

Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A. Aktiva

	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen	31.12.2021
EUR	EUR	in %	EUR
1. Beteiligungen	37.859.270,63		0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	366.914,77		526,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.512,71		70,21
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten	0,00	0,00	33.457,33
	38.263.698,11		34.053,69

B. Passiva

	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen	31.12.2021
EUR	EUR	in %	EUR
1. Rückstellungen	39.500,00	0,13	28.850,00
2. Kredite			
a) Andere	7.590.750,00	24,78	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.520,54	0,01	5.000,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
a) Andere	203,69	0,00	203,69
5. Eigenkapital			
a) Kapitalanteile der Komplementärin	0,00	0,00	0,00
b) Kapitalanteile der Kommanditisten			



	31.12.2022	Anteil am Fondsvermögen	31.12.2021
EUR	EUR	in %	EUR
ba) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	31.208.000,00	101,89	20.000,00
bb) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neuverwertung	-276.033,75	-0,90	0,00
bc) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-53.457,33	-0,16	-15.010,35
bc) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-248.785,04	-0,81	-38.446,98
	30.629.723,88	100,92	-33.457,33
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckte Verlustanteile der Kommanditisten (Ausweis unter A. Aktiva 4.)	0,00	0,00	33.457,33
	30.629.723,88		0,00
	38.263.698,11		34.053,69

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

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
EUR	2022	2021
	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	1.167.979,24	0,00
a) Sonstige betriebliche Erträge	70,21	70,21
Summe Erträge	1.168.049,45	70,21
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-36.000,00	-21.375,00
b) Verwahrstellenvergütung	-22.020,00	-8.637,48
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-27.591,34	-8.504,71
d) Sonstige Aufwendungen	-1.331.223,15	-38.517,19
Summe der Aufwendungen	-1.416.834,49	-38.446,98
3. Ordentlicher Nettoertrag/ Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres/		
4. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00

	Geschäftsjahr	
	2022	2021
EUR	EUR	EUR
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-276.033,75	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-276.033,75	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-524.818,79	-38.446,98

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

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 Gründung der Gesellschaft erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 16. Januar 2020. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 06. Februar 2020. Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG., ist im Handelsregister Abteilung A des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 111936 eingetragen

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend § 135 KAGB i.V.m. § 21 ff. der KARBV gegliedert.

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. KG hat sich am 28. Februar 2022 als weitere Kommanditistin an der Objektgesellschaft Wealth Objekt Berlin III GmbH & Co. KG, München mit einem Kommanditkapital von 38.416 Tsd. EUR beteiligt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung ist gemäß § 28 KARBV i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB zum anteiligen Verkehrswert bewertet. Dieser entspricht dem anteiligen Net Asset Value (NAV), der wiederum als Summe der Beträge zu verstehen ist, zu denen die von der Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände bzw. die Verbindlichkeiten in einem Geschäft zwischen sachverständigen, unabhängigen und vertragswilligen Geschäftspartnern ausgetauscht werden können. Der Bewertung wurde die Vermögensaufstellung der Beteiligungsgesellschaft i.S.d § 271 Abs. 3 KAGB zum Stichtag 31. Dezember 2022 zugrunde gelegt.

Zur Ermittlung des NAV der jeweiligen Beteiligung erfolgt die Bewertung des Sachanlagevermögens in der jeweiligen Objektgesellschaft jährlich jeweils durch einen unabhängigen exter Anlage 1.4 / 2 256380002_2022 D 45 KG nen Bewerter. Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall mittels des Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung sowie mittels eines Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF-Verfahrens).

Die übrigen Aktiva sind zum Nennwert 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

Beteiligungen

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag an der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG, München in Höhe von 89,88 % beteiligt. Die ergänzenden Angaben für die Immobilieninvestitionen der Objektgesellschaft nach § 25 Abs. 5 KA - RBV werden in der Anlage 1 zum Anhang aufgeführt

Übersicht über die Beteiligungen zum 30. September 2022 gemäß den §§ 158 Satz 2 i.V.m. 148 Abs. 2 KAGB

	Berlin III
Firma, Rechtsform und Sitz	Wealth Objekt Berlin II GmbH & Co. KG, München
Gesellschaftskapital (HGB) in Tsd. EUR	41.200
Höhe der Beteiligung in %	89,88
Zeitpunkt des Erwerbs	28.02.2022
Verkehrswert der Beteiligung in Tsd. EUR	37.859

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

3.2 Passiva

Die Rückstellungen in Höhe von 40 Tsd. EUR (Vorjahr: 29 Tsd. EUR) betreffen die Vergütung der Verwahrstelle in Höhe von 22 Tsd. EUR (Vorjahr: 21 Tsd. EUR), die Prüfungskosten für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von 18 Tsd. EUR (Vorjahr: 7 Tsd. EUR), das Verwaltungshonorar in Höhe von 86 Tsd. EUR (Vorjahr: 18 Tsd. EUR), sowie die Kosten für die Offenlegung des Jahresberichts in Höhe von 2 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR).

Die Kredite in Höhe von 7.591 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) betreffen das im Rahmen der Anbindung der Objektgesellschaft am 28. Februar 2022 aufgenommene Platzierungsgarantiedarlehen der Wealthcap Investment Services GmbH (WIS), München, in Höhe von ursprünglich 38,8 Mio. EUR. Das Darlehen wurde im Zuge der Einwerbung vom Kommanditkapital sukzessive im Jahr 2022 teilweise getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4 Tsd. EUR (Vorjahr: 5 Tsd. EUR) betreffen die Komplementärvergütung.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten betreffen geschuldete Umsatzsteuer aus dem Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten sind gemäß § 29 Abs. 3 KARBV zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

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

Die im Eigenkapital unter der Position b) ba) ausgewiesenen Kapitalanteile der Kommanditisten setzen sich zum Abschlussstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalanteile	31.208.000,00	20.000,00
Entnahmen	0,00	0,00
	31.208.000,00	20.000,00

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinsen und ähnlichen Erträge von 1.168 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) enthalten die Erträge aus der Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berlin III KG.

Die Verwaltungsvergütung für das Jahr 2022 beträgt 0,09 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Geschäftsjahres, bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022 mindestens 36 Tsd. EUR.

Die Verwahrstellenvergütung von 22 Tsd. EUR betrifft die Gebühren der State Street Bank für die Wahrnehmung der Verwahrstellentätigkeit.

Die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten von 28 Tsd. EUR betreffen insbesondere Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2022.

Die sonstigen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	Vorjahr
	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Konzeptionsvergütung	561	0
Platzierungs- und Einzahlungsgarantie	802	0
Komplementärvergütung	5	4
Übrige	1	5
	1.369	9

Das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 276 Tsd. EUR (Vorjahr: 0. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligungen Objekt Berlin III KG zum Abschlussstichtag.

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 3 des Anhangs dargestellt.

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

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

Kommanditisten	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR
Kapitalkonto I (Einlagen)	31.208.000,00	20.000,00
Kapitalkonto II (Ausschüttungen, sonstige Entnahmen)	0	0
Kapitalkonto III (realisierte Gewinne/Verluste)	-339.684,87	-53.457,33
Kapitalkonto IV (nicht realisierte Gewinne/Verluste)	276.033,75	0
	30.592.281,38	-33.457,33

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	31.12.2020
Fondsvermögen (EUR)	30.592.281,38	-33.457,33	4.989,65
Wert je Anteil (EUR)	980,27	-1.672,87	249,48
Umlaufende Anteile (Stück)	20	20	20

Ein Anteil entspricht 1.000,00 EUR am zum Abschlussstichtag ausgegebenen Kapital von 31.208.000,00 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 Gesamtrendite-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 2022 rund 0,60 % und setzt sich aus der Summe der laufenden Aufwendungen des Geschäftsjahres (91 Tsd. EUR) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen zusammen. Die Initialkostenquote beträgt im Geschäftsjahr 8,92 % (1.363 Tsd. EUR).

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 Anlage 1.4 / 8 256380002_2022 - D 45 KG 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.

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.

Der Fokus liegt auf Immobilien in Deutschland mit einem Gewerbeanteil von mindestens 60 %. Die Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaft ist begrenzt; die Investmentgesellschaft hat in einen Vermögensgegenstand investiert. Eine Risikodiversifikation wird durch eine Streuung mit verschiedenen Mietern vorgenommen.

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 angenommenen Kaufpreisfaktoren bzw. der Verkaufspreis der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie nicht erzielt werden kann und die Immobilie am Ende der Laufzeit des AIF teilweise oder überhaupt nicht verwertet werden kann. Eine geringere Wertentwicklung der Immobilie 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.

Mieter-, Vertragspartner- und Vertragsabschlussrisiko

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

Leverage-Risiko/Risiko durch Finanzierungsliquidität

Auf Ebene der Immobiliengesellschaft werden Fremdmittel zur Finanzierung der Immobilie aufgenommen. Durch die Verpflichtungen zur Rückzahlung aufgenommenen Kredite ist die Liquidität der Immobiliengesellschaft gebunden. Dies kann sich auch negativ auf die Rückflüsse und damit die Liquiditätssituation 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 der Mieterin, welche ihre fälligen Mietzahlungen und sonstigen Verpflichtungen nicht mehr begleichen kann, aufgrund einer negativen Mietentwicklung, infolge von Leerstand, z.B. wegen lang andauernden Instandhaltungsmaßnahmen oder wegen fehlender Anschlussvermietung sowie aufgrund von fehlender Durchsetzbarkeit vertraglich vereinbarter Indexklauseln oder einer hohen Inflationsrate. Darüber hinaus kann 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 dies erkennbar war. 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 256380002_2022 - D 45 KG Anlage 1.4 / 13 des AIF kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabebaufschlag 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. Fokus lag dabei auf den wesentlichen – das Risikoprofil bestimmenden – Risiken, insbesondere allgemeine Markt- und Immobilienrisiken unter Berücksichtigung des Diversifikationsgrades bzw. der Anlagebedingungen.

Auch wenn die aktuelle Marktlage risikoerhöhend sein dürfte, ergeben sich aktuell keine Hinweise, dass wesentliche Risiken 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 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. Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsrisiken wird auf dem Lagebericht unter 4.1.5 Nachhaltigkeitsrisiken verwiesen. 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: 1,73

Tatsächlicher Leverage-Umfang nach der Commitmentmethode: 1,75

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

Zum Abschlussstichtag ergibt sich ein NAV in Höhe von 30.582.281,38 EUR.

6.7 Organe

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

- Dr. Christian Simanek
- Dr. Kordula Oppermann und
- Johannes Seidl.

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

- Dr. Rainer Krütten,



- Sven Markus Schmitt
- Achim von der Lahr (bis 30. Juni 2022) und
- Frank Clemens (seit 01. Juli 2022).

München, den 09. Mai 2023

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap 45 Komplementär GmbH**

gez. Johannes Seidl

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 09. Mai 2023

**Die geschäftsführende Gesellschafterin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Dr. Rainer Krütten

gez. Sven Markus Schmitt

gez. Frank Clemens

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

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. Bis zum Abschlussstichtag wurden 35.234 Tsd. EUR von privaten Anlegern eingeworben. Ein Rückgaberecht der Anleger besteht nicht.



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. Im Rahmen dieses Vertrages hatte die WIS am 21. Februar 2022 der Gesellschaft ein Zwischenfinanzierungsdarlehen über anfänglich rd. 38,8 Mio. EUR bereitgestellt. Per 31. Dezember 2022 betrug die Inanspruchnahme rd. 7,6 Mio. EUR. Das Zwischenfinanzierungsdarlehen wird durch das einzuwerbende Kommanditkapital sukzessive 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. Die Umwandlung kann dabei auf Verlangen der Investmentgesellschaft auch nach dem 31. Dezember 2023 erfolgen.

Mit Datum vom 28. Februar 2022 hat sich die Wealthcap Immo 45 KG zu 89,88 % im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG, München (kurz: Objektgesellschaft oder Wealthcap Berlin III KG) beteiligt, welche wiederum in eine Gewerbeimmobilie investiert ist. Mit Kaufvertrag vom 8. Oktober 2021 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31. Dezember 2021 um 24:00 Uhr hatte die Objektgesellschaft ein Grundstück mit einem vorwiegend als Bürogebäude, welches durch eine Einzelhandelsfläche sowie zehn Wohnungen ergänzt wird, zu einem vereinbarten vorläufigen Kaufpreis von 63.017 Tsd. EUR unter Berücksichtigung von Einhalten erworben. Nach erfolgter Endabrechnung belief sich der Kaufpreis auf 64.775 Tsd. EUR. Das Anlageobjekt weist eine Grundstücksfläche von ca. 1.100 qm und eine vermietbare Fläche von ca. 5.500 qm BGF (Brutto-Geschossfläche) auf. Hauptmieterin ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW Bankengruppe mit ca. 60 % der Gesamtmietfläche. Die Immobilie ist zum Abschlussstichtag vollständig vermietet.

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.

Nach dem Ende der Investitionsphase im Sinne des § 2 Abs. 2 der Anlagebedingungen sind mindestens 60 % des Wertes der Investmentgesellschaft in Vermögensgegenstände nach § 1 Abs. 1 der 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).

2 Tätigkeitsbericht der KVG

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF. Sie wurde mit Bestellsvertrag vom 14. Dezember 2021 zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF i.S.d. KAGB bestellt. Der ursprüngliche Bestellsvertrag vom 7. Februar 2020 wurde einvernehmlich aufgehoben. Der Bestellsvertrag 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, das Einwerben des Kommanditkapitals, 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 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

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.¹

Unsere makroökonomischen Prognosen²

	Real GDP (% yoy)			Consumer prices (% yoy)			Budget balance (% of GDP)		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Industrialized countries	1.8	-0.1	0.9	8.0	3.7	2.1	-5.0	-4.5	-3.0
US	3.3	0.0	1.0	8.4	5.9	2.1	-3.6	-3.9	-3.1
Euro Area									
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	-3.5
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	23.5	15.5	15.5
Japan	1.6	0.8	1.0	2.2	1.4	1.0	-7.0	-4.5	-4.0

* Non-wda figures. Adjusted for working days: 2.0% (2022), 0.0% (2023) and 1.3% (2024).

**Mainland economy figures. Overall GDP: 3.1% (2022), 0.5% (2023) and 1.5% (2024).

¹ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Pressemitteilung „Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2023 und vorläufige Zahlen zum BIP 2022“ vom 13.01.2023.

² UCG, The UniCredit Macro & Markets Nr. 300, 16.01.2023.

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 Realzinsicherung. 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). Logistikkimmobilien 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 Logistikkimmobilien, 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 Logistikkimmobilien 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 256380003_2022 - D 45 KG Anlage 1.1 / 9 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.³

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% übertrafen. 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 ansetzt⁴, 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 topausgestattete 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.

³ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Investmentmarkt beendet 2022 mit angezogener Handbremse“, 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.⁴

Standort Berlin

Im Jahr 2022 wurde am Berliner Bürovermietungsmarkt ein Gesamtumsatzvolumen von rund 765.000 qm erzielt. Das sind 12% weniger als im Vorjahr (870.800 qm) und 2% weniger gegenüber dem Zehnjahresschnitt. Es gab sieben Anmietungen in der Größenklasse ab 10.000 qm (128.300 qm) und 14 Abschlüsse in der Größenklasse von 5.000 bis 10.000 qm (96.200 qm insgesamt). Ca. 71% der Anmietungen wurden mit Flächen bis 5.000 qm erreicht (540.500 qm). Mit Blick auf die Preissegmente gab es sowohl die meisten Deals als auch das größte Vermietungsvolumen im Preissegment 25 bis 29,99 EUR/qm/Monat; insgesamt 255 Deals mit 183.000 qm. Im Jahr 2022 waren die unternehmensbezogenen Dienstleistungen mit 118.400 qm (bei 147 Transaktionen) der größte Flächenabnehmer, den zweiten Platz behält die EDV (99.700 qm und 103 Transaktionen). Gegenüber dem Vorjahr (Q4 2021) ist die Leerstandsquote leicht von 4,1% auf 4,4% gestiegen. Bis Ende 2023 wird mit einer Leerstandsquote von 5,2% gerechnet. Der Hauptgrund ist eine erwartete Marktschwäche in den ersten Quartalen, gefolgt von einer steigenden Nachfrage in der zweiten Hälfte des Jahres. Die Berliner Spitzenmiete stieg im Laufe des Jahres von 39,00 EUR/qm/Monat auf 41,50 EUR/qm/Monat. Ein weiterer Anstieg wird 2023 aufgrund hoher Baukosten sowie starker Nachfrage im hohen Preissegment erwartet.⁵

⁴ JLL, Pressemitteilung „Deutscher Bürovermietungsmarkt zeigt 2022 keine Anzeichen von Schwäche“, 09.01.2023.

⁵ JLL, Büromarktüberblick Deutschland Q4 2022, 19. Januar 2023.

3.2 Geschäftsverlauf und Lage

Der Geschäftsverlauf der Gesellschaft entspricht hinsichtlich des erzielten negativen Ergebnisses des Geschäftsjahres 2022 den Erwartungen.

Der Nettoinventarwert des Fondsvermögens beträgt zum Abschlussstichtag 30.630 Tsd. EUR. Damit beträgt der Nettoinventarwert je Anteil von 1.000,00 EUR bei 31.208 umlaufenden Anteilen 981,47 EUR.

	EUR
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2021	-33.457,33
Wert des Investmentvermögens am 31.12.2022	30.629.723,88

Veränderung im Geschäftsjahr

30.663.181,21

Die Steigerung des Nettoinventarwerts gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Beitritte von neuen Anlegern sowie der Beteiligung (Berlin III Prime) zurückzuführen.

3.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

3.3.1 Ertragslage

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 525 Tsd. EUR (Vorjahr: -38 Tsd. EUR) setzt sich aus dem negativen realisierten Ergebnis von 249 Tsd. EUR (Vorjahr: -38 Tsd. EUR) sowie dem negativen nicht realisierten Ergebnis von 276 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) zusammen.

Das negative realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres 249 Tsd. EUR (Vorjahr: -38 Tsd. EUR) resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Beteiligung in Höhe von 1.168 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), denen im Wesentlichen Vergütungen für die Platzierungs- und Einzahlungsgarantie von 780 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), die Konzeptionsvergütung 546 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), Aufwendungen aus der Verwahrstellenvergütung 22 Tsd. EUR (Vorjahr: 21 Tsd. EUR), der Verwaltungsvergütung 36 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten 28 Tsd. EUR (Vorjahr: 9 Tsd. EUR) sowie die Haftungsvergütung 5 Tsd. EUR (Vorjahr: 4 Tsd. EUR) gegenüberstehen.

Das negative nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 276 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) resultiert aus der Neubewertung der Beteiligung an der Wealthcap Berlin III GmbH & Co.KG zum Abschlussstichtag.

3.3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur

Die Finanzierung der Investition erfolgt mittels des eingeworbenen Kommanditkapitals (Eigenkapital) in Höhe von 31.208 Tsd. EUR sowie der Platzierungsgarantie zum 31.12.2022 in Höhe von 7.591 Tsd. EUR.

Zum Abschlussstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 80,05 % (Vorjahr: -5.610,26 %) bezogen auf die Bilanzsumme. Die Fremdkapitalquote beträgt zum Abschlussstichtag 19,95 % (Vorjahr: 5.710,26 %).

Die Wealthcap 45 Komplementär GmbH, München, ist Komplementärin ohne Kapitaleinlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist die Wealthcap KVG mit einer Kapitaleinlage von 20.000 EUR. Darüber hinaus sind diverse Kommanditisten mit einer Gesamteinlage von 31.188.000 EUR an dem AIF beteiligt.

Die Passivseite ist im Wesentlichen durch Rückstellungen von 40 Tsd. EUR (Vorjahr: 29 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten aus dem im Rahmen der Platzierungsgarantie in Anspruch genommenen Darlehens von 7.591 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 4 Tsd. EUR (Vorjahr: 5 Tsd. EUR) sowie dem Eigenkapital von 30.630 Tsd. EUR (Vorjahr: -33 Tsd. EUR) geprägt.

Auf der Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Finanzierung der Immobilie zum 31.12.2022 im Wesentlichen mittels Eigenkapital sowie durch ein langfristiges Darlehen.

Die Eigenkapitaleinlagen der Objektgesellschaft setzen sich neben der Kapitaleinlage der Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, München von 89,88 % aus den Kapitaleinlagen der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft sowie aus der Kapitaleinlage der Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG zusammen.

Die Fremdkapitalquote auf Ebene der Objektgesellschaft beträgt zum 31.12.2022 43,23 %.

Investitionen

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. KG hat am 28. Februar 2022 eine Beteiligung in Höhe von 38.416 Tsd. EUR (89,88 %) erworben. Die Kapitaleinlage war zum Bilanzstichtag voll eingezahlt.

Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 stets ausreichend. Die Gesellschaft ist sämtlichen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachgekommen.

Zum Abschlussstichtag hält die Gesellschaft Liquidität in Höhe von 367 Tsd. EUR in Form von täglich verfügbaren Bankguthaben bei der UniCredit Bank AG, München.

3.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 38.230 Tsd. EUR auf 38.264 Tsd. EUR (Vorjahr: -34 Tsd. EUR).

Der Anstieg der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die Kapitaleinzahlung von 31.188 Tsd. EUR diverser Kommanditisten zurückzuführen.

Die Aktivseite der Bilanz setzt sich aus den Beteiligungen in Höhe von 37.859 Tsd. EUR (Vorjahr: 0 Tsd. EUR) und den Barmitteln in Höhe von 367 Tsd. EUR (Vorjahr: 1 Tsd. EUR) zusammen.

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 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.

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 im Dezember 2020. 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 Immobiliengesellschaft 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 Immobilien nicht veräußert werden kann. Der Ausfall eines wesentlichen Mieters 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 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 Istwerten.



4.1.4 Marktpreisrisiken

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 erfolgte planmäßig bereits bei der Konzeption der Gesellschaft durch eine entsprechende Gestaltung der Finanzierungsstruktur. Die langfristige Finanzierung der von der Objektgesellschaft 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 sollen damit weitgehend minimiert werden.

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 Restwertisiko 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.

Im Geschäftsjahr 2022 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 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 separat 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 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 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	18.591.269 €
davon variable Vergütung	5.320.394 €
Zahl der Mitarbeiter der KVG zum 31.12.2022	238 HC / 216,67 FTE
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	3.845.019 €
davon andere Mitarbeiter	3.271.644 €

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

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 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

München, den 26. September 2023

**Die persönlich haftende Gesellschafterin
Wealthcap 45 Komplementär GmbH**

gez. Johannes Seidl

gez. Dr. Kordula Oppermann

gez. Dr. Christian Simanek

Grünwald, den 26. September 2023

**Die geschäftsführende Kommanditistin
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

gez. Frank Clemens

gez. Ingo Hartlief

gez. Johannes Seidl

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 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 45 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.

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
- alle 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

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. 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.

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 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.

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.

München, den 26. September 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Christof Städter)
Wirtschaftsprüfer

(Leopold von Bonhorst)
Wirtschaftsprüfer