den Nachbarstädten Chemnitz (94,0) und Leipzig (94,5). Die Einzelhandelsmieten differenzieren sich nach Lage, Nutzungskonzept und Größe. Nicht erst seit der Pandemie und der ungebremsten Popularität des Onlinehandels stehen die Einzelhandelsmieten allerdings in der Breite unter Druck. Die Spitzenmiete taxierte in Dresden im abgelaufenen Berichtsjahr bei rund 70 EUR/m².[10]

---

8 JII, Pressemitteilung „Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche“, 09.01.2023

9 JLL, Einzelhandelsmarktüberblick H2 2022 – Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigt sich stabil

10 AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH - DIP Deutsche Immobilien-Partner: Städtereport Dresden (Ausgabe 2022)

Der Vermietungsmarkt für Büroimmobilien in Dresden zeigt sich im abgelaufenen Kalenderjahr 2022 weiterhin stabil. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Veränderungen ist die Nachfrage nach Büroimmobilien weit weniger stark zurückgegangen als dies in anderen Teilmärkten zu beobachten war. So erzielte der Büromarkt schlussendlich einen Flächenumsatz von 87.000 m² und lag somit ca. 10 % unter dem langjährigen Schnitt. Trotz des kompetitiven Umfelds 2022 sank der Büroflächenleerstand weiter, sodass eine Leerstandsrate von ca. 2,4 % erreicht werden konnte. Die Nachfrage nach modernen und citynahen Flächen ist damit weiterhin hoch.[11]

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Zuzugs nach Dresden ist auch die Nachfrage nach Wohnungen in den vergangenen Jahren seit 2011 stark gestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden im Stadtgebiet auch rund 22.000 Wohnungen fertiggestellt. Durch diese Entwicklung begünstigt hat sich die durchschnittliche Erstbezugsmiete in Dresden ab 2009 mit durchschnittlich 6,00 EUR/m² inzwischen mehr als verdoppelt.[12] In sehr guten Wohnlagen, wie beispielsweise vor allem in der Altstadt Dresden, sind weitaus höhere Mieten erzielbar. So lag die Mietpreisspanne zuletzt in sehr guten Lagen zwischen 10,70 EUR/m² und rund 14,50 EUR/m².[13] Mit Blick auf die stark gestiegenen Baukosten sowie der Zinswende und den damit einhergehenden stark gestiegenen Finanzierungskosten zeichnet sich aktuell eine stark rückläufige Fertigstellungsrate ab. Vor diesem Hintergrund ist mit einem weiteren Anstieg der Bestandsmieten zu rechnen, wobei der Spielraum für Mieterhöhungen im Hinblick auf das durchschnittlich geringere Einkommensniveau begrenzt ist.[14]

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf – insbesondere das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 185 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) – entspricht den Erwartungen für das Geschäftsjahr 2022 und ist bedingt durch Anfangsverluste. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt zum Abschlussstichtag 57.493.306,36 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag -165.475,28 EUR (Vorjahr: 19.875,40 EUR). Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 20 umlaufenden Anteilen -8.273,76 EUR (Vorjahr: 993,77 EUR).

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021*	19.875,40
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2022	-165.475,28
Veränderung im Geschäftsjahr	-185.350,68

* Wert nach HGB, da zum 31.12.2021 noch kein Investmentvermögen nach KAGB vorlag.

Der Rückgang im Geschäftsjahr 2022 resultiert insbesondere aus Zinsen aus Kreditaufnahme von 164 Tsd. EUR für den Erwerb der Beteiligung an die Wealthcap Dresden KG.

11 BNP Real Estate GmbH, At a Glance Q4 2022, Büromarkt Dresden
12 DZ HYP, Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2022/2023, S. 45 ff.
13 Ostsächsische Sparkasse Dresden, Wohnungsmarktbericht 2021, S. 10 f.
14 DZ HYP, Immobilienmarkt Ostdeutsche Bundesländer und Berlin 2022/2023, S. 45 ff.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -185 Tsd. EUR (Vorjahr 0 Tsd. EUR) entspricht das negative realisierte Ergebnis in Höhe -185 Tsd. EUR.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 von -185 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) resultiert aus den Zinsen aus Kreditaufnahmen (164 Tsd. EUR), Prüfungskosten (12 Tsd. EUR), der Verwahrstellenvergütung (2 Tsd. EUR), sonstigen Aufwendungen (3 Tsd. EUR), sowie der Verwaltungsvergütung (5 Tsd. EUR).

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote -0,28 % (Vorjahr: 99,35 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 100,28 % (Vorjahr: 0,65 %).

Zum Abschlussstichtag bestehen Kapitaleinlagen in Höhe von 20 Tsd. EUR. Diese entsprechen die Einlagen der geschäftsführenden Kommanditistin WCK.

Die Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt neben den eingeworbenen Einlagen zum Abschlussstichtag mittels eines Darlehens von der WIS im Rahmen der Platzierungsgarantie, welches zum Abschlussstichtag mit 58.428 Tsd. EUR valutiert.

Zum 31. Dezember 2022 stellen sich die Kapitalstruktur sowie die bestehenden Fremdfinanzierungen in den Objektgesellschaften auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

	Objekt Dresden KG	
	Tsd. EUR	**%**
Fremdkapital	**53.201**	**45,63**
davon Darlehen:		
- Landesbank Baden-Württemberg	52.212	45,16
Eigenkapital	**63.397**	**54,37**
	116.598	**100,00**

Investitionen

Die Gesellschaft hat am 30. November 2022 rund 89,89 % der Anteile an der Objektgesellschaft Objekt Dresden KG erworben.

Auf Ebene der Objekt Dresden KG erfolgte mit Kaufvertrag vom 24. September 2018 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 1. Dezember 2019 die Investition in eine Immobilie in Dresden. Der Kaufpreis betrug 104.010 Tsd. EUR.

Liquidität

Die Liquiditätslage des AIF war im Geschäftsjahr 2022 stets ausreichend. Die Gesellschaft sowie die Objektgesellschaft sind sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen. Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 952 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

3.3.3 Vermögenslage

Die Summe der Aktiva beträgt zum Abschlussstichtag 58.445 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR). Wesentlicher Posten der Aktiva ist die Beteiligung an die Objektgesellschaft Wealthcap Dresden KG von 57.493 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR).

Die Passiva beinhalten neben dem negativen Eigenkapital in Höhe von -165 Tsd. EUR (Vorjahr: positives Eigenkapital in Höhe von 20 Tsd. EUR) insbesondere Kreditverbindlichkeiten von 58.591 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und Rückstellungen von 19 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR).

Auf Ebene der Objektgesellschaften stellt sich die Vermögenslage auf Basis der für die Objektgesellschaften einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften (HGB) wie folgt dar:

	Objekt Dresden KG	
	Tsd. EUR	%
Aktiva		
Sachanlagen	102.820	88,18
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände	7.414	6,36
Guthaben bei Kreditinstituten	2.296	1,97
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile und Entnahmen der Kommanditisten	4.068	3,49
	116.598	**100,00**
Passiva		
Eigenkapital	63.397	54,37
Fremdkapital	53.201	45,63
	116.598	**100,00**

Die Vermögenslage auf Ebene der Objektgesellschaften wird demnach wesentlich durch die unter den Sachanlagen ausgewiesene Immobilie bestimmt. Darüber hinaus bestehen auf der Aktivseite liquide Mittel. Die Passivseite wird jeweils insbesondere durch die langfristigen Darlehen geprägt.

3.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen. Der wesentliche finanzielle Leistungsindikator der Gesellschaft ist die auf der Planungsrechnung basierende Ausschüttungsquote. Weitere relevante Steuerungsgrößen auf Ebene der Objektgesellschaft sind der Loan-to-value, das Debt-service-coverage-ratio sowie der Liquiditätsgrad erster und zweiter Grad.

Eine Steuerung der Gesellschaft über andere finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt nicht.

3.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten in der Anlaufphase und der geplanten Anlaufverluste geordnet.

4 Risiko- und Liquiditätsmanagement

4.1 Risikobericht

4.1.1 Vorbemerkung

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

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

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

Der Risikomanagementprozess sieht vor, dass das Risikomanagement bereits zu einem frühen Zeitpunkt während der Anbindungsphase und ggf. vor Konzeptionierung eines AIF eingebunden wird. Die Risiken von abweichenden Prognoseverläufen werden hier bereits durch Sensitivitätsanalysen geprüft; dabei werden Veränderungen der wesentlichen wirtschaftlichen Parameter vorgenommen und deren Auswirkungen auf die Zahlungsströme überprüft.

Für den AIF wurden durch das Risikomanagement auf Basis des Risikoprofils Limits und Warnlevel-Werte für verschiedene Kennziffern festlegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Loan-to-value und das Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der Objektgesellschaften sowie die Liquiditätsgrade erster und zweiter Grad und der Kapitalerhalt auf Ebene des AIF festgelegt.

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

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

Eine eigene Risikotragfähigkeitsrechnung für den AIF erfolgt nicht, da die Gesellschaft ausschließlich über ihre Objektgesellschaft Immobilien besitzt, und keine Änderung der Risikostrategie vorgesehen ist. Die Steuerung der Risikodeckungsmasse erfolgt über die Liquiditätsplanung.

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

4.1.2 Einzahlungs- und Platzierungsgarantie

Die Platzierung begann mit dem Beitritt der ersten Anleger mit Wirkung zum 17. März 2023. 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 oder Immobilien veräußert 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

Adressenausfallrisiken bestehen grundsätzlich mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls wesentlicher Mieter. Die Beurteilung der Bonität wesentlicher Mieter erfolgt durch eigene Prüfungen sowie ggf. auf Basis einer Wirtschaftsauskunft von Creditreform. Während der Laufzeit der Mietverträge wird die Einschätzung der Bonität wesentlicher Mieter regelmäßig aktualisiert und überwacht.

Liquiditätsrisiken entstehen grundsätzlich nur bei einem Ausfall eines wesentlichen Mieters und soweit keine Anschlussmietverträge abgeschlossen werden können bzw. die Immobilie nicht veräußert werden kann. Der Ausfall mehrerer wesentlicher Mieter kann dann auch zur Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des AIF führen, welche den teilweisen oder vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlagen zur Folge haben kann.

Umstände und Risiken, welche zu einer Zahlungsunfähigkeit des AIF führen können, werden frühzeitig durch das von der Verwaltungsgesellschaft implementierte Liquiditätsmanagement identifiziert und den Risiken entgegengewirkt. Temporäre Leerstände sowie ggf. erforderliche liquiditätswirksame Maßnahmen am Objekt werden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität der wesentlichen Mieter erfolgt auch regelmäßig die Überprüfung der Verwertbarkeit des gehaltenen Objekts.

Zudem erfolgt ein laufender Abgleich der Planungsrechnung mit den Ist-Werten.

4.1.4 Marktpreisrisiken

Als Marktpreisrisiken kommen für den AIF im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzliche Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaft in Betracht.

Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgte dabei bereits bei der Konzeption der Gesellschaft durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristigen Finanzierungen der von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilie erfolgte neben dem vom AIF eingezahlten Eigenkapital durch langfristige Darlehensverträge mit festen Laufzeiten über die gesamte bzw. überwiegende Fondslaufzeit sowie fest vereinbarten Zinssätzen. Zinsänderungsrisiken sind damit weitgehend minimiert.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Das Immobilienmarktrisiko erfasst potenzielle Verluste aus Marktschwankungen der über die Immobiliengesellschaft gehaltene Immobilie. Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität von wesentlichen Mietern überzeugen wir uns somit auch regelmäßig von einer Verwertbarkeit der gehaltenen Immobilie.

Es besteht ein Restwertrisiko am Ende der geplanten Fondslaufzeit. Über konservative Kalkulationsannahmen u.a. Instandhaltungsrücklagen und den Verkaufsfaktor wird dieses Risiko berücksichtigt.

4.1.5 Operationelle Risiken

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

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine relevanten wesentlichen operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte.

4.1.6 Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken können aus Umwelt- und sozialen Einflüssen sowie aus der Unternehmensführung (Governance) entstehen. Die BaFin sieht in ihrem „Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken“ diese als Teilaspekt der bekannten Risikoarten. Eine separate Risikoart „Nachhaltigkeitsrisiken“ wird darin abgelehnt, da Nachhaltigkeitsrisiken auf alle bekannten Risikoarten einwirken und eine Abgrenzung kaum möglich wäre. In Anlehnung an diese Empfehlung werden Nachhaltigkeitsrisiken als Teilaspekte der Risikoarten in den Risikokatalog der KVG aufgenommen und finden so Berücksichtigung im Risikomanagementsystem.

4.1.7 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Auch wenn die Covid-19-Pandemie in der öffentlichen Wahrnehmung in den Hintergrund getreten ist, ist die Pandemie in der Wirtschaft weiterhin präsent. Die Wirtschaftslage ist durch kritische Rahmenbedingungen wie Personalausfälle durch Infektion und Quarantäne, anhaltende Material- und Lieferengpässe und steigende Einkaufs- und Verbraucherpreise

infolge steigender Inflation geprägt. Der seit Anfang 2022 bestehende Krieg zwischen Russland und der Ukraine hat u.a. infolge der reduzierten Beförderung von Gas in die Bundesrepublik und eines damit zunehmenden Gasmangels eine ernstzunehmende Energiekrise entstehen lassen. Der weitere Verlauf dieser Auseinandersetzung sowie etwaige Folgen können derzeit noch nicht beurteilt werden. Vor dem Hintergrund einer drohenden Rezession hat sich die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern jedoch deutlich verschlechtert. Auswirkungen können sich beispielsweise auch auf die Immobilienmärkte ergeben.

Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher laufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf erkennbar, jedoch noch keine akuten Risiken für die Gesellschaft. Mögliche weitere Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, der steigenden Inflation und des steigenden Zinsniveaus sowie der Energiekrise werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung geprüft. Es ist nicht auszuschließen, dass die weitere Entwicklung dieser Gemengelage den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft erheblich beeinflussen könnten.

Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts sind keine bestandsgefährdenden Risiken für den AIF erkennbar.

4.2 Liquiditätsmanagement

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

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

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der vorhandenen Liquidität mit den Zahlungsverpflichtungen des AIF. Hierbei werden insbesondere die von dem AIF zu tragenden Kosten und Gebühren, weitere feststehende Zahlungen (etwa Zinszahlungen und Tilgungsleistungen) 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 dem 12. Oktober 2022 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2022 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2022 gezahlten Mitarbeitervergütung	Gesamtsumme entspr. JA 2022 der KVG (Löhne + Gehälter) EUR 23.911.663 (ohne Soziale Abgaben)
davon feste Vergütung davon variable Vergütung	18.591.269 € 5.320.394 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2022	238 HC[15] / 216,67 FTE[16]
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	- €
Gesamtsumme der von der KVG im 1H 2022 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.116.664 €
davon Führungskräfte davon andere Mitarbeiter	3.845.019 € 3.271.644 €

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2022 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

[15] HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.
[16] 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 hat seit Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

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

6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr

Angaben gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 erfolgten keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

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

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

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

München, den 21. November 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin

Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Julian Schnurrer

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 21. November 2023

Die geschäftsführende Kommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Ingo Hartlief

gez. Frank Clemens

gez. Johannes Seidl

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	EUR	31.12.2022 EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %	31.12.2021 EUR
A. Aktiva				
1. Beteiligungen		57.493.306,36	-34.744,35	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
Täglich verfügbare Bankguthaben		951.568,26	-575,05	0,00
3. Forderungen				
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,00	0,00	20.000,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände		46,93	-0,03	5,13
		58.444.921,55	-35.319,43	**20.005,13**
B. Passiva				
1. Rückstellungen		19.358,00	-11,70	80,00
2. Kredite				
a) von Kreditinstituten	0,00		0,00	17,60
b) Andere	58.591.015,85		-35.407,72	0,00
		58.591.015,85	-35.407,72	17,60
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
aus anderen Lieferungen und Leistungen		22,98	-0,01	32,13
4. Eigenkapital				
a) Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	20.000,00		-12,09	20.000,00
bb) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-124,60		0,08	0,00
bc) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-185.350,68		112,01	-124,60
		-165.475,28	100,00	19.875,40
		58.444.921,55		**20.005,13**

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr 01.01.-31.12.2022 EUR	Rumpfgeschäftsjahr 15.09.-31.12.2021 EUR
1. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-163.516,09	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-5.084,00	0,00
c) Verwahrstellenvergütung	-1.785,00	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-11.993,94	-80,00
e) Sonstige Aufwendungen	-2.971,65	-44,60
Summe der Aufwendungen	**-185.350,68**	**-124,60**
2. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres	**-185.350,68**	**-124,60**

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Geänderter Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

1. Allgemeine Angaben

Gegenüber dem ursprünglich am 30. Juni 2023 aufgestellten Jahresabschluss wurden die aufgrund der Klassifizierung des Fonds als Finanzprodukt i.S.d. Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 (OffenlegungsVO) fehlenden Angaben nach Artikel 11 der OffenlegungsVO in Abschnitt 6.5.7 sowie den Anlagen 4 und 5 zu diesem geänderten Anhang ergänzt. Die seit der ursprünglichen Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgten Veränderungen in den Organen des Fonds wurden in diesem Zusammenhang aktualisiert. Zudem wurde in Abschnitt 1.2 des Lageberichts die Darstellung der Anlagegrenzen um die Kriterien mit Nachhaltigkeits-Bezug ergänzt.

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personenhandelsgesellschaft im Sinne des § 264a i.V.m. § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 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 Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 15. September 2021. Daher handelte es sich im Vorjahr um ein Rumpfgeschäftsjahr vom 15. September bis zum 31. Dezember 2021. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 25. Januar 2022. Die Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit dem Vorjahr nur eingeschränkt vergleichbar.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend § 158 KAGB i.V.m. den §§ 21 und 22 der KARBV gegliedert.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 115620 eingetragen.

Der Jahresabschluss wird unter dem Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Zum Abschlussstichtag ist die Gesellschaft bilanziell überschuldet. Eine insolvenzrechtliche Überschuldung i.S.d. § 19 Abs. 1 InsO liegt aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts der Wealthcap Investment Services GmbH, München für das gewährte Zwischenfinanzierungsdarlehen bis maximal 61 Mio. EUR (Inanspruchnahme zum Abschlussstichtag: 58.428 Tsd. EUR) nicht vor. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen ist formal kurzfristiger Natur

und wird im Rahmen der Platzierung sukzessiv zurückgeführt. Bei dem angefallenen Jahresfehlbetrag handelt es sich um von vornherein geplante Verluste in der Gründungsphase der Gesellschaft. Eine Zahlungsunfähigkeit bzw. drohende Zahlungsunfähigkeit ist daher nicht gegeben.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung an der Wealthcap Dresden KG ist zum Abschlussstichtag mit den Anschaffungskosten bewertet. Eine jährliche Neubewertung gemäß § 271 Abs. 3 i.V.m. § 272 KAGB hat bislang noch nicht stattgefunden.

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert 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.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen gemäß § 29 Abs. 3 KARBV angesetzt und bewertet.

Erträge und Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt.

3. Sonstige Angaben zur Bilanz

3.1 Aktiva

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG, München, in Höhe von rd. 89,89 %, beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KARBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt.

Übersicht über die Beteiligung zum 31. Dezember 2022 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB:

	Objekt Dresden KG
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	63.397
Höhe der Beteiligung in %	89,89
Zeitpunkt des Erwerbs	30. November 2022
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	57.493

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

3.2 Passiva

Das Eigenkapital in Höhe von -165.475,28 EUR (Vorjahr: 19.875,40 EUR) entfällt ausschließlich auf die Kommanditistin (Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

Die Rückstellungen in Höhe von 19 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen neben den Kosten der Jahresabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 (12 Tsd. EUR), die zeitanteilige Verwahrstellenvergütung (2 Tsd. EUR) sowie die zeitanteilige Verwaltungsvergütung für das Geschäftsjahr 2022 (5 Tsd. EUR).

Die Kredite in Höhe von 58.591 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen das im Rahmen der Anbindung der Objektgesellschaft am 30. November 2022 aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS), München, sowie die hierfür angefallenen Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr. Das Darlehen soll im Zuge der Einwerbung vom Kommanditkapital sukzessive im Jahr 2023 zurückgeführt werden.

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 164 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betrafen die Zinsen für das aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen bei der WIS.

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2022 beträgt 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres, aber mindestens 54 Tsd. EUR brutto bzw. 5 Tsd. EUR zeitanteilig in diesem Geschäftsjahr.

Die Verwahrstellenvergütung von 2 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betrifft die zeitanteilige Vergütung für die State Street Bank International GmbH, München, gemäß Verwahrstellenvertrag.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten für das Jahr 2022 betragen 12 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR).

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022 Tsd. EUR	Vorjahr Tsd. EUR
Komplementärvergütung	1	0
Übrige	2	0
	3	0

5. Angaben zu (Eigen-)Kapital und Ergebnisverwendung

5.1 Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV

Die Verwendungs- und die Entwicklungsrechnung gemäß § 24 KARBV werden in Anlage 3 zum Anhang 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	**31.12.2022** **EUR**	**Vorjahr** **EUR**
Kapitalkonto I (Einlagen)	20.000,00	20.000,00
Kapitalkonto II (Agio)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0,00	0,00
Kapitalkonto IV (realisierte Gewinne/Verluste)	-185.475,28	-124,60
Kapitalkonto V (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	0,00	0,00
	-165.475,28	**19.875,40**

Die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen betragen insgesamt EUR 200,00.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Fondsvermögen (EUR)	-165.475,28	19.875,40
Wert je Anteil (EUR)	-8.273,76	993,77
Umlaufende Anteile (Stück)	20	20

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 20.000,00 EUR (Vorjahr: 20.000,00 EUR). Alle Anteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen 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. Art. 3 Nr. 11 bzw. Nr. 18 der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, d.h. Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamtrendite-Swaps, abgeschlossen.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 2 zum Anhang beigefügt.

6.2 Angaben gemäß § 101 Abs. 2 KAGB

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2022 rund -29,99 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (22 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (-72.799,94 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (19.875,40 EUR) und per 31. Dezember 2022 (-165.475,28 EUR) ermittelt.

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

Von der Gesellschaft zu leistende Pauschalgebühren liegen nicht vor.

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

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Gründungs- und Platzierungsphase einmalige Kosten i.H.v. bis zu 4,4 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages belastet (Initialkosten).

Die WCK erhält im Rahmen des Bestellungsvertrags eine Konzeptionsvergütung von 1,75 % des eingeworbenen Kommanditkapitals. Im Geschäftsjahr 2022 sind aufgrund fehlender Platzierung noch keine Vergütungen für die angefallen.

Die zu zahlenden Provisionen für die Eigenkapitalvermittlung an die UniCredit Bank AG, München, oder andere Vertriebspartner beträgt bis zu 5,0 % des vermittelten Kommanditkapitals.

Rückvergütungen i.S.v. § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB hat die Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 nicht erhalten.

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

Die Komplementärin der Gesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024 jedoch mindestens 6,1 Tsd. EUR. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird der Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Im Geschäftsjahr 2022 beträgt die zeitanteilige Vergütung 509,00 EUR.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0393 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 21.420 EUR. Bei Investition in mehr als eine Immobilie fällt eine Gebühr von 0,0476 %, mindestens jedoch 35.700 EUR p.a. an. Im Geschäftsjahr 2022 fiel die eine Vergütung in Höhe von 1.785,00 EUR an.

Die jährlichen laufenden Kosten, welche der Gesellschaft entstehen, setzen sich wie folgt zusammen:

- Die WCK erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024, jedoch mindestens 54,9 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 beträgt die zeitanteilige Verwaltungsvergütung 4.575,00 EUR.
- Die WCK erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Kommanditistin eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt) der Bemessungsgrundlage für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024, jedoch mindestens 6,1 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr 2022 beträgt die zeitanteilige Vergütung 509,00 EUR.
- Die WCK erhält zudem für die Verwaltung der Beteiligungen an der Gesellschaft, die sie gegenüber allen Anlegern einschließlich der Direktkommanditisten erbringt, eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,1 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsauflage bis zum Ende des Geschäftsjahres 2024, jedoch mindestens 61 Tsd. EUR (inkl. USt.). Im Geschäftsjahr 2022 ist aufgrund fehlender Platzierung noch keine Treuhandvergütung angefallen.
- In der Liquidationsphase erhält der Liquidator eine jährliche Vergütung bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage. Als Liquidatorin ist die Verwaltungsgesellschaft nach § 24 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag bestellt.

Weitere Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

    - Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
    - bankübliche Depotbankgebühren, 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 Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
    - von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
    - Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- Kosten für Directors-and-Officers-Versicherung sowie Errors-and-Omissions-Versicherung;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft können u.a. Kosten nach Maßgabe des vorstehenden lit. a) anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei der Objektgesellschaft aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von der daran beteiligten Gesellschaft, die diesen Anforderungen unterliegt, im Verhältnis ihres Anteils zu tragen.

c) Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten:

- Die Verwaltungsgesellschaft kann für die Veräußerung der Beteiligungen an der Objektgesellschaft oder der Immobilien in der Objektgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1 % des Verkaufspreises (ohne Umsatzsteuer) erhalten.
- Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.
- Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit anderen Transaktionen, d.h. insbesondere dem Erwerb, der Instandhaltung, dem Umbau, der Belastung und der Vermietung und Verpachtung von Vermögensgegenständen, von Dritten beanspruchte Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

d) Erfolgsabhängige Vergütung:

Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 3,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2023 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft.

Daneben besteht ein Platzierungs- und Einzahlungsgarantievertrag zwischen der Gesellschaft und der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS). Die WIS erhält für die Übernahme der Platzierungs- und Einzahlungsgarantie eine Vergütung in Höhe von 2,5 % des jeweils von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

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

Die KVG 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 zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Die Summe der in Form des Ausgabeaufschlags und der Initialkosten anfallenden Kosten beträgt bei einem übernommenen Zeichnungsbetrag 9,0 % des Ausgabepreises. Der Ausgabeaufschlag der Anteile beträgt bis zu 5 % des Zeichnungsbetrags. Es steht dem jeweiligen Vertriebspartner frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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

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

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

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

Die wesentlichen Änderungen im Geschäftsjahr 2022 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

Anlagen in 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 Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden.

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 60 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; eine Risikodiversifikation ist durch die geplante Streuung auf mindestens drei Immobilien mit verschiedenen Mietern vorgesehen.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- höhere Ertragserwartungen und die Sicherheit der Anlage stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander;
- Inkaufnahme von Erfolgsschwankungen und möglichen Verlusten, jedoch keine Ertragsmaximierung zum Preis erhöhter Verlustgefahren.

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

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 Verwaltungsgesellschaft 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.

Wertentwicklung
Es besteht das Risiko, dass die angenommenen Kaufpreisfaktoren bzw. Verkaufspreise der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien nicht erzielt werden können und dass die noch anzubindenden Immobiliengesellschaften bzw. die von diesen gehaltenen Immobilien am Ende der Laufzeit des AIF teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden können. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilien am Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden können. Eine geringere Wertentwicklung der Immobilien als angenommen würde zu einem geringeren Verkaufserlös führen, was sich negativ auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken und bis hin zu einem Totalverlust führen kann.

Durchleitungsrisiko
Der AIF wird nur mittelbar über die Immobiliengesellschaften Immobilien halten. Insoweit besteht das Risiko, dass Zahlungen der angebundenen bzw. 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).

Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko
Es besteht das Risiko, dass sich nicht sämtliche Vertragspartner des AIF bzw. der noch anzubindenden bzw. angebundenen Immobiliengesellschaften immer vertragsgemäß verhalten und berechtigte 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 berechtigte Ansprüche gegenüber ihren Vertragspartnern durchsetzen können oder eine solche Durchsetzung insgesamt scheitert.

Diversifikationsgrad
Die Geschäftsstrategie des AIF sieht die Anbindung einer oder mehrerer Immobilien vor. Dies kann sich auch negativ auf die Liquiditätslage des AIF auswirken und bis zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen (Totalverlustrisiko).

Einsatz von Fremdkapital
Auf Ebene der Objektgesellschaft sind Fremdmittel zur Finanzierung der Immobilien aufgenommen worden. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommener Kredite ist die Liquidität der Immobiliengesellschaft 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).

Allgemeine Immobilienrisiken
Die Erträge der Objektgesellschaft und damit die des AIF können sich verringern oder ausfallen, z.B. aufgrund eines Konjunkturabschwungs und einer damit verbundenen reduzierten Mieternachfrage und damit geringeren Mieteinnahmen, infolge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation einer Mieterin, welche ihre fälligen Mietzahlungen und sonstigen Verpflichtungen nicht mehr begleichen kann, aufgrund einer negativen Mietentwicklung, infolge von Leerstand, z.B. wegen lang andauernder Instandhaltungsmaßnahmen oder wegen fehlender Anschlussvermietung sowie aufgrund von fehlender Durchsetzbarkeit vertraglich vereinbarter Indexklauseln oder einer hohen Inflationsrate. Darüber hinaus können die Immobilien an Attraktivität verlieren, so dass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind. Auch können die Instandhaltungs- und Erneuerungsaufwendungen teurer werden als geplant bzw. können mehr Baumängel an den Immobilien vorhanden sein, als erkennbar waren. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilien mit Altlasten belastet sind. Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

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 jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört. Das gleiche Risiko besteht auf Ebene der Objektgesellschaft.

Aktuelle Risikobewertung
Im Rahmen der erfolgten Anbindung der Objektgesellschaft wurden alle relevanten Risikoarten im Rahmen vorgegebener Prozesse intensiv geprüft und bewertet. Der Fokus lag dabei auf den wesentlichen – das Risikoprofil bestimmenden – Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades bzw. der Anlagebedingungen. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken aktuell schlagend werden.

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.

6.5.4 Risikomanagementsystem der WCK

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

6.5.5 Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage

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

6.5.6 Gesamthöhe des Leverage

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Bruttomethode: 0,98

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,00

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von -165 Tsd. EUR (Vorjahr: 20 Tsd. EUR).

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

6.5.7 Angaben nach Artikel 11 EU-VO 2019/2088 (OffenlegungsVO)

Für den AIF werden im Rahmen des Jahresabschlusses jährlich regelmäßige Informationen zu den in Art. 8 Abs. 1, 2, 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Art. 6 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 4 zum Anhang), sowie ein PAI (Principal Adverse Impact) Report erstellt (siehe Anlage 5 zum Anhang).

6.6 Organe

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH mit Sitz in München (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 25.000,00 EUR.

Deren Geschäftsführer sind:

- Johannes Seidl (bis 30. September 2023),
- Julian Schnurrer (seit 1. Oktober 2023),
- Dr. Kordula Oppermann und
- Dr. Christian Simanek.

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

Deren Geschäftsführer sind:

- Dr. Rainer Krütten (bis 31. August 2023)
- Ingo Hartlief (seit 1. September 2023),
- Sven Markus Schmitt (bis 31. August 2023),
- Johannes Seidl (seit 1. September 2023),
- Achim von der Lahr (bis 30. Juni 2022) und
- Frank Clemens (seit 1. Juli 2022).

München, den 21. November 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien 46
Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Julian Schnurrer

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 21. November 2023

Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesell-
schaft mbH

gez. Ingo Hartlief

gez. Frank Clemens

gez. Johannes Seidl

Anlage 1 zum Anhang

Vermögensangaben gemäß § 101 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 25 Abs. 5 KARBV der
Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Mittelbar gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung	**Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG [1]**
Lage der Immobilie	Postplatz 2, 01067 Dresden
Art der Immobilie	Wohn- und Geschäftshaus
Projekt -/Bestandsentwicklungsmaßnahmen	keine
Art der Nutzung	gewerbliche und wohnungswirtschaftliche Nutzung
Erwerbsdatum der Immobilie durch die Objektgesellschaft	01.12.2019
Bau-/Umbaujahr	2019
Grundstücksgröße (m²)	4.245
Nutzfläche Gewerbe (m²)	11.576
Nutzfläche Wohnen (m²)	6.587
Verkehrswert in EUR	106.000.000
Wesentliche Ergebnisse der Bewertung - Mieterträge - Diskontierungszins	 3.473.624 4,35 %
Anschaffungsnebenkosten gesamt in EUR	3.714.498,26
Leerstandsquote in % der Bruttosollmiete	15,0%
Nutzungsausfallentgeltquote in %	15,0%
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes	46%
Restlaufzeiten Mietverträge in Jahren	9 im Bereich der gewerblichen Vermietung 2,5 im Wohnbereich

[1] Stand: 30.09.2022

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Vermögensaufstellung gemäß den §§ 158, 135 Abs. 5, 101 Abs. 1 Nr. 1 KAGB zum 31.12.2022

	Anschaffungskosten im Berichtsjahr				
A. Vermögensgegenstände	**Zugänge in EUR**	**Abgänge in EUR**	**Bestand in EUR**	**Wert in EUR**	**Anteil am Fondsvermögen in %**
I. Beteiligungen an Immobiliengesellschaften					
Mehrheitsbeteiligungen					
Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG	57.493.306,36	0,00	57.493.306,36	**57.493.306,36**	**-34.744,35**
II. Liquiditätsanlagen					
Bankguthaben				**951.568,26**	**-575,05**
III. sonstige Vermögensgegenstände					
Andere				**46,93**	**-0,03**
Summe Vermögensgegenstände				**58.444.921,55**	**-35.319,43**
B. Schulden					
I. Verbindlichkeiten aus					
1. Krediten				**-58.591.015,85**	**35.407,72**
2. anderen Gründen				**-22,98**	**0,01**
II. Rückstellungen				**-19.358,00**	**11,70**
Summe Schulden				**-58.610.396,83**	**35.419,43**
C. Fondsvermögen				**-165.475,28**	**100,00**

umlaufende Anteile (Stück)	**20**
Anteilwert (EUR)	**-8.273,76**

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

Das Darlehen der Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG gegenüber der LBBW AG, Stuttgart, ist durch Abtretung dreier erstrangiger Buchgrundschulden in Höhe von 2.936.000,00 EUR, 51.250.000,00 EUR und 4.041.000,00 EUR sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Mietverträgen sowie die Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Versicherungsverträgen und die Verpfändung des Mieteingangskontos gesichert.

Anlage 3 zum Anhang

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

Verwendungs- und Entwicklungsrechnung gemäß § 24 Abs. 1 und 2 KARBV für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

Verwendungsrechnung gem. § 24 Abs. 1 KARBV

	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-185.350,68
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	185.350,68
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	**0,00**

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

A. Komplementär	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		0,00
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		**0,00**

B. Kommanditisten	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		19.875,40
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		0,00
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00	
b) Mittelabflüsse	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung		-185.350,68
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres		0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		**-165.475,28**

Anlage 4 zum Anhang

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts:

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):

529900Y8GRUYDPT3BT08

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

●● ☐ **Ja**

●○ ☒ **Nein**

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: 0%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: 0%

☐ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 0% an nachhaltigen Investitionen

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☒ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Gemäß der vorvertraglichen Informationen soll der Fonds einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobliensektor leisten und damit indirekt zur Reduzierung des CO2-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen.

Das im Fonds angebundenen Objekt "Dresden, Postplatz" hat eine DGNB-Zertifizierung in Gold.
Zusätzlich weist der Energieausweis für die Gebäudeteile mit Wohnnutzung eine Bewertung von "B" (auf einer Skala von A+ bis H) aus.

Das Objekt ist desweiteren an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Darüber hinaus sind im Objekt Verträge zum Abfallmanagement abgeschlossen.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Da das Objekt "Dresden Postplatz" erst im Laufe des Jahres 2019 fertiggestellt wurde, können für dieses Jahr und frühere Zeiträume keine Aussagen getroffen werden.
Für das Jahr 2022 stehen noch keine vollständigen Daten zur Verfügung, so dass auch hier auf einen Ausweis der Werte verzichtet wird.

Referenzperiode	**01.01.2021 - 31.12.2021**	**01.01.2020 - 31.12.2020**
DGNB-Zertifizierung	Gold	Gold
Anteil Investitionen mit E/S-Merkmal	100,00%	100,00%
Nachhaltige Investitionen	0,00%	0,00%
Anteil der taxonomiekonformen Investitionen	0,00%	0,00%
Anteil der anderen ökologisch nachhaltigen Investitionen	0,00%	0,00%
Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen	0,00%	0,00%
Andere E/S Merkmale	100,00%	100,00%
Anteil der Sonstigen Investitionen	0,00%	0,00%

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.
Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.
Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsindikatoren sind in der PAI-Tabelle (s. "Anlage 2_PAI-Übersicht Wealthcap Immoblilien Deutschland 46") gescreent.
Da für das Jahr 2022 noch keine vollständigen Verbrauchsdaten vorliegen, können für dieses Jahr auch keine PAIs angegeben werden.

Über diese Nachhaltigkeitsindikatoren hinausgehend ist gemäß der Anlagebedingungen ausgeschlossen, dass in Vermögensgegenstände mit primärer Nutzung in den Branchen Rüstung, Nukleare Energie, Tabak/tabakbezogene Produkte, Pornografie und Glücksspiel investiert wird.

Des Weiteren wird beim Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (z.B. Property- oder Facilitymanagement etc.) darauf geachtet, dass diese Mindeststandards hinsichtlich ausgewählter Governance und sozialer Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen (z.B. Mindestlohn, Anti-Korruptions-Programm).

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Der Fonds ist in das Objekt "Dresden Postplatz" mit 95,28 Mio. EUR investiert (Verkehrswert zum 31.12.2022 unter Berücksichtigung der Beteiligungsquote des Fonds an der zugehörigen Objektgesellschaft).

Weitere Posten wie etwa sonstige Vermögen oder Barmittel sind nicht Investitionsziel des Fonds und werden daher bei den folgenden Betrachtungen nicht berücksichtigt.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 01.01.2022 - 31.12.2022

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Dresden Postplatz	Immobilien	100,00%	DE

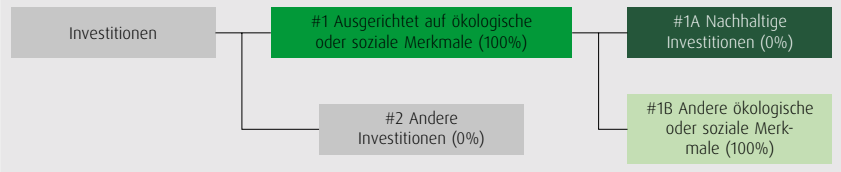
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie sah die Vermögensallokation aus?

Gemäß der vorvertraglichen Informationen müssen mindestens 60% des Wertes des Fonds in Vermögensgegenstände investiert sein, die ökologische Merkmale bewerben, aber nicht als nachhaltige Investitionen qualifizieren.

Zum Stichtag waren 100% der investierten Vermögensgegenstände auf E/S-Merkmale ausgerichtet.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst die Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.
#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Das Objekt "Dresden, Postplatz" ist eine Immobilie mit sowohl Wohn- als auch gewerblicher Nutzung. Die prozentuale Aufteilung der Nutzungsarten erfolgt über die Mietfläche der jeweiligen Nutzungsart.

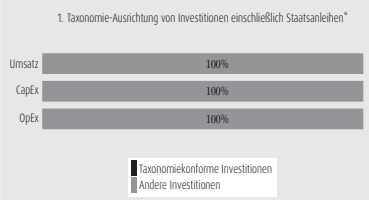
Sektor	Anteil
Immobilien	100,00%
Einzelhandel	49,80%
Wohnen	33,86%
Büro	6,27%
Restaurant/Gastronomie	6,02%
Lager	3,97%
Sonstiges	0,08%

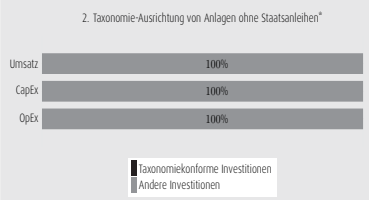
Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Gemäß der vorvertraglichen Informationen ist es kein strategisches Ziel des Fonds, in nachhaltige Investitionen zu investieren.
Es können derzeit keine belegbaren Aussagen zum Anteil an Taxonomie-konformen Investitionen gemacht werden, daher wird deren Anteil einem konservativen Ansatz folgend mit 0% angegeben.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:
- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit" der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

In den nachstehenden Diagrammen ist in abgesetzter Farbe der Prozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.





*Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Neben der Investition in die angebundenen Assets wurden keine weiteren signifikanten Investitionen getätigt, insbesondere nicht im Betrachtungszeitraum 01.01.22 - 31.12.22.
Aus diesem Grund wird der Anteil an ermöglichenden Tätigkeiten und Übergangstätigkeiten mit 0% angegeben.

Art der Wirtschaftstätigkeit	Anteil
Ermöglichende Tätigkeiten	0,00%
Übergangstätigkeiten	0,00%

sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen.**

Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Gemäß der Anlagebedingungen investiert der Fonds in Vermögensgegenstände, die durch ihre Gestaltung und Eigenschaften ökologische Merkmale erfüllen.
Die Assets im Fonds qualifizieren dabei nicht notwendigerweise als nachhaltige Investitionen.

Einem konservativen Ansatz folgend werden 100% der Investitionen beurteilt als an ökologischen Merkmalen ausgerichtet, aber nicht nachhaltig.

Welche Investitionen fielen unter "Andere Investitionen", welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Der Fonds war zum Stichtag 31.12.2022 in ein Objekt investiert, das mindestens eines der in den vorvertraglichen Informationen definierten Kriterien erfüllt hat.

Insofern war das Finanzprodukt zum Stichtag zu 0% in sonstigen Vermögensgegenständen investiert.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Gemäß den Zielen des Fonds wird vor der möglichen Anbindung von Assets die Erfüllung der beworbenen ökologischen Merkmale geprüft.

Das im Bezugszeitraum angebundene Asset "Dresden, Postplatz" erfüllt die ökologischen Merkmale.

Darüber hinaus wird laufend geprüft, ob weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltbilanz (z.B. Senkung Energie-/Wasserverbrauch, Ausbau Kreislaufwirtschaft) zielführend umgesetzt werden können.

Anlage 5 zum Anhang

PAI-Übersicht Wealthcap Immobilien Deutschland 46

Thema	Maßstab	Werte[1] 2021	Werte[1] 2020	Erklärung/Kommentar
Table 1, Principal adverse sustainability impacts statement				
Fossile Brennstroffe	Anteil an Real Estate Assets, die an der Gewinnung, Lagerung, beim Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen beteiligt sind	**0%**	**0%**	Das Objekt "Dresden Postplatz" ist nicht an der Gewinnung, Lagerung, beim Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen beteiligt.
Energieeffizienz	Anteil an energetisch ineffizienten Gebäuden	**0%**	**0%**	Das Objekt "Dresden Postplatz" ist als energetisch effizient zu beurteilen. Gemäß Energieausweis erfüllt sowohl der Gebäudeteil mit Wohnnutzung (Bewertung "B") als auch der gewerblich genutzte Gebäudeteil (Primärenergiebedarf von 202 kWh/qm gegenüber dem EnEV Anforderungswert Neubau von 279 kWh/qm) die entsprechenden Bedingungen
Table 2, Additional climate and other environment-related indicators				
Treibhausgase	Scope 1 Emissionen (Verbrauch von fossilen Brennstoffen für den Wärmeverbrauch sowie Emissionen aus Kältemitteln)	**0 t/a**	**0 t/a**	Das Objekt "Dresden Postplatz" ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und weist daher keine Scope 1 Emissionen aus.
	Scope 2 Emissionen (indirekte Emissionen zur Bereitstellung von Wärme und Strom durch externe Dienstleister)	**211 t/a**	**201 t/a**	
Energie-verbrauch	Energieverbrauchsdaten	**124,7 kWh/qm**	**119,1 kWh/qm**	Der Mieterstrom wurde statistisch hochgerechnet
Abfall	Anteil der Gebäude, in denen keine Mülltrennung stattfindet und in denen es keine Verträge zur Abfallverwertung oder Recycling gibt	**0%**	**100%**	In 2021 wurden Verträge zum Abfallmanagement abgeschlossen.
Flächen-versiegelung	Verhältnis von versiegelten Flächen zur Gesamtgrundstücksfläche aller Objekte	**62,3%**	**62,3%**	

[1] Für das Jahr 2022 liegen derzeit noch keine Verbrauchsdaten vor, so dass für dieses Jahr auf einen Ausweis der PAIs verzichtet wird

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.

München, den 21. November 2023

Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap Immobilien 46
Komplementär GmbH

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Julian Schnurrer

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 21. November 2023

Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

gez. Ingo Hartlief

gez. Frank Clemens

gez. Johannes Seidl

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personenhandelsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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.

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sonstige Informationen

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

- die Erklärung der gesetzlichen Vertreter nach § 158 Satz 1 i.V.m. § 135 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 KAGB zum Jahresabschluss und Lagebericht sowie
- die übrigen Teile des Jahresberichts,
- aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und nicht unseren dazugehörigen Vermerk.

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

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

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

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 2 des Anhangs aufmerksam, in welchem die Hintergründe für die bilanzielle Überschuldung sowie die die kurzfristigen liquiden Mittel übersteigenden kurzfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft beschrieben werden. Die Gesellschaft ist im Rahmen geplanter Anlaufverluste bilanziell, jedoch nicht im insolvenzrechtlichen Sinn überschuldet. Die Wealthcap Investment Services GmbH, München, hat der Gesellschaft zur Zwischenfinanzierung ein Darlehen mit Rangrücktritt bis zu maximal Mio. EUR 61 (Inanspruchnahme zum Abschlussstichtag: TEUR 58.428) gewährt. Zum Abschlussstichtag übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten die kurzfristigen liquiden Mittel. Die gesetzlichen Vertreter gehen davon aus, dass dies aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts des Zwischenfinanzierungsdarlehens zu keiner Zahlungsunfähigkeit bzw. drohenden Zahlungsunfähigkeit führen wird. Das gewährte Zwischenfinanzierungsdarlehen soll im Zuge einer Eigenkapitalerhöhung der Gesellschaft zurückgeführt werden. Die gesetzlichen Vertreter haben daher den Jahresabschluss unter dem Grundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Erstprüfung

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das vorhergehende Rumpfgeschäftsjahr vom 15. September bis zum 31. Dezember 2021, der die Grundlage für die Vergleichsangaben im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 bildet, wurde nicht geprüft. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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.

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2022 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.

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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.

Deloitte.

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hinweis zur Nachtragsprüfung

Diesen Vermerk erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss und geänderten Lagebericht aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 30. Juni 2023 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 21. November 2023 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderungen des Anhangs sowie des Lageberichts in Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung bezog. Auf die Darstellung der Änderungen durch die gesetzlichen Vertreter im geänderten Anhang, Abschnitt 1 bzw. Abschnitt 6.5.7 sowie im geänderten Lagebericht, Abschnitt 1.2 wird verwiesen.

München, den 30. Juni 2023 / Begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannten Änderungen:
21. November 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:
47E053373AA8472...

Christof Stadter
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:
7872723F70284E0...

Leopold von Bonhorst
Wirtschaftsprüfer

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
München

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine redaktionell korrigierte Version des Testatsexemplars zu unserer Nachtragsprüfung mit der Envelope ID 2D7B2FA5-9D01-4EE2-B5E9-1CE59B9B5CB2. Der zugehörige Prüfungsbericht zur Nachtragsprüfung mit dieser Envelope ID ist von der redaktionellen Korrektur nicht betroffen.

Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
D-82031 Grünwald

Telefon +49 89 678 205-500
Telefax +49 89 389 896 41

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com

Member of UniCredit