



# Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

## Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

### VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München

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

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

##### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

##### Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter in Abschnitt 2 des Anhangs in Bezug auf die zum Abschlussstichtag bestehende Unterbilanz der Gesellschaft aufmerksam. Die gesetzlichen Vertreter führen dazu aus, dass dies der Fortführung der Unternehmenstätigkeit nicht entgegensteht, da die Gesellschaft einen Einzahlungs- und Platzierungsgarantievertrag mit der Wealthcap Investment Services GmbH, München abgeschlossen hat. Hierüber kann die Gesellschaft jederzeit Liquidität zur Tilgung ihrer kurzfristigen Verpflichtungen abrufen, wodurch die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert ist. Der Vertrag garantiert die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital insgesamt maximal in Höhe von TEUR 41.000 bis zum 31. Dezember 2023. Zudem wurde bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses in Höhe von TEUR 22.933 Kapital in Form von Kommanditeinlagen neuer Gesellschafter eingeworben. Die gesetzlichen Vertreter haben daher den Jahresabschluss unverändert unter Zugrundelegung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

##### Sonstige Informationen

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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



- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

#### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

München, den 14. Juni 2022

Deloitte GmbH



**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Heiko Vogel, Wirtschaftsprüfer*

*Martin Strücker, Wirtschaftsprüfer*

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

### 1 Grundlagen der Gesellschaft

#### 1.1 Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (kurz: AIF, Gesellschaft oder Wealthcap Immo 45 KG), wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 16. Januar 2020 und Eintragung in das Handelsregister am 6. Februar 2020 unter der Firmierung „Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. KG“ mit Sitz in München gegründet. Mit Gesellschafterbeschluss vom 24. März 2020 und Eintragung im Handelsregister am 1. April 2020 wurde die Gesellschaft in „Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ umfirmiert.

Die Wealthcap Immo 45 KG ist eine vermögensverwaltende geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft. Sie ist ein durch die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald (kurz: Verwaltungsgesellschaft oder WCK), fremdverwalteter geschlossener Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) mit einer festen Laufzeit bis zum 31. Dezember 2034. Es besteht eine Verlängerungsoption durch die Anleger bis längstens zum 31. Dezember 2039, sofern die Vermögensgegenstände zum Ende der Grundlaufzeit nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußert werden konnten. Anschließend sind ein Verkauf der Immobilien und/oder der Beteiligungen und eine damit einhergehende Liquidation des AIF geplant.

Die Genehmigung der Anlagebedingungen der Wealthcap Immo 45 KG erfolgte mit Schreiben der BaFin vom 7. Februar 2020. Mit Schreiben vom 9. April 2020 erteilte die BaFin die Vertriebslaubnis für die Anteile des AIF. Die Anzeige zur Änderung der Anlagebedingungen sowie Anzeigepflichtige Änderungen gemäß § 316 Abs. 4 KAGB erfolgte am 03. November 2021 und die Genehmigung des BaFin wurde am 25. November 2021 erteilt. Die Änderung tritt am 13. Dezember 2021 mit der Bekanntmachung im Bundesanzeiger in Kraft.

Das Geschäftsmodell des AIF sieht die Einwerbung von Kommanditkapital von privaten und institutionellen Investoren in Höhe von bis zu 41 Mio. EUR (ohne Agio) vor. Die Verminderung bzw. Erhöhung des plangemäßen Kommanditkapitals liegt im Ermessen der Investmentgesellschaft. Da die Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft noch nicht feststehen und die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Der Investmentgesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens den Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von 20.000 EUR zu leisten und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen. Die Verwaltungsgesellschaft kann nach eigenem Ermessen auch Anlegern den Beitritt zur Investmentgesellschaft gestatten, die nicht die Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB erfüllen, wenn und sobald die Investmentgesellschaft die Voraussetzungen der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB einhält. Am 14. Dezember 2021 haben die Wealthcap Immo 45 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 41 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2023. Der garantierte Betrag erhöht bzw. vermindert sich auf Verlangen der Verwaltungsgesellschaft um den Betrag, den die Investmentgesellschaft als Kommanditkapital benötigt, um die geplanten Immobilien und/oder Beteiligungen an den Objektgesellschaften finanzieren zu können. Der Garantiebetrag ist auf erste Anforderung der Investmentgesellschaft fällig.

Zum Abschlussstichtag hält der AIF keine Beteiligung. Mit Wirkung zum 28. Februar 2022 hat sich die Gesellschaft an der Gesellschaft Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG, München mit einer Kapitaleinlage in Höhe von 38.416 Tsd. EUR beteiligt. Die Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG, München hat mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang am 01. Januar 2022 eine Büroimmobilie in Berlin mit einer Gesamtmietfläche in Höhe von rund 5.500 qm erworben.

#### 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 Vermögensgegenstände zum Nutzen der Anleger unter Wahrung der gesetzlichen Vorgaben des KAGB.

Anlageziel der Wealthcap Immo 45 KG ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für ihre künftigen Anleger mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen. Es ist eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft bzw. Immobilie vorgesehen.

Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind grundsätzlich Investitionen in mehrere 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) und/oder Wohnen;
  - (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.

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

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

## 2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellungsvertrag vom 14. Dezember 2021 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der ursprüngliche Bestellungsvertrag vom 7. Februar 2020 wurde einvernehmlich aufgehoben. Der Bestellungsvertrag ist für den Zeitraum bis zur Auflösung des AIF abgeschlossen.

Der Vertrag kann von den Parteien 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 45 KG wurde mit Datum vom 9. April 2020 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 Entgelte 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 bis zu 5 Tsd. 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 Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 36 Tsd. 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 Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 40 Tsd. 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.

Die Wealthcap KVG darf sich gemäß Bestellungsvertrag und soweit gesetzlich zulässig der Hilfe Dritter insbesondere im Rahmen einer Auslagerung bedienen. Dritte dürfen an sie ausgelagerte Aufgaben soweit gesetzlich zulässig ebenfalls weiter übertragen. Die Wealthcap KVG hat die Aufgaben der Internen Revision (seit 17. Oktober 2014) sowie Teile der Vorkehrungen zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (seit 19. Dezember 2014) auf die UniCredit Bank AG, München, ausgelagert. Der IT-Bereich der WCK ist an die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, ausgelagert. Die Wartung, Weiterentwicklung und Anpassung von Software-Systemen wurde an die L&P Solutions GmbH, Wien, die ajco Solutions GmbH, Ansbach, und die Agentes Services GmbH, München, ausgelagert. Mit der 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 wurde die IC Property Management GmbH, Frankfurt am Main, 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 45 KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit diversen Risiken ausgesetzt.

Risiken mit der größten finanziellen Auswirkung bei Eintritt bestehen nach jeweiliger Anbindung auf Ebene der Objektgesellschaft(en) 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.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der Wealthcap Immo 45 KG verweisen wir auf unsere Darstellungen im Abschnitt 4.1 „Risikobericht“ dieses Lageberichts.

### 3 Wirtschaftsbericht

#### 3.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### Wirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gestiegen, nachdem es ein Jahr zuvor pandemiebedingt um 4,6 % zurückgegangen war. Die Lage in der Industrie hat sich in den letzten beiden Berichtsmonaten stabilisiert. Die Stimmung in den Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes hat sich erstmals seit sechs Monaten verbessert. Die Umsätze im Einzelhandel stiegen im November erneut und übertrafen ihr Vorkrisenniveau vom Februar 2020 merklich. Der Ausblick auf die kommenden Monate wird aber durch den Pandemieverlauf und eine hohe Inflationsrate belastet. Am Arbeitsmarkt setzte sich die Erholung weiter fort, angesichts der Omikron-Variante könnte die Dynamik im weiteren Verlauf aber nachlassen. Im Jahr 2021 dürfte die Zahl der Unternehmensinsolvenzen nochmals niedriger ausgefallen sein als im Vorjahr und damit ein neues Rekordtief erreicht haben.<sup>1</sup>

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

##### Unsere makroökonomischen Prognosen<sup>2</sup>

	Real GDP (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Industrialized countries						
US	5.5	3.5		-12.4	-5.5	-3.0
Euro Area	5.2	3.9		-6.8	-4.6	-2.2
Germany	2.7*	3.5*		-6.0	-5.0	-0.3
France	6.7	4.0				
Italy	6.3	4.1				
Spain	4.5	4.7				
Austria	5.0	4.5				
Greece	8.0	3.0				
Portugal	4.3	4.7				
	Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Industrialized countries						
US	4.7	4.7	2.0	-12.4	-5.5	-3.0
Euro Area	2.6	3.2	1.4	-6.8	-4.6	-2.2
Germany	3.1	2.6	1.2	-6.0	-5.0	-0.3

	Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
France	1.6	1.9	1.0	-8.2	-5.0	-3.0
Italy	1.9	2.5	1.1	-8.0	-5.2	-3.8
Spain	2.9	2.8	1.3	-8.1	-4.9	-3.5
Austria	2.8	3.3	1.5	-5.7	-2.1	-1.5
Greece	0.9	1.2	0.8	-9.7	-4.4	-2.2
Portugal	1.2	1.5	1.0	-4.8	-3.4	-2.8

\* Nicht-WDA-Zahlen Bereinigt um Arbeitstage: 2,7% (2021), 3,6% (2022) und 3,8% (2023).

### Investitionsmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

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

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

Mit einem Volumen von 70,7 Mrd. EUR entfallen 64 Prozent des Transaktionsvolumens auf die Big 7. Das entspricht einem Wachstum von 75 Prozent gegenüber 2020. Seine Dominanz als nationale und internationale Investment-Destination hat Berlin deutlich ausgebaut.

<sup>2</sup> Vgl. UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr 257, 20.12.21.

Trotz der nach wie vor vorhandenen Risiken in Bezug auf die globale politische und wirtschaftliche Entwicklung, sinken die Renditen für die meisten Assetklassen auch zum Ende des Jahres 2021 weiter. Der größte Rückgang ist bei Fachmarktzentren mit einem Lebensmittelanker zu beobachten. Neben den lebensmittelspezifischen Immobilien gehörten Logistikimmobilien zu den Wertgewinnern des vergangenen Jahres. Insgesamt sanken die Renditen um 35 Basispunkte seit Ende 2020 auf aktuell 3,03 Prozent. Das teuerste Investmentprodukt im Markt ist aber nach wie vor die Top-Büroimmobilie. Die durchschnittliche Rendite sank auch hier im Jahresverlauf um 17 Basispunkte und liegt nun bei 2,64 Prozent über alle Big 7 hinweg.<sup>3</sup>

### Vermietungsmarkt für deutsche Büroimmobilien

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

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

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

Etwas besser als erwartet schließt das Jahr mit einem Wachstum der Spitzenmieten um insgesamt 1,6 Prozent im Jahresvergleich. Dies basiert auf Mietanstiegen in allen Hochburgen außer in Düsseldorf und Stuttgart, hier blieben die Spitzenmieten konstant. An der Spitze liefern sich weiterhin Frankfurt und München mit 42,50 EUR und 42,00 EUR ein Kopf-an-Kopf-Rennen.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> JLL, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt stellt durch Fusionen Fabelrekord auf“, 06.01.2022.

<sup>4</sup> JLL, Pressemitteilung „In der Bürovermietung ist wieder die Zeit des Handelns angebrochen“, 06.01.2022.

### 3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres 2021 den Erwartungen. Bis zum Abschlussstichtag hat noch keine Investitionstätigkeit der Gesellschaft stattgefunden.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag -38 Tsd. EUR. Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 20 umlaufenden Anteilen -1.672,87 EUR.



	<b>EUR</b>
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2020	4.989,65
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	-33.457,33
Veränderung im Geschäftsjahr	-38.446,98

Der Rückgang des Werts des Investmentvermögens im Vergleich zum Vorjahr ist auf das durch Anlaufkosten geprägte realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres zurückzuführen.

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag ein Eigenkapital Fehlbetrag von 33 Tsd. EUR aus. Die Gesellschaft hat einen Einzahlungs- und Platzierungsgarantievertrag mit der Wealthcap Investment Services GmbH, München abgeschlossen. Hierüber kann die Gesellschaft jederzeit Liquidität zur Tilgung ihrer kurzfristigen Verpflichtungen abrufen, wodurch die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert ist. Der Vertrag garantiert die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital insgesamt maximal in Höhe von 41 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2023. Zudem wurde bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 22.933 Tsd. EUR in Form von Kommanditeinlagen neuer Gesellschafter eingeworben.

### **3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

#### **3.3.1 Ertragslage**

Bei dem negativen Ergebnis des Geschäftsjahres vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 in Höhe von 38 Tsd. EUR handelt sich um ein realisiertes Ergebnis.

Es resultiert im Wesentlichen aus betrieblichen Aufwendungen, insbesondere Prüfungskosten und Kosten für die Verwahrstelle.

#### **3.3.2 Finanzlage**

##### **Kapitalstruktur**

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote -5.610,26 % bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 5.710,26 %.

Die Wealthcap 45 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage.

Zum Abschlussstichtag bestehen ausschließlich Kapitaleinlagen der geschäftsführenden Kommanditistin WCK in Höhe von 20 Tsd. EUR.

Die Passivseite ist durch Rückstellungen von 29 Tsd. EUR, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 5 Tsd. EUR sowie dem Eigenkapital von -33 Tsd. EUR geprägt.

##### **Investitionen**

Bis zum Abschlussstichtag erfolgten noch keine Investitionen.

##### **Liquidität**

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2021 in Anbetracht des Stands der Investitionen ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 1 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 1 Tsd. EUR, und ist überwiegend geprägt durch das Bankguthaben gegenüber der UniCredit Bank AG.

Die Passiva beinhaltet das Eigenkapital (-33 Tsd. EUR), die Rückstellungen (29 Tsd. EUR) und Verbindlichkeiten (5 Tsd. EUR).

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

Der bisherige Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht den Erwartungen und ist primär konzeptionsbedingt durch ein negatives realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres gekennzeichnet. Der wesentliche Leistungsindikator der Gesellschaft sind die auf der Planungsrechnung basierenden Ausschüttungsquoten.

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

### **3.5 Gesamtaussage**





Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

## **4 Risiko- und Liquiditätsmanagement**

### **4.1 Risikobericht**

#### **4.1.1 Vorbemerkung**

Der AIF ist in das Risikomanagement der WCK eingebunden, die die zentrale Steuerung gemäß KAGB übernimmt. Die nachfolgenden Ausführungen betreffen den grundsätzlichen Risikomanagementprozess der WCK.

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 festgelegt. Als relevante Kennziffern wurden dabei der Loan-to-value und das Debt-service-coverage-ratio auf Ebene der künftigen Objektgesellschaft sowie der Liquiditätsgrad 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.

Bis zum Abschlussstichtag waren noch keine Objektgesellschaften bzw. Immobilien angebonden. Der Risikobericht bezieht sich somit auf die gemäß Anlagebedingungen zu erwartenden wesentlichen Risikoarten.

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**

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 künftigen Immobiliengesellschaft und wirtschaftlich auf Ebene des AIF in Form eines Ausfalls wesentlicher Mieter. Die Beurteilung der Bonität wesentlicher Mieter erfolgt durch eigene Prüfungen sowie 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 Immobilien nicht veräußert werden können. 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 an den Objekten werden angemessen in der Planungsrechnung einkalkuliert.

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

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

#### **4.1.4 Marktpreisrisiken**

Zum Abschlussstichtag stand noch nicht fest, ob bzw. an welcher konkreten Objektgesellschaft bzw. Immobilie sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird (sog. „Blind Pool“).

Als Marktpreisrisiken kommen für den AIF im Rahmen der Geschäftstätigkeit grundsätzlich Zinsänderungsrisiken bezüglich der Refinanzierung sowie Immobilienmarktrisiken mittelbar auf Ebene von Objektgesellschaften in Betracht.



Die Steuerung der Zinsänderungsrisiken auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt planmäßig bereits bei der Konzeption der jeweiligen Gesellschaften durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie erfolgt planmäßig neben dem vom AIF eingezahlten Eigenkapital durch langfristige Darlehensverträge mit festen Laufzeiten über die gesamte bzw. überwiegende Fondslaufzeit sowie fest vereinbarten Zinssätzen. Zinsänderungsrisiken sollen damit weitgehend minimiert werden.

Währungsrisiken bestehen nicht.

Das Immobilienmarktrisiko erfasst potentielle Verluste aus Marktschwankungen der zu erwerbenden Immobilien. Für das Fondsvermögen wird mindestens einmal jährlich eine Bewertung durchgeführt. Neben dem regelmäßigen Monitoring der Bonität von wesentlichen, potentiellen Mietern überzeugen wir uns somit auch regelmäßig von einer Verwertbarkeit der künftig gehaltenen Immobilien.

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

#### 4.1.5 Operationelle Risiken

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

Im Geschäftsjahr 2021 sind keine für die Gesellschaft relevanten Schadensfälle aus operationellen Risiken aufgetreten. Auch liegen derzeit keine Hinweise darauf vor, dass ein relevantes operationelles Risiko schlagend werden könnte. So liegen etwa keine relevanten anhängigen Rechtsstreitigkeiten, Beschwerden oder Ereignisse aus der Schadensdatenbank für den AIF bei der WCK vor.

#### 4.1.6 Zusammengefasste Darstellung der Risikolage

Die weltweiten Maßnahmen gegen die Folgen des Coronavirus tragen sichtbar zu einer Erholung der wirtschaftlichen Lage bei. Dennoch sind weitere Auswirkungen nicht auszuschließen. Die Wealthcap-Gruppe ist in das Krisenmanagement der HVB eingebunden und hält dessen Vorgaben, die im Einklang mit den Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation stehen, ein. Es wurde ein Business Continuity Plan entwickelt, welcher fortlaufend an aktuelle Entwicklungen angepasst wird. Derzeit sind keine akuten Risiken für die Gesellschaft erkennbar.

Mögliche weitere Auswirkungen des Coronavirus werden fortlaufend durch den Fondsverwalter WCK analysiert und Maßnahmen zur Risikoverminderung diskutiert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine weitere Entwicklung der Pandemie mit der möglichen Ausweitung staatlicher Maßnahmen den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft beeinflussen könnten. Dadurch ergeben sich für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft derzeit nicht konkret abschätzbare Risiken.

Mögliche Auswirkungen aus der militärischen Auseinandersetzung zwischen Russland und der Ukraine werden derzeit von der Geschäftsführung analysiert. Auswirkungen können sich beispielsweise auf die Immobilienmärkte oder auch auf das Zinsniveau ergeben.

Bis zur 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 Durchsicht auf die Liquiditätssituation der künftigen Objektgesellschaft.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements erfolgt ein kontinuierlicher Abgleich der vorhandenen Liquidität mit den Zahlungsverpflichtungen des AIF. Hierbei werden insbesondere die noch ausstehenden Einzahlungsverpflichtungen des AIF gegenüber Immobiliengesellschaften, 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 14. Dezember 2021 die WCK beauftragt. Die WCK hat in ihrem Geschäftsjahr 2021 folgende Vergütungen an ihre Führungskräfte und Mitarbeiter geleistet:

##### Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 gezahlten Mitarbeitervergütung

Gesamtsumme entspr. Jahresabschluss 2021 der KVG (Löhne + Gehälter) 21.934.249 EUR (ohne Soziale Abgaben)



<b>Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV</b>	
davon feste Vergütung	19.245.796 EUR
davon variable Vergütung	2.688.452 EUR
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2021	239 HC <sup>5</sup> /219,3 FTE <sup>6</sup>
Höhe des vom AIF gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Gesamtsumme der von der KVG im Kalenderjahr 2021 an Führungskräfte und Mitarbeiter gezahlte Vergütung, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	7.208.198 EUR
davon Führungskräfte	4.078.838 EUR
davon andere Mitarbeiter	3.129.360 EUR

Bei den in der obigen Tabelle dargestellten Beträgen handelt es sich um die im Geschäftsjahr 2021 tatsächlich gezahlten Mitarbeitervergütungen.

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

<sup>5</sup> HC: Headcount; Mitarbeiterzahl.

<sup>6</sup> FTE: Full time equivalent; Vollzeitäquivalent.

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

Für diese Mitarbeiter gelten insbesondere folgende Vergütungsrichtlinien:

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

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

Die Verwaltungsgesellschaft hatte im Dezember 2016 einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

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

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

## 6 Wesentliche Änderungen im Geschäftsjahr



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

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

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

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

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

**7 Nachtragsbericht**

Zum 28. Februar 2022 wurde die Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG angebunden. Die Objektgesellschaft kaufte ein Objekt in Berlin, Wilmersdorfer Str. 59.

München, den 3. Juni 2022

**Wealthcap 45 Komplementär GmbH**

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 3. Juni 2022

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Die geschäftsführende Kommanditistin*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Sven Markus Schmitt*

*gez. Achim von der Lahr*

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

**A. Aktiva**

	31.12.2021	Anteil am Fondsvermögen		31.12.2020
	EUR	EUR	in %	EUR
1. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		526,15	-1,57	18.339,65
2. Sonstige Vermögensgegenstände		70,21	-0,21	0,00



	31.12.2021		Anteil am Fondsvermögen	31.12.2020
	EUR	EUR	in %	EUR
3. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten		33.457,33	-100,00	0,00
		34.053,69		18.339,65
<b>B. Passiva</b>				
1. Rückstellungen		28.850,00	-86,23	13.350,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.000,00	-14,94	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) Andere		203,69	-0,61	0,00
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile der Komplementärin		0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten				
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	20.000,00		-59,78	20.000,00
bb) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-15.010,35		44,87	0,00
bc) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-38.446,98		114,91	-15.010,35
		-33.457,33	100,00	4.989,65
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten (Ausweis unter A. Aktiva 3.)		33.457,33	-100,00	0,00
		0,00		4.989,65
		34.053,69		18.339,65

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

	Geschäftsjahr 01.01.-31.12.2021		Rumpfgeschäftsjahr
	EUR	EUR	16.01.-31.12.2020
			EUR
1. Erträge			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		0,00
a) Sonstige betriebliche Erträge	70,21		0,00
Summe Erträge		70,21	0,00
2. Aufwendungen			



	Geschäftsjahr 01.01.-31.12.2021		Rumpfgeschäftsjahr 16.01.-31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
a) Verwahrstellenvergütung	21.375,00		7.100,00
b) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	8.637,48		6.250,00
c) Sonstige Aufwendungen	8.504,71		1.660,35
Summe der Aufwendungen		38.517,19	15.010,35
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/ Ergebnis des Geschäftsjahres		-38.446,98	-15.010,35

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

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München (Gesellschaft oder AIF), ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des § 149 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und gilt als kleine Personenhandels- und Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des § 158 i.V.m. § 135 KAGB sowie den Bestimmungen der Kapitalanlagerechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) aufgestellt. Somit sind für den Jahresabschluss die Bestimmungen des Ersten Unterabschnitts des Zweiten Abschnitts des Dritten Buches des HGB und für den Lagebericht § 289 HGB anzuwenden, soweit sich aus den Vorschriften des KAGB nichts anderes ergibt. Größenabhängige Erleichterungen wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG., ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 111936 eingetragen.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 16. Januar 2020 wurde die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. KG, München gegründet. Die Umfirmierung in Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München erfolgte mit Gesellschafterbeschluss vom 4. März 2020. Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Somit handelte es sich beim Gründungsjahr um ein Rumpfgeschäftsjahr vom 16. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020. Dies kann dazu führen, dass die Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur eingeschränkt mit den entsprechenden Beträgen des Vorjahres vergleichbar sind.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag einen Eigenkapitalfehlbetrag von 33 Tsd. EUR aus. Die Gesellschaft hat einen Einzahlungs- und Platzierungsgarantievertrag mit der Wealthcap Investment Services GmbH, München abgeschlossen. Hierüber kann die Gesellschaft jederzeit Liquidität zur Tilgung ihrer kurzfristigen Verpflichtungen abrufen, wodurch die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert ist. Der Vertrag garantiert die Platzierung und Einzahlung von Kommanditkapital insgesamt maximal in Höhe von 41 Mio. EUR bis zum 31. Dezember 2023. Zudem wurde bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses Kapital in Höhe von 22.933 Tsd. EUR in Form von Kommanditeinlagen neuer Gesellschafter eingeworben.

Die täglich verfügbaren Bankguthaben sowie die sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt und bewertet.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren jeweiligen Rückzahlungsbeträgen angesetzt und bewertet.

Das gezeichnete Kapital ist mit dem Nennbetrag angesetzt und bewertet.

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

Aufwendungen und Erträge werden periodengerecht abgegrenzt.

### 3. Sonstige Angaben zur Bilanz

#### 3.1 Aktiva

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen Ansprüche gegen die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald.

### 3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 29 Tsd. EUR beinhalten neben den Kosten der Verwahrstellenvergütung solche der Jahresabschlussprüfung und Veröffentlichung für das Geschäftsjahr 2021.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Abschlussstichtag in Höhe von 5 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen die Komplementärvergütung.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten betreffen geschuldete Umsatzsteuer.

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

Das Eigenkapital weist einen Fehlbetrag in Höhe von 33 Tsd. EUR aus; er entfällt ausschließlich auf den geschäftsführenden Kommanditisten (Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, kurz: Wealthcap KVG). Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt 200,00 EUR.

### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Verwahrstellenvergütung von 21 Tsd. EUR betrifft die Gebühren der State Street Bank für die Wahrnehmung der Verwahrstellentätigkeit.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 8 Tsd. EUR betreffen insbesondere Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2021.

Die sonstigen Aufwendungen betragen 8 Tsd. EUR und betreffen im Wesentlichen die Komplementärvergütung (5 Tsd. EUR) sowie Rechtskosten (1 Tsd. EUR).

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

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

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH</b>		
Kapitalkonto I (Einlagen)	20.000,00	20.000,00
Kapitalkonto II (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0,00	0,00
Kapitalkonto III (realisierte Gewinne/Verluste)	-53.457,33	-15.010,35
	-33.457,33	4.989,65

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

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

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

	31.12.2021	31.12.2020	Eröffnungsbilanz 16.01.2020
Fondsvermögen (EUR)	-33.457,33	4.989,65	0,00
Wert je Anteil (EUR)	-1.672,87	249,48	0,00
Umlaufende Anteile (Stück)	20	20	20



Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 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. Artikel 3 Nr. 11 bzw. Nr. 18 der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, d.h. Wertpapierfinanzierungsgeschäfte oder Gesamrendite-Swaps, abgeschlossen.

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

Die Vermögensaufstellung ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

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

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

Die Gesamtkostenquote gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt im Geschäftsjahr 2021 rund -230,25 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (39 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 0 %, da im Geschäftsjahr keine einmaligen erfolgsunabhängigen Aufwendungen anfielen. Das durchschnittliche Fondsvermögen (-14.233,84 EUR) wurde als Durchschnitt aus dem Fondsvermögen per 31. Dezember 2021 (-33.457,33 EUR) und per 31. Dezember 2020 (4.989,65 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 nach den vertraglichen Vereinbarungen 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.

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 nicht erhalten.

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

Die Komplementärin der Gesellschaft ist für die Übernahme der persönlichen Haftung berechtigt eine jährliche Vergütung i.H.v. bis zu 0,01 % (inkl. USt.) der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum ab der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2022 bis zum 31. Dezember 2024 jedoch mindestens 5 Tsd. EUR zu verlangen.

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 ist eine Komplementärvergütung von 5 Tsd. EUR angefallen.

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,0393 % (inkl. USt.) auf Basis des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 21 Tsd. EUR. Im Geschäftsjahr fiel eine Vergütung in Höhe von 21 Tsd. EUR an.

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

- 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 bis zu 5 Tsd. 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 ab dem Geschäftsjahr 2022 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft eine jährliche Verwaltungsvergütung i.H.v. bis zu 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Von der Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 36 Tsd. 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 Fondsaufgabe im Geschäftsjahr 2022 bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ist die Verwaltungsgesellschaft berechtigt, eine jährliche Mindestvergütung i.H.v. bis zu 40 Tsd. EUR zu verlangen.





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;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft künftigen 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 künftigen 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 (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlagen zeitanteilig) für den Zeitraum ab 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 Aufwendererstattungen erhalten. Des Weiteren hat die WCK keinen wesentlichen Teil der von dem AIF an die WCK geleisteten Vergütungen für Zahlungen an Vermittler von Anteilen des AIF auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet. Weiterhin sind keine Vergütungen der WCK selbst oder einer anderen KVG oder einer Gesellschaft, mit der die KVG eine wesentliche mittelbare/unmittelbare Beteiligung eingegangen ist, für die gehaltenen Anteile berechnet worden.

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag des vom Anleger übernommenen Zeichnungsbetrags 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 5,0 % des Zeichnungsbetrags. Es steht der Verwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Im Geschäftsjahr sind keine Ausgabeaufschläge angefallen.

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

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

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

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

### **6.5 Angaben gemäß § 300 KAGB**

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

Schwer liquidierbare Vermögensgegenstände bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

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

Im Berichtsjahr hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegenüber der dem Vorjahr gegeben.

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

Mit der Anlage in den AIF sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden.

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

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 60 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaften ist begrenzt; die Investmentgesellschaft wird möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren.

Der AIF ist somit geeignet für Anleger mit folgendem Risikoprofil:

- die sich verpflichten, einen Mindestzeichnungsbetrag in Höhe von 20.000 EUR zu leisten und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen;
- insbesondere bereit sind, die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen Ausfallrisiken bis hin zum Totalverlust der Einlage und des an den Vertriebspartner zu leistenden Ausgabeaufschlages sowie die im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten zu tragen.

Folgende 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 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht beeinflussbaren zukünftigen Entwicklungen im wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und tatsächlichen Bereich abhängig. Anleger sollten in der Lage sein, einen teilweisen oder vollständigen Verlust ihres investierten Kapitals wirtschaftlich zu tragen.

#### **Wertentwicklung**

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

#### **Durchleitungsrisiko**

Der AIF wird nur mittelbar über die Immobiliengesellschaften Immobilien halten. Insoweit besteht das Risiko, dass Zahlungen der künftigen 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 künftigen 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.

#### **Risiko der fehlenden Risikomischung**

Da die Investmentgesellschaft möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand - in nur eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft, welche nur eine Immobilie hält - investieren wird, könnte sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagesegment ausgeglichen werden. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Rückflüsse an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust die Folge sind.

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

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

#### **Allgemeine Immobilienrisiken**

Es besteht trotz einer technischen Prüfung der Bauqualität vor dem Erwerb der Immobilie der anzubindenden Objektgesellschaft das Risiko, dass Baumängel vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Neben der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gibt es speziell im Grundbesitz liegende Risiken, wie Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u.a. aus der Veränderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Veränderungen der Standortqualität können zur Folge haben, dass der Standort für die gewählte Nutzung nicht mehr geeignet ist. Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass ein möglicher Verkauf der Immobilie der Immobiliengesellschaft nicht oder nicht zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen erfolgt. Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund einer generellen Konjunkturschwäche zu Zahlungsausfällen bei der derzeitigen Mieterin oder etwaigen Anschlussmietern kommt.

#### **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.

#### **Aktuelle Risikobewertung**

Im Rahmen der Risikoinventur wurden alle relevanten Risikoarten geprüft und bewertet. Fokus lag dabei auf den wesentlichen - das Risikoprofil bestimmenden - Risiken, und allgemeinen Markt- und Immobilienrisiken. Es ergeben sich keine Hinweise, dass die Risiken schlagend werden.

#### **6.5.4 Risikomanagementsystem der Wealthcap KVG**

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: -1,02;

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: -1,04.

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

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von - 33.457,33 EUR.

#### **6.6 Nachtragsbericht**



Zum 28. Februar 2022 wurde die Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG angebunden.

Die Objektgesellschaft kaufte ein Objekt in Berlin, Wilmersdorfer Str. 59.

#### 6.7 Organe

Komplementärin der Gesellschaft bis 15. September 2021 ist die Wealthcap Objekt Dresden Komplementär GmbH, München, (vormals firmierend unter Wealthcap Immobilien 45 Komplementär GmbH, München) mit einem gezeichneten Kapital von 25 Tsd. EUR. Deren Geschäftsführer sind:

- Johannes Seidl,
- Dr. Kordula Oppermann und
- Dr. Christian Simanek (seit 1. April 2021).

Komplementärin der Gesellschaft seit dem 15. September 2021 ist nunmehr die Wealthcap 45 Komplementär GmbH, München mit einem gezeichneten Kapital von 25 Tsd. EUR. Deren Geschäftsführer sind:

- Dr. Christian Simanek (seit 15. September 2021),
- Dr. Kordula Oppermann (seit 15. September 2021) und
- Johannes Seidl (seit 15. September 2021).

Daneben war die Kommanditistin Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald, mit der Geschäftsführung der Gesellschaft beauftragt. Deren Geschäftsführer sind:

- Dr. Rainer Krütten,
- Sven Markus Schmitt und
- Achim von der Lahr.

München, den 3. Juni 2022

#### **Wealthcap 45 Komplementär GmbH**

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 3. Juni 2022

#### **Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Die geschäftsführende Gesellschafterin*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Sven Markus Schmitt*

*gez. Achim von der Lahr*

**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 3. Juni 2022

**Wealthcap 45 Komplementär GmbH**

*Die persönlich haftende Gesellschafterin*

*gez. Johannes Seidl*

*gez. Dr. Kordula Oppermann*

*gez. Dr. Christian Simanek*

Grünwald, den 3. Juni 2022

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

*Die geschäftsführende Kommanditistin*

*gez. Dr. Rainer Krütten*

*gez. Sven Markus Schmitt*

*gez. Achim von der Lahr*

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 der Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird zum 28.06.2022 festgestellt.