



# Haus Postplatz, Dresden

Wealthcap Immobilien Deutschland 46  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Produktkurzinformation – 16.10.2023**

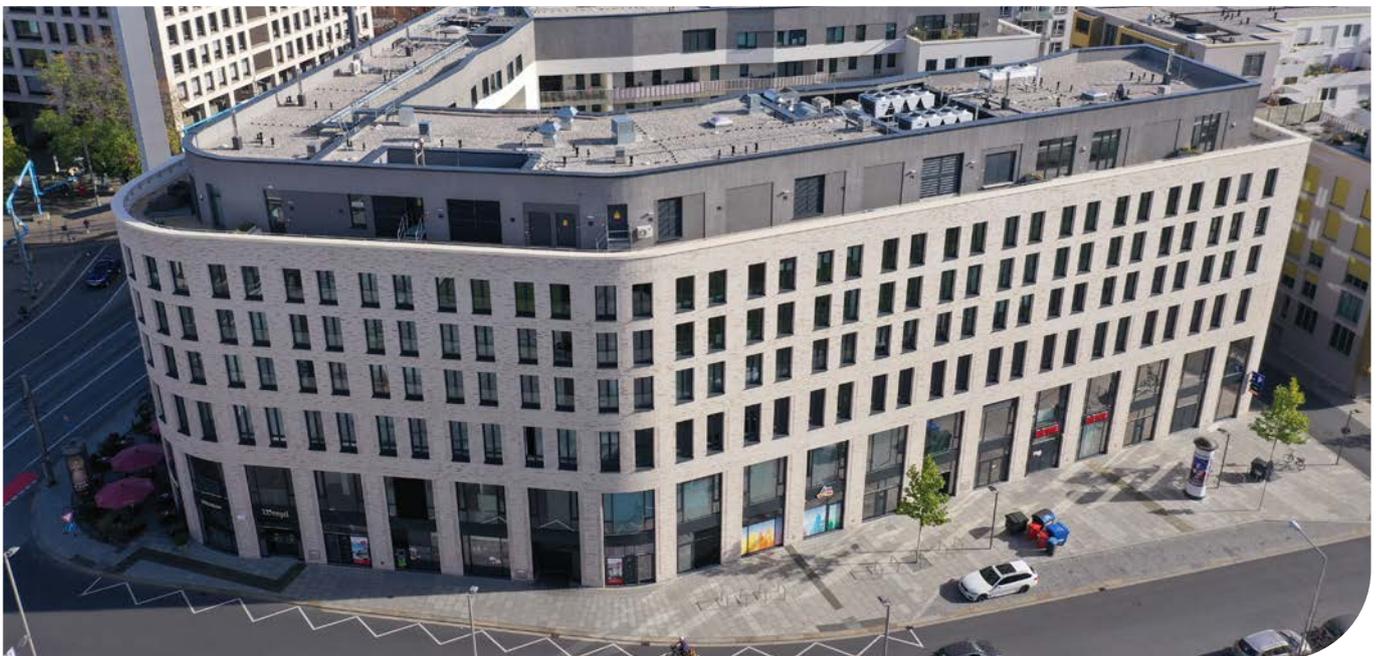


# Inhalt

Haus Postplatz, Dresden	4
Finanzanlagen in bewegtem Umfeld – Immobilien als alternative Kapitalanlage	7
Wealthcap – Kernkompetenz deutsche Immobilien	8
Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden	10
Dresden – Elbflorenz mit Innovationscharakter und hoher Lebensqualität	14
Blick auf den Einzelhandel und den Wohnungsmarkt Dresden	15
Die Mieterstruktur der Immobilie Postplatz, Dresden	16
Großzügig geschnittene Stadtwohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard	17
Umsetzung der ESG-Strategie mit dem Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden	18
Wealthcap Immobilien Deutschland 46 – die unternehmerische Beteiligung im Überblick	19
Fazit	23
Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht	24
Wesentliche Risiken und Hinweise im Überblick	25
Impressum/Hinweise/Kontakt	26

# Haus Postplatz, Dresden







# Finanzanlagen in bewegtem Umfeld – Immobilien als alternative Kapitalanlage

In Zeiten von hohen Inflationsraten und geopolitischen Unsicherheiten sind viele Investoren gezwungen, ihre Anlagestrategie anzupassen und ihr Portfolio um alternative Investments zu erweitern. Immobilien und Immobilienfonds können einen wichtigen Beitrag leisten, da sie sich zum einen positiv auf das Rendite-Risiko-Profil auswirken und zum anderen durch indexierte Mietverträge für einen gewissen Inflationsausgleich sorgen können.

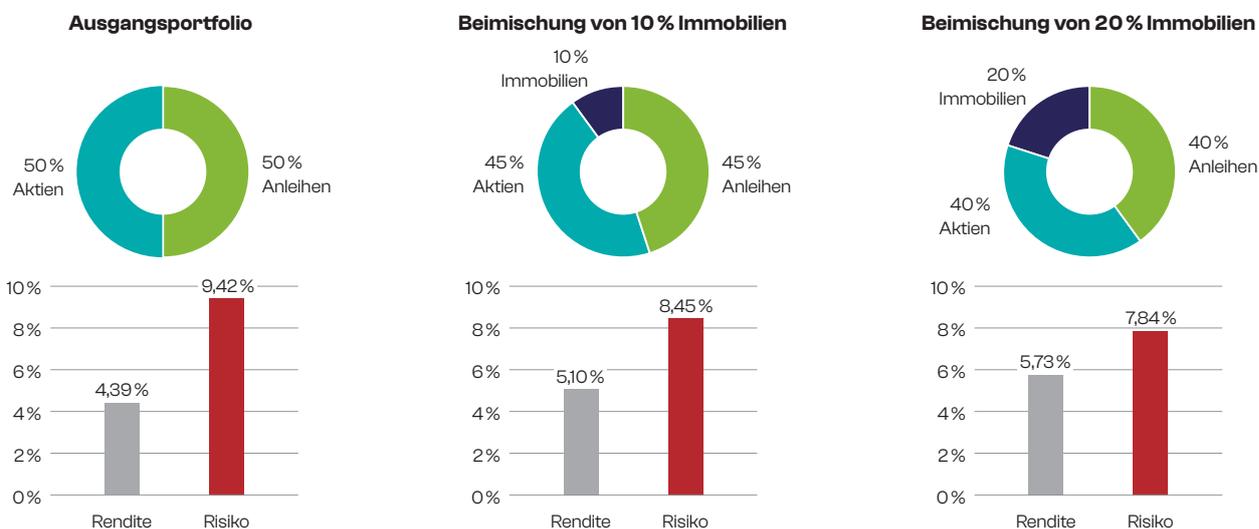
Als Investor erwarten Sie, dass Ihr persönliches Anlageportfolio zukunftsfähig und resilient aufgestellt ist. Investments sollen sich lohnen und einen Mehrwert für das Gesamtportfolio darstellen. In einer Phase von nach wie vor hoher Inflation und geopolitischen Unsicherheiten ist dies keine leichte Aufgabe.

Gefragt sind deshalb Anlageklassen, Opportunitäten und Geschäftsmodelle, die als Beimischung ein diversifiziertes Portfolio ermöglichen. Eine Portfolioergänzung sollte das Rendite-Risiko-Verhältnis des Gesamtportfolios optimieren. Dies kann durch höhere Renditen, einer Reduzierung des Gesamtrisikos oder einer Kombination aus beidem erfolgen. Dabei rücken sog. alternative Anlagen oder alternative Investments in den Fokus.

Darunter versteht man Investitionen beispielsweise in Immobilien, Infrastruktur, Erneuerbare Energien oder Private Equity. Insbesondere Immobilieninvestitionen werden aufgrund ihrer Eigenschaften im breit gestreuten Portfolio sowohl von privaten Anlegern als auch von institutionellen Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen oder Stiftungen geschätzt.

Immobilieninvestments sind durch ihre individuelle Werthaltigkeit i.d.R. weniger abhängig von den Entwicklungen an den Finanzmärkten und von deren Marktschwankungen und liefern regelmäßige Rückflüsse. Zudem können Immobilien einen gewissen Inflationsausgleich ermöglichen, der u.a. über indexierte – also an den Verbraucherpreisindex gekoppelte – Mietverträge realisiert werden kann.

## Veränderung des Rendite-Risiko-Profiles eines traditionellen Portfolios durch die Beimischung von Immobilien<sup>1</sup>



■ Rendite = durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in % ■ Risiko = annualisierte Volatilität in %

<sup>1</sup> Quelle: Preqin Performance Indices, quartalsweise Zahlen vom 31.12.2000 bis 30.09.2022, Aktienportfolio bezeichnet den MSCI World Standard (Net), einen Aktienindex, der die Entwicklung (Stand: Januar 2023) von 1.500 Aktien aus 23 Industrieländern widerspiegelt. „Net“ bezeichnet dabei die Reinvestition von Dividenden unter Abzug von lokaler Quellensteuer. Anleihen bezeichnen den FTSE World Government Bond Index (WGBI), einen Anleiheindex, der die Staatsanleihen (Investment Grade) aus über 20 Ländern widerspiegelt. Immobilien werden durch den Preqin Real Estate Index dargestellt; weitere Informationen zur Indexzusammensetzung finden sich unter [www.preqin.com](http://www.preqin.com). Alle Indizes sind auf USD-Basis berechnet.

**Risikohinweis:** Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte unterliegen Währungsschwankungen. Eine Streuung garantiert nicht, dass für den Anleger keine Verluste entstehen. Es handelt sich um eine illustrative Darstellung. Die Zusammensetzung der hier dargestellten Portfolios entspricht nicht der Zusammensetzung einer speziellen Beteiligung von Wealthcap. Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

# Wealthcap – Kernkompetenz deutsche Immobilien

Wealthcap bietet seit mehr als 35 Jahren Investoren den Zugang zu deutschen Immobilien.

Mit einem verwalteten Vermögen von rd. 10 Mrd. EUR zählt Wealthcap zu den führenden Anbietern geschlossener Sachwertbeteiligungen in Deutschland. Die Anlageklasse Immobilien nimmt dabei mit einem Investitionsvolumen von 6,1 Mrd. EUR und mehr als 80 aufgelegten Fondsgesellschaften einen besonderen Stellenwert ein und kennzeichnet unser Kerngeschäft.<sup>1</sup>

Durch unsere Erfahrung und unser Netzwerk ist es uns auch weiterhin möglich, hochwertige und zukunftsfähige Immobilien in einem aktuell herausfordernden Markt zu finden.

## Vielfältige Leistungen aus einer Hand

Um den Erfolg einer Immobilienbeteiligung langfristig zu sichern und Erträge optimal zu gestalten, kommt es in den Phasen Ankauf, Objekt-/Fondsmanagement und Verkauf auf fundierte Markterfahrung und Kenntnisse an. Durch unsere Erfahrung im Bereich von geschlossenen Immobilienfonds verfügen wir über die nötige Expertise und arbeiten in allen drei Phasen mit erfahrenen und langjährigen Partnern aus unserem Netzwerk zusammen. Die folgende Übersicht zeigt unser Leistungsangebot, um die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Immobilienmanagement zu schaffen.

## Immobilienmanagement vom Ankauf bis zum Verkauf<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Wealthcap, Stand: 30.06.2023.

<sup>2</sup> Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

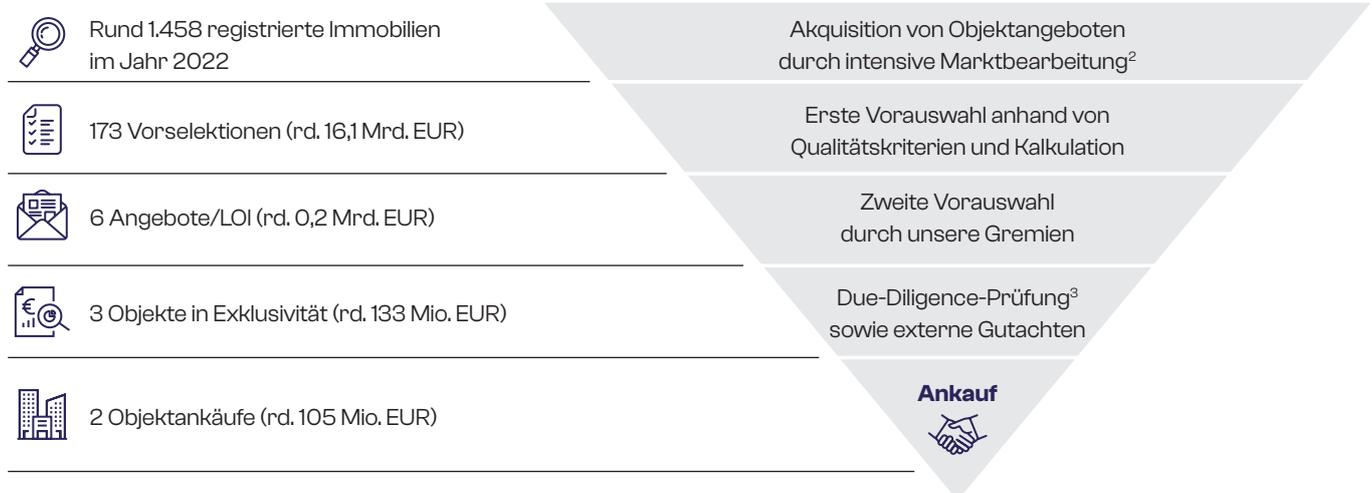
**Risikohinweis:** Vergangene Entwicklungen stellen keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Die Darstellung beinhaltet Maßnahmen, die nicht bei jedem Objekt gleichermaßen angewendet werden, so auch bei dem Objekt des Wealthcap Immobilien Deutschland 46.

## Ankauf von Immobilien bei Wealthcap

Wir erwerben Immobilien, um interessante Beteiligungsangebote für unsere Anleger zu realisieren. Dabei gehen wir nach unserem bewährten Wealthcap Auswahlprozess vor. Um aussichtsreiche Immobilienstandorte zu finden, sind langjährige Erfahrung sowie ständige, intensive Marktbeobachtung entscheidende Faktoren. Doch selbst wenn gute Immobilienregionen identifiziert sind, ist es noch ein weiter Weg zur Beteiligung: Viele Investoren stehen im Wettbewerb um interessante Objekte. Dabei kommt es auf wichtige Details an: etwa den zeitnahen Zugang zu Informationen, die Fähigkeit des Käufers, den Wert und das Potenzial der Immobilie

schnell und korrekt einzuschätzen, oder auch die Kaufkraft und das Renommee des potenziellen Investors. Dank unseres Marktzugangs sowie unserer intensiven Marktbeobachtung werden uns ca. 1.500 Objekte pro Jahr angeboten, die anschließend nach unseren strengen Qualitätskriterien geprüft werden. Im Rahmen dieser Prüfung erhalten auch Nachhaltigkeitsaspekte, wie die baulich energetische Qualität oder die Dekarbonisierung, immer mehr Gewicht.

## Akquisition bei Wealthcap: Selektion und Prüfung von Immobilienangeboten<sup>1</sup>



Nur wenige Immobilien bestehen unseren Auswahlprozess und finden anschließend Eingang in eine unserer Immobilienbeteiligungen. Unsere Experten kalkulieren unter Einbeziehung aller Einnahmen und Ausgaben einen zu erwartenden Ausschüttungsverlauf und berechnen darüber hinaus unter Berücksichtigung schwankender Einflussfaktoren sog. Sensitivitäten. Die Kalkulation der Immobilienbeteiligung unter plausiblen Annahmen sehen wir dabei als Verpflichtung unseren Anlegern gegenüber.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Stand: 10.01.2023.

1 Immobilien der Nutzungsarten Büro, Retail, Hotel, Wohnen, Light Industrial.

2 Marktbearbeitung schließt die Marktbeobachtung mit ein (Kontaktpflege, Marktresearch, Kongresse etc.).

3 Due Diligence ist die sorgfältige Prüfung und Analyse einer Immobilie, insbesondere im Hinblick auf ihre wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse, die durch einen potenziellen Käufer einer Immobilie vorgenommen wird.

**Risikohinweis:** Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Die Darstellung beinhaltet Maßnahmen, die nicht bei jedem Objekt gleichermaßen angewendet werden, so auch bei dem Objekt des Wealthcap Immobilien Deutschland 46.

**Hinweis:** Die HypoVereinsbank (HVB) hat Kriterien definiert für Produkte, die sich an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen richten. Im Wesentlichen orientieren sich diese Kriterien am Konzept der Verbände der deutschen Finanzindustrie (gemeinsames Konzept der DK, BVI und DDV). Obwohl dieses Produkt im Namen und/oder in Werbematerialien „nachhaltige“ Begrifflichkeiten (ESG, Sustainable, etc.) verwendet bzw. in seiner Anlagestrategie Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt, erfüllt es nicht die in der HypoVereinsbank geltenden Anforderungen für einen Vertrieb an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen.

# Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden

Wealthcap ermöglicht Ihnen mit der Beteiligung Wealthcap Immobilien Deutschland 46 den Zugang zu einer qualitativ hochwertigen, gemischt genutzten Immobilie in Dresden. Damit können Anleger Ihr Portfolio gezielt um eine Wertanlage mit interessantem Rendite-Risiko-Verhältnis und möglichem Inflationsausgleich erweitern.

Vis-a-vis dem Zwinger und nur einen Steinwurf von den weltberühmten Sehenswürdigkeiten Dresdens entfernt, trifft am Postplatz das historische Dresden auf moderne Architektur. Im Zuge der Rekonstruktion dieses historischen Platzes wurde 2019 das „Haus Postplatz“ fertiggestellt. Die Immobilie fügt sich mit einer hellen Klinkerfassade und einer zeitlosen Architektur harm-

nisch ins Stadtbild ein und erhielt dafür von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) die Diamant-Auszeichnung für herausragende Architektur. Lediglich acht weitere Gebäude in Deutschland haben derzeit diese Zertifizierung.<sup>1</sup> Grundlage für diese Auszeichnung ist eine DGNB-Gold-Zertifizierung, die auf den drei Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles fußt.



<sup>1</sup> DGNB-System – Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (dgnb-system.de) Abruf am 01.09.2023.

**Hinweis:** Die Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG hat sich mittelbar über eine Objektgesellschaft an der Immobilie Haus Postplatz, Dresden, beteiligt.

**Risikohinweis:** Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.



Das Haus Postplatz ist eine gemischt genutzte Immobilie und bietet Platz für Wohnungen, Nahversorgung, Fitness und Restaurants. Zahlreiche Straßenbahnlinien gewährleisten die Anbindung an den ÖNVP. Ein Ort zum Leben, Arbeiten, Einkaufen und Genießen, mitten im Herzen der sächsischen Metropole.



**Risikohinweis:** Es besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt.



## Eckdaten zum Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden

<b>Standort</b>	Dresden, Postplatz
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen, Nahversorgung und Fitness
<b>Kaufvertrag</b>	24.09.2018
<b>Fertigstellung</b>	2019
<b>Kaufpreis</b>	Ca. 105 Mio. EUR
<b>Ankaufsfaktor/-rendite<sup>1</sup></b>	25,74-fach/ca. 3,89 %
<b>Mietfläche/Stellplätze</b>	18.534 qm, davon - 7.064 qm Wohnen - 6.435 qm Einzelhandel/Gastronomie - 3.911 qm Fitness - 851 qm Bürofläche - 273 qm Lagerfläche - ca. 143 PKW-Stellplätze
<b>Hauptmieter</b>	- FIT/one GmbH (ca. 18,1 % der Jahresnettokaltmiete bei unterstellter Vollvermietung) - REWE Markt GmbH (ca. 12,5 % der Jahresnettokaltmiete bei unterstellter Vollvermietung) - dm-drogerie markt GmbH + Co. KG (ca. 9,5 % der Jahresnettokaltmiete bei unterstellter Vollvermietung)
<b>Indexierung</b>	Im Bereich der gewerblichen Vermietung unterschiedlich je Mietvertrag
<b>Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit</b>	Ca. 8,2 Jahre im Bereich der gewerblichen Vermietung
<b>Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2023</b>	Ca. 4,2 Mio. EUR
<b>Aktuelle Nettokaltmiete für die Hauptmieter und Wohnen</b>	FIT/one GmbH: 15,95 EUR/qm, REWE ca. 32,44 EUR/qm, Wohnen: durchschnittlich 13 EUR/qm
<b>Vermietungsstand bezogen auf die Gesamtfläche</b>	Ca. 82 %

<sup>1</sup> Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)\*100.

**Risikohinweis:** Die genannten Punkte sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere besteht das Risiko, dass Mietverträge vorzeitig enden, kein Nachmieter gefunden wird oder die Mieter ihre Miete nicht mehr bezahlen können oder die Mietzahlungen aussetzen.

# Dresden – Elbflorenz mit Innovationscharakter und hoher Lebensqualität

Mehr als 800 Jahre Geschichte prägen das Stadtbild der Landeshauptstadt Sachsens und geben ihr mit zahlreichen Kunst- und Kulturschätzen einen unverwechselbaren Charme.

Wer an Dresden denkt hat sofort den Zwinger, die Frauenkirche oder eine Schifffahrt auf der Elbe vor Augen. Doch Dresden hat weitaus mehr zu bieten. Hinter der beschaulichen Kulisse der Altstadt wird an zukunftsweisenden Themen geforscht und produziert.

In nur wenigen europäischen Städten geschieht dies so intensiv und interdisziplinär wie in Dresden. Zahlreiche Institute wie Fraunhofer, Max-Planck, Helmholtz und Leibniz sind vor Ort. Darüber hinaus gehört die TU Dresden zu einer der elf deutschen Exzellenzuniversitäten.

Bemerkenswert ist die enge Verzahnung der Forschungseinrichtungen mit den Unternehmen, die sich beispielsweise im Future Mobility Incubator von Volkswagen in der Gläsernen Manufaktur oder im ZEISS Innovation Hub zeigen.

Damit ist Dresden nicht nur ein attraktiver Anziehungspunkt für Wissenschaftler und Fachkräfte aus aller Welt, sondern auch eine der wirtschaftsstärksten Regionen der neuen Bundesländer. Die Stadt verzeichnete in den vergangenen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich im Gegensatz zum regionalen Trend, auch fortsetzen sollte.<sup>1</sup>



## Beispiele für zukunftsweisende Technologie-Entwicklungen in Dresden



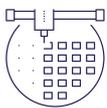
VW Future Mobility in der Gläsernen Manufaktur



ZEISS Innovation Hub



Jeder dritte europäische Mikrochip, der weltweit in Smartphones oder Autos verbaut wird, stammt aus Dresden



Bosch eröffnet 2021 Chipfabrik der Zukunft in Dresden und investiert bis 2026 drei Milliarden in Halbleitersparte<sup>2</sup>



Chiphersteller TSMC baut bis 2027 gemeinsam mit Bosch, Infineon und NXP neue Chipfabrik<sup>3</sup>



Wiege des 5G-Standards – 6G wird bereits entwickelt

Quelle: soweit nicht anders angegeben, <https://www.dresden.de/media/flippingbook/imagedeutsch/index.html>, Stand: März 2021, abgerufen am 19.09.2023.

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, Abruf 11.07.2023 – Eigene Darstellung und Berechnung und Marktbeschreibung Dresden.

<sup>2</sup> Quelle: Pressemitteilung, <https://www.bosch-presse.de/pressportal/de/de/bosch-eroeffnet-chipfabrik-der-zukunft-in-dresden-230080.html>, <https://www.bosch-presse.de/pressportal/de/de/mit-chips-zu-technik-fuers-leben-bosch-investiert-weitere-milliarden-in-sein-halbleiter-geschaef-243715.html> abgerufen am 28.07.2023.

<sup>3</sup> Quelle: TSMC, Pressemitteilung, <https://pr.tsmc.com/english/news/3049> abgerufen am 04.09.2023.

**Risikohinweis:** Es besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt.

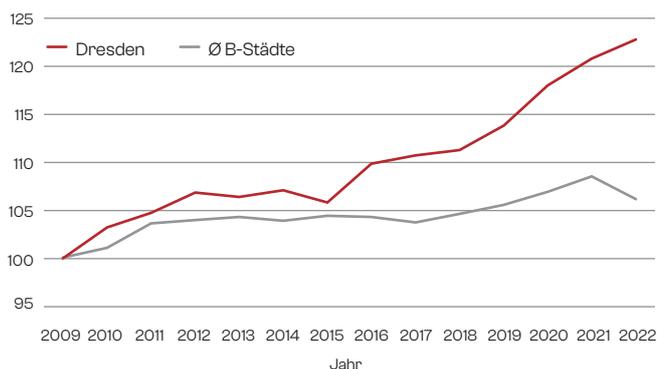
# Blick auf den Einzelhandel und den Wohnungsmarkt Dresden

Der größte Anteil der Fläche in der Immobilie Postplatz Dresden besteht aus Wohnfläche und Fläche für den Einzelhandel.

## Entwicklung Einzelhandel

Die soziodemografischen Rahmenbedingungen begünstigen u.a. den stetigen Ausbau der Verkaufsflächen von Lebensmitteleinzelhändlern in Dresden. So macht sich hier v. a. in den letzten Jahren ein deutlich positiverer Trend als im Durchschnitt der deutschen B-Städte<sup>1</sup> bemerkbar.

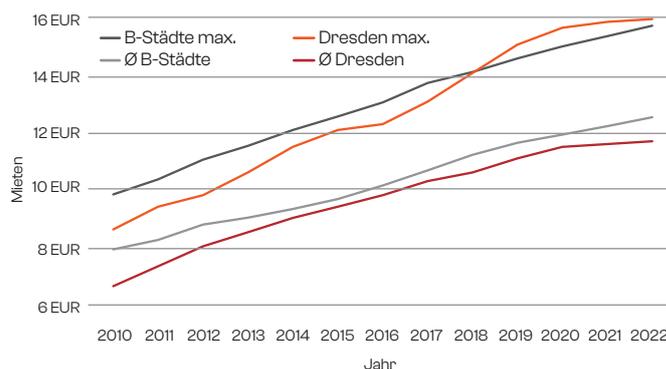
### Entwicklung Verkaufsfläche Lebensmitteleinzelhandel ab 400 qm<sup>2</sup> (indexiert 2009 = 100)



## Entwicklung Wohnungsmarkt

Der anhaltende Anstieg der Mietpreise verdeutlicht die erhöhte Attraktivität des Dresdner-Wohnungsmarktes. Insbesondere die sich positiv entwickelnden soziodemografischen Kennzahlen tragen auch hier zum Aufschwung Dresdens bei. Im Neubau liegen die Miet- und Kaufpreise etwa auf dem Niveau des Durchschnittswerts der B-Städte<sup>1</sup>.

### Wohnungsmieten Dresden und B-Städte<sup>2</sup>



1 Definition B-Städte: Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

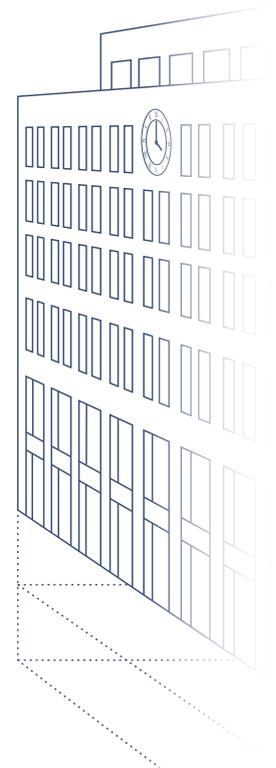
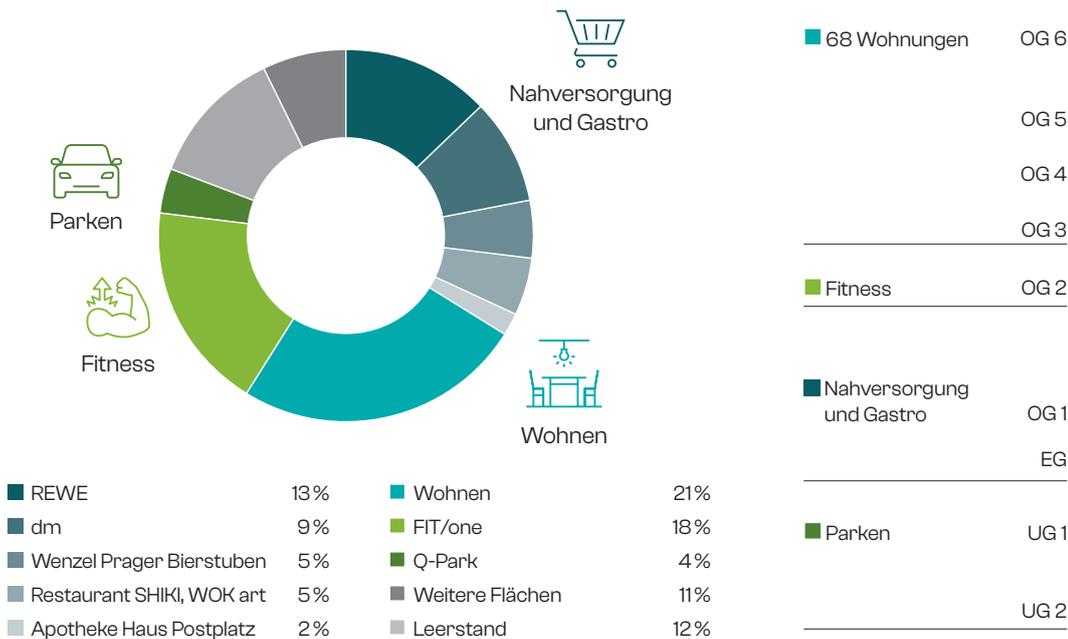
2 Quelle: RIWIS, Abruf 18.07.2023 und 20.07.2023 - Eigene Darstellung und Berechnung.

**Risikohinweis:** Es besteht das Risiko einer Standortverschlechterung sowie einer negativen Entwicklung am Immobilienmarkt.

# Die Mieterstruktur der Immobilie Postplatz, Dresden

Das Haus Postplatz, Dresden, bietet eine diversifizierte Mieterstruktur aus unterschiedlichen Nutzungsarten und Branchen.

## Mieterstruktur (nach Anteil der Mieteinnahmen)



**Hinweis:** Die Immobilie Haus Postplatz ist eine gemischt genutzte Immobilie mit vielen unterschiedlichen Mietern. Hierdurch kann es immer wieder zu Anpassungen bei den Mietverhältnissen kommen. Insbesondere im Hinblick auf das aktuell unsichere Umfeld kann es mieterseitig Anfragen geben, bestehende Mietverträge anzupassen. Hierbei hat die Wirtschaftlichkeit der Immobilie eine hohe Priorität. Zudem ist gerade im Bereich Wohnen immer wieder mit Veränderungen durch Umzüge zu rechnen.

## Information zu den Hauptmietern

### REWE Markt GmbH

Die REWE GmbH, mit Sitz in Köln, ist mit rd. 3.600 Läden der zweitgrößte Lebensmitteleinzelhändler in Deutschland.

### dm-drogerie markt GmbH & Co. KG

dm ist eine deutsche Drogeriemarktkette mit Sitz in Karlsruhe. Mit rd. 3.850 Filialen und 66.000 Mitarbeitern ist dm 2022 der größte Drogeriekonzern Deutschlands.

### Fit/one GmbH<sup>1</sup>

Betreiber von 35 Fitness-Studios in Deutschland, Österreich und Polen.

<sup>1</sup> Bei der Mieterin handelt es sich um eine im Jahr 2020 gegründete Gesellschaft mit einem Stammkapital von 26.000 EUR.

**Risikohinweis:** Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Mietverträge, z.B. hinsichtlich Verlauf, Höhe und Dauer der Zahlungen der Mieter. Zudem besteht ein Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter bzw. für den Fall eines Mietersausfalls, dass die Flächen nicht oder nicht zu den gleichen Bedingungen nachvermietet werden können (sog. Anschlussvermietungsrisiko). Im Zusammenhang mit der Anschlussvermietung kann es außerdem zu zusätzlichen, nicht kalkulierten Ausbaurisiken kommen, wenn Flächen insbesondere die Fitnessstudioflächen künftig anderweitig genutzt werden sollen.

# Großzügig geschnittene Stadtwohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard

Insgesamt befinden sich vom 3.-6. Obergeschoss 68 moderne Wohnungen mit Größen zwischen ca. 60 und ca. 160 qm. Alle Wohnungen sind zudem mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Wohnungen zeichnen sich durch einen hochwertigen Ausbaustandard mit Fußbodenheizung, bodentiefen Duschen, Eichenparkett, Gegensprechanlagen und teils Kaminen sowie eingebauten Küchen aus. Im begrünten Innenhof können Fahrradstellplätze und ein Spielplatz genutzt werden.



# Umsetzung der ESG-Strategie mit dem Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden

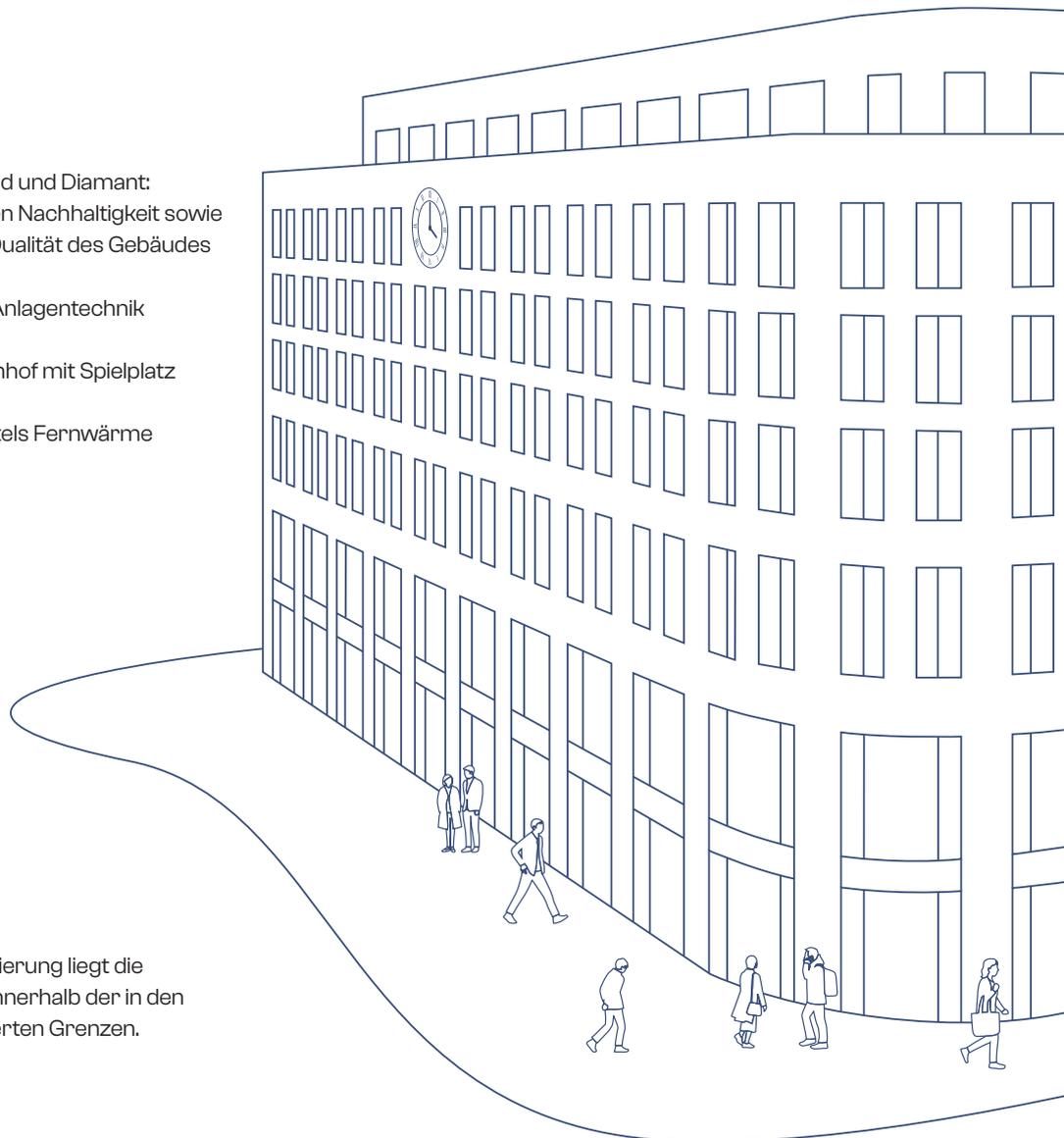
Über die gesamte Wertschöpfungskette und Haltedauer des Wealthcap Immobilien Deutschland 46 wird ein besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz der Immobilie gelegt. Dies soll dazu beitragen, langfristig eine stetige Wertentwicklung gepaart mit marktgerechten Ausschüttungen zu ermöglichen.

## Ökologische Aspekte

- DGNB-Zertifizierung Gold und Diamant: Bewertung der baulichen Nachhaltigkeit sowie der architektonischen Qualität des Gebäudes
- Neubau mit moderner Anlagentechnik
- Intensiv begrünter Innenhof mit Spielplatz
- Wärmeversorgung mittels Fernwärme



Mit der DGNB-Gold-Zertifizierung liegt die Immobilie Haus Postplatz innerhalb der in den Anlagebedingungen definierten Grenzen.



**Hinweis:** Die vollständigen nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften des Wealthcap Immobilien Deutschland 46 entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt vom 22.09.2022. Ausführliche ESG-spezifische Informationen zum Wealthcap Immobilien Deutschland 46 sind außerdem unter <https://www.wealthcap.com/angebote-und-loesungen/immobilien-deutschland-46#dokumente> abrufbar. Bei der Investmententscheidung sind darüber hinaus alle Eigenschaften und Ziele des Investmentvermögens zu berücksichtigen, wie sie im Verkaufsprospekt und dem Basisinformationsblatt offengelegt werden. Die HypoVereinsbank (HVB) hat Kriterien definiert für Produkte, die sich an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen richten. Im Wesentlichen orientieren sich diese Kriterien am Konzept der Verbände der deutschen Finanzindustrie (gemeinsames Konzept der DK, BVI und DDV). Obwohl dieses Produkt im Namen und/oder in Werbematerialien „nachhaltige“ Begrifflichkeiten (ESG, Sustainable, etc.) verwendet bzw. in seiner Anlagestrategie Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt, erfüllt es nicht die in der HypoVereinsbank geltenden Anforderungen für einen Vertrieb an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen.

**Risikohinweis:** Die genannten Punkte sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich die ökologischen Aspekte zukünftig verschlechtern.

# Wealthcap Immobilien Deutschland 46 – die unternehmerische Beteiligung im Überblick

Das Beteiligungsangebot Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG kann mit einem Mindestanlagebetrag von 20.000 EUR zzgl. 5% Ausgabeaufschlag gezeichnet werden. Die Laufzeit des Fonds ist bis zum 31.12.2034 geplant. Wealthcap Immobilien Deutschland 46 erzielt

voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die prognostizierte laufende Ausschüttung soll durchschnittlich ca. 3,25% pro Jahr betragen, (jeweils bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern und für den Zeitraum vom 01.01.2023–31.12.2034).

## Die unternehmerische Beteiligung auf einen Blick

<b>Investmentgesellschaft</b>	Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Beteiligungsform</b>	Beteiligung an der Investmentgesellschaft „Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“, die sich zu 89,9% an der Wealthcap Objekt Dresden GmbH & Co. KG beteiligt hat
<b>Anlagepolitik</b>	Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital zur Investition in Immobilien. Die Investition kann unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften erfolgen
<b>EU-Offenlegungsverordnung</b>	Klassifizierung gemäß Artikel 8 (ökologische und soziale Merkmale werden beworben)
<b>Investitionsobjekt</b>	Das Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden, wurde durch eine Objektgesellschaft von Wealthcap erworben
<b>Prognostizierte laufende Ausschüttungen</b>	Durchschnittlich ca. 3,25% p.a. (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern) – zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung der Einlage
<b>Zielrendite (prognostiziert)</b>	Rund 4,0% IRR <sup>1</sup> vor Steuern ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags
<b>Prognosezeitraum</b>	01.01.2023 – 31.12.2034
<b>Laufzeit</b>	Bis 31.12.2034 mit einer Verlängerungsoption bis zum 31.12.2039
<b>Mindestbeteiligung</b>	Ab 20.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von bis zu 5%, höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
<b>Kommanditkapital und Platzierungsgarantie</b>	Das geplante Kommanditkapital von bis zu 61 Mio. EUR ist durch eine Platzierungsgarantie von bis zu 61 Mio. EUR (ausgegeben von der Wealthcap Investment Services GmbH) auf Ebene des Wealthcap Immobilien Deutschland 46 abgesichert
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Der Anleger unterliegt dem deutschen Einkommensteuergesetz und erzielt voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

### Beispielhafte Risiken

Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko)

- Es besteht das Risiko aus der fehlenden Risikomischung, da die Investmentgesellschaft lediglich in nur einen Vermögensgegenstand (unmittelbar oder mittelbar) investiert
- Es bestehen immobilienpezifische Risiken bezüglich der Mietverträge, z.B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen der Mieter sowie der Höhe der Anschlussvermietungen, bezüglich des Objekts, z.B. hinsichtlich der Bauqualität, bezüglich der Veräußerung des Objekts, z.B. durch die Realisierung eines niedrigeren Verkaufspreises als angenommen
- Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt nebst Aktualisierungen und Nachträgen zu entnehmen

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie, dass die Rendite nach den regulatory technical standards der EU PRIIPs Verordnung in den Ausweisen der Basisinformationsblätter abweichend berechnet wird und einen anderen Wert ausweist. Auf der S. 26 finden Sie neben der Definition der IRR auch eine Erläuterung zu den unterschiedlichen Berechnungsmethoden.

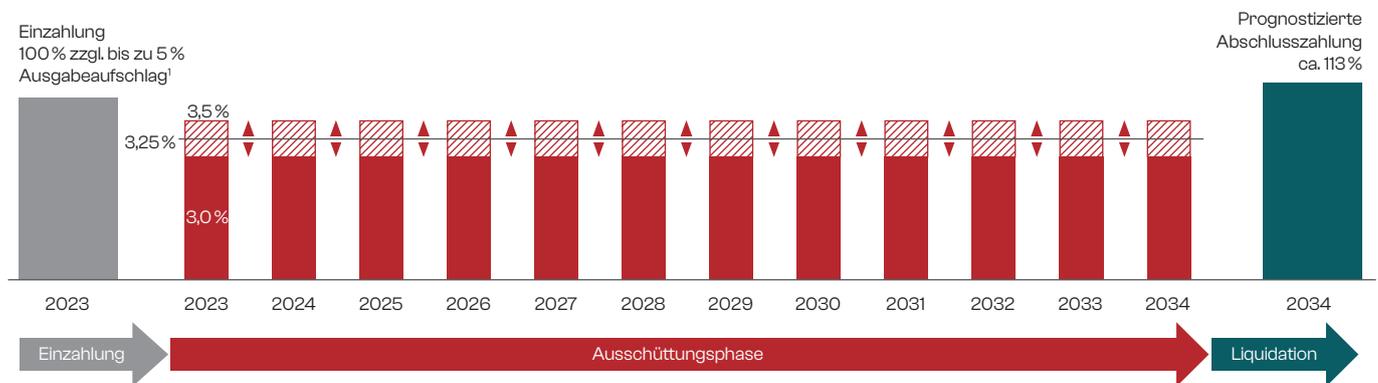
**Hinweis:** Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 nebst Aktualisierungen und Nachträgen sowie das Basisinformationsblatt. Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen empfehlen wir, den Rat eines steuerlichen Beraters einzuholen. Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt. Die HypoVereinsbank (HVB) hat Kriterien definiert für Produkte, die sich an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen richten. Im Wesentlichen orientieren sich diese Kriterien am Konzept der Verbände der deutschen Finanzindustrie (gemeinsames Konzept der DK, BVI und DDV). Obwohl dieses Produkt im Namen und/oder in Werbematerialien „nachhaltige“ Begrifflichkeiten (ESG, Sustainable, etc.) verwendet bzw. in seiner Anlagestrategie Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt, erfüllt es nicht die in der HypoVereinsbank geltenden Anforderungen für einen Vertrieb an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen.

**Warnhinweis:** Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft. Schwankende Einflussfaktoren, sog. Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf S. 21 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

## Prognostizierter Ausschüttungsverlauf (vor Steuern) für das Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden

Prognostizierte laufende Ausschüttungen von durchschnittlich ca. 3,25 % p.a. (plangemäßer Verlauf)<sup>2,3</sup>

Im Hinblick auf mögliche Schwankungen beispielsweise bei Mieteinnahmen und/oder Inflationsrate ist es bei plangemäßigem Verlauf möglich, Ausschüttungen in einer Bandbreite zwischen 3,0 % und 3,5 % p.a. vorzunehmen.<sup>2,3</sup>



1 Es wurde unterstellt, dass die Anleger den Zeichnungsbetrag zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag per 01.01.2023 einzahlen. Für Anleger, die später beitreten, reduziert sich die Gesamtausschüttung. Die Investmentgesellschaft hat sich zum 30.11.2022 mit ca. 89,9 % an der immobilienhaltenden Objektgesellschaft beteiligt.

2 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern, die Ausschüttungen können jeweils zum 30.06. des Folgejahres entnommen werden.

3 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

**Warnhinweis:** Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

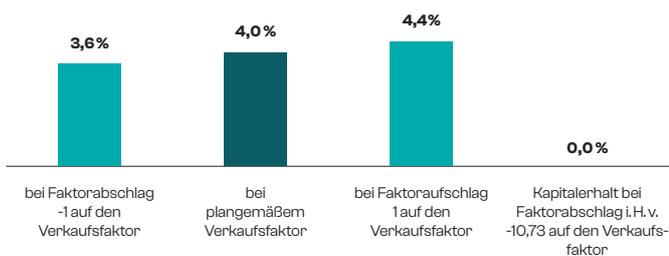
**Risikohinweis:** Der prognostizierte Ausschüttungsverlauf zeigt die möglicherweise zu erwartenden Ausschüttungen, die auf der Basis von Erfahrungswerten hinsichtlich des Objekts (Mieteinnahmen, Mietsteigerungen, Veräußerungserlös) abgeleitet wurden. Er kann jedoch je nach tatsächlicher Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung ggf. stark variieren. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab. Den prognostizierten Ausschüttungen liegen unterschiedliche Annahmen zugrunde. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Ausschüttungen auch (teilweise) Rückzahlungen des Eigenkapitals beinhalten.

## Sensitivitäten – beispielhafte Darstellung für das Investitionsobjekt Haus Postplatz, Dresden

Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Die Wertentwicklung der Beteiligung ist u. a. davon abhängig, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt. Es besteht daher auch das Risiko eines finanziellen Verlusts.

### Sensitivität Verkaufsfaktor

IRR<sup>1</sup> vor Steuern ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags

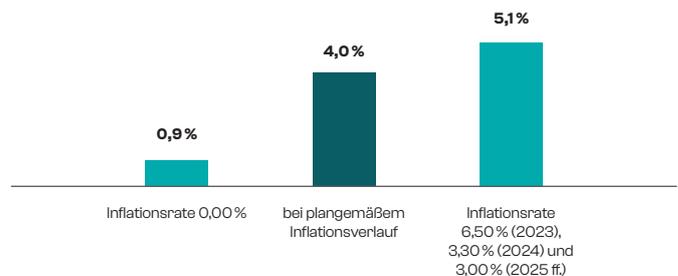


### Verkaufsfaktor<sup>2</sup> (Abweichungen von Prognosen)

Änderung des angenommenen Verkaufsfaktors im Jahr 2034 für die Fondsimobilie ausgehend von einem Verkaufsfaktor von 21,99 (gemäß Planrechnung)

### Sensitivität Inflationsrate

IRR<sup>1</sup> vor Steuern ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags

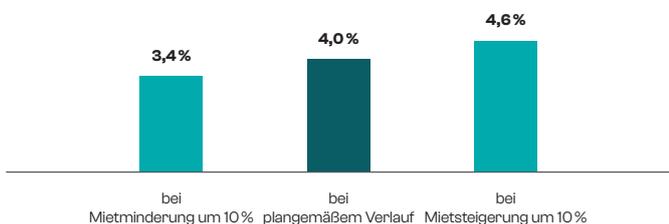


### Inflationsrate (Abweichungen von Prognosen)

Variation der angenommenen Inflationsentwicklung von 5,50 % (2023), 2,30 % (2024) und 2,00 % (2025 ff.) auf 0,00 % p. a. bzw. auf 6,50 % (2023), 3,30 % (2024) und 3,00 % (2025 ff.)

### Sensitivität Mieteinnahmen

IRR<sup>1</sup> vor Steuern ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags

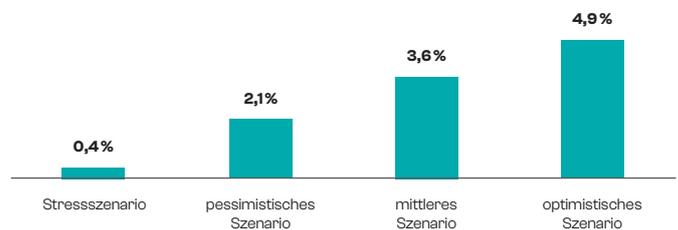


### Mieteinnahmen (Abweichungen von Prognosen)

Veränderung der Mieteinnahmen +/- 10%.

### Performance Szenarien gemäß Basisinformationsblatt

IRR<sup>1</sup> vor Steuern unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags



### Kombination aus Veränderung Verkaufsfaktor, Mieteinnahmen und immobilien-spezifischen Kosten, wie z. B. Instandhaltungskosten

1 Bitte beachten Sie, dass die Rendite nach den regulatory technical standards der EU-PRiIPs-Verordnung in den Ausweisen der Basisinformationsblätter abweichend berechnet wird und einen anderen Wert ausweist. Auf der S. 26 finden Sie neben der Definition der IRR auch eine Erläuterung zu den unterschiedlichen Berechnungsmethoden.

2 Verkaufsfaktor = Verkaufspreis/Mieteinnahmen im Jahr des Verkaufs.

**Warnhinweis:** Die Simulationen und Prognosen stellen keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Ausschüttung und die IRR können von den hier dargestellten Sensitivitäten abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.

**Risikohinweis:** Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

---

## Die Kostenübersicht

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und den Anlagezeitraum in Form der empfohlenen Haltedauer von zwölf Jahren.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Wir haben angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt (Anlagebetrag)

<b>Szenario:</b>	<b>Wenn Sie nach 12 Jahren (empfohlene Haltedauer) aussteigen</b>
<b>Kosten insgesamt</b>	2.421 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten<sup>1</sup></b>	2,0 %

<sup>1</sup> Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,5 % vor Kosten und 3,1 % nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten (5,6 %) und mit Kosten (3,6 %). Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

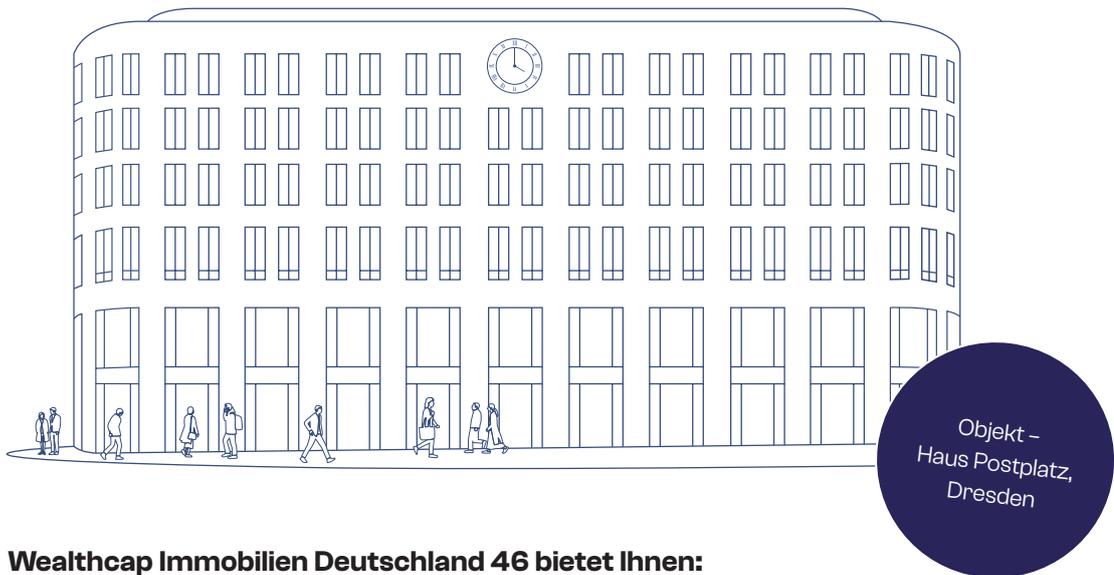
Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft oder Sie dazu berät, berechnen kann (4,8 % des Anlagebetrags (dies entspricht 5,0 % des Zeichnungsbetrags)). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

### Zusammensetzung der Kosten

<b>Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg</b>	Wenn Sie nach 1 Jahr Ihre Anteile zurückgeben könnten
<b>Einstiegskosten</b> Es wird ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 4,8 % des Anlagebetrags (5 % des Zeichnungsbetrags) erhoben. Darüber hinaus einmalige Kosten i. H. v. bis zu 4,0 % des Anlagebetrags (Initialkosten). Die Initialkosten sind bereits im Preis enthalten, den Sie zahlen.	Bis zu 881 EUR
<b>Ausstiegskosten</b> Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Weder zum Ende der Laufzeit noch während der Laufzeit, da kein Recht auf ordentliche Kündigung und kein Recht auf Rückgabe vor Laufzeitende besteht.	Nicht zutreffend
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>	
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b> Kosten, die jährlich für die Anlageverwaltung auf Ebene des Produktes und auf Ebene der Objektgesellschaft(en) abgezogen werden. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten.	95 EUR
<b>Transaktionskosten</b> Verkaufspreis von Vermögensgegenständen – bis zu 1% des Verkaufspreises (Verkaufspreis ohne Umsatzsteuer) plus ggf. anfallenden Steuern und Gebühren. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen oder verkaufen.	180 EUR
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>	
<b>Erfolgsgebühren</b> Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft i. H. v. 15 % des Betrags, der nach Auszahlung der Einlagen an die Anleger sowie durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,0 % verbleibt. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung basiert auf Erfahrungswerten.	218 EUR

**Hinweis:** Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Nachträge und Aktualisierungen.

# Fazit



## Wealthcap Immobilien Deutschland 46 bietet Ihnen:

- Geplante Ausschüttungen von durchschnittlich ca. 3,25 % p.a.<sup>1</sup> und angestrebte Zielrendite von ca. 4,0 % (IRR<sup>2,3</sup>)
- Gebäudezertifizierung DGNB-Gold für die Bereiche Ökologie, Ökonomie und Soziokulturelles<sup>4</sup>
- Bundesweit 9. Immobilie mit DGNB-Diamant-Zertifizierung<sup>4</sup>
- Klassifizierung gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung<sup>5</sup>
- Gemischt genutzte Immobilie aus den Bereichen Wohnen, Nahversorgung und Fitness
- Langfristige und indexierte Mietverträge im Bereich der gewerblichen Nutzung zum Inflationsausgleich
- Zentrale Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung in Dresden, B-Stadt und wirtschaftsstärkste Region der neuen Bundesländer<sup>6</sup>
- Über 35-jährige Erfahrung im Asset Management durch Wealthcap

1 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern.

2 Bitte beachten Sie, dass die Rendite nach den regulatory technical standards der EU-PRIPs-Verordnung in den Ausweisen der Basisinformationsblätter abweichend berechnet wird und einen anderen Wert ausweist. Auf der S. 26 finden Sie neben der Definition der IRR auch eine Erläuterung zu den unterschiedlichen Berechnungsmethoden.

3 Renditeziel von ca. 4,0 % (IRR<sup>2</sup>) vor Steuern ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Das Renditeziel vor Steuern unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags (i. H. v. 5 % auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei ca. 3,6 % (IRR<sup>2</sup>).

4 DGNB-Gold und -Diamant ist eine Gebäudezertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e. V., der spezifische Kriterien (Gestalt, Angemessenheit, Grundriss und Kontext) zugrunde liegen. Details dazu siehe <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/ueber-das-dgnb-system>, Abruf vom 26.07.2023.

5 Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ist der offizielle Name der „Offenlegungsverordnung“.

6 Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2022, Klassifikation Bulwiengesa Dresden als eine der 14 B-Städte, (Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung).

**Warnhinweis:** Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sog. Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf S. 21 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

**Risikohinweis:** Generell besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt. Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

**Hinweis:** Der AIF (Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG) hat sich mittelbar über eine Objektgesellschaft an der Gewerbeimmobilie Haus Postplatz, Dresden, beteiligt. Die HypoVereinsbank (HVB) hat Kriterien definiert für Produkte, die sich an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen richten. Im Wesentlichen orientieren sich diese Kriterien am Konzept der Verbände der deutschen Finanzindustrie (gemeinsames Konzept der DK, BVI und DDV). Obwohl dieses Produkt im Namen und/oder in Werbematerialien „nachhaltige“ Begrifflichkeiten (ESG, Sustainable, etc.) verwendet bzw. in seiner Anlagestrategie Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt, erfüllt es nicht die in der HypoVereinsbank geltenden Anforderungen für einen Vertrieb an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen.

# Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

- Das gestiegene Marktzinsniveau führt zu einer schrittweisen Neubewertung von Immobilien und ggf. zu Abwertungen von bestehenden Objekten
- Wachsende Anforderungen aus dem Bereich ESG machen teils hohe Investitionen insbesondere bei älteren Immobilien erforderlich
- Hohe Finanzierungs- und Baukosten verringern die Bautätigkeit und damit das Angebot an neuen Immobilien in den nächsten Jahren
- Inflationsbedingt steigende Gewerbemieten und die verringerte Bautätigkeit können zur Stabilisierung der Marktpreise beitragen

## Hinweis:

1. Bitte machen Sie sich vor diesem Hintergrund besonders mit den Risiken einer Anlage in geschlossene Immobilienfonds vertraut. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft).
2. Die Darstellung der Auswirkungen der aktuellen Situation auf Standorte, Mieter und Assetklassen ist eine Momentaufnahme und entspricht dem Stand dieser Publikation. Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine valide Abschätzung der Effekte auf die Segmente und deren Beeinträchtigung des Mietwachstums gegeben werden.



# Wesentliche Risiken und Hinweise im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können zu einer Verschlechterung der angestrebten Rendite sowie zu Verlusten führen. Auch der vollständige Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage einschließlich Ausgabeaufschlag sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten kann nicht ausgeschlossen werden (sog. Totalverlustrisiko).

- Politische Risiken, militärische Konflikte sowie die Ausbreitung von Infektionskrankheiten können nachhaltige Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und damit auf die Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft und ihrer Vermögensgegenstände sowie die Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft und/oder Objektgesellschaft haben. Die Auswirkungen von derartigen Epidemien und Pandemien wie beispielsweise der Corona-Pandemie sowie negative diplomatische Entwicklungen, militärische Konflikte und die wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa können zu einem allgemeinen Rückgang der Weltwirtschaft führen, das Risiko des Ausfalls und der Insolvenz bestimmter Unternehmen erhöhen, Marktwerte negativ beeinflussen, die Inflation sowie die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. All diese Risiken können sich erheblich nachteilig auf die Wertentwicklung und die Finanzlage der Investmentgesellschaft und deren Vermögensgegenstände und somit die Gesamtperformance der Anlage auswirken.
- Es besteht das Risiko aus der fehlenden Risikomischung, da die Investmentgesellschaft lediglich in nur einen Vermögensgegenstand (d. h. unmittelbar in eine Immobilie oder mittelbar über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft in nur eine Immobilie) investiert und von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweicht. Deshalb findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken statt. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagesegment ausgeglichen werden. Es besteht mangels Risikomischung ein besonderes Ausfallrisiko (Risiko aus der fehlenden Risikomischung).
- Das wirtschaftliche Ergebnis des Wealthcap Immobilien Deutschland 46 ist insbesondere davon abhängig, ob die Objektgesellschaft den von ihr gehaltenen Vermögenswert gewinnbringend verwaltet und veräußert.
- Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Mietverträge (Mieterbonität), z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen und der Höhe des Mietertrags bei Anschlussvermietungen. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Mieter, z. B. hinsichtlich der Abhängigkeit von Hauptmietern und ggf. möglichen Untermietern, sowie der damit zusammenhängenden Risiken bei den Anschlussvermietungen. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich Leerstand und Vermietung. Es kann zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen kommen, die zu einer Minderung oder Verschiebung der Ausschüttungen führen können. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich des Objekts, z. B. hinsichtlich Bauqualität, Baumängeln, Altlasten oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Veräußerung des Objekts, z. B. durch die Realisierung eines niedrigeren Verkaufspreises als angenommen. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der gesetzlichen Mietpreisregulierung am Wohnungsmarkt.
- Eine Verstärkung der Konkurrenzsituation vor Ort durch neue und modernere Büro-, Wohn- oder Handelsbauobjekte kann sich nachteilig auf den Wert der Immobilie auswirken. Der Standort und die Immobilie können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demografie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren, sodass außer geringeren Mieten auch keine bzw. ein geringerer Verkaufserlös erzielbar ist.
- Die Beteiligung ist für den Anleger nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar. Die Rücknahme oder Kündigung der Anteile während der Fondslaufzeit ist nicht möglich.
- Die steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen können sich nachteilig ändern.
- Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Annahmen in der Kalkulation, wie z. B. eine niedrigere Inflationsrate, geringere Anschlussmieten, höhere Bewirtschaftungskosten, höhere Instandhaltungs- oder Revitalisierungsaufwendungen sowie eines geringeren Verkaufserlöses als prognostiziert.
- Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt. Durch den geplanten Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.
- Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Inflation bedeutet effektiven Kaufkraftverlust. Dies betrifft sowohl den Wert des Anlagebetrags, als auch den Ertrag, der mit der Anlage erwirtschaftet werden soll. Insbesondere betrifft dies die Differenz zwischen der Rendite und der Inflationsrate. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

**Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.09.2022, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge.**

Die Anteile der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf.

# Impressum / Hinweise / Kontakt

## Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Stand: 16.10.2023

## Hinweis zum Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Die Produktkurzinformation stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Die Produktkurzinformation ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Produktkurzinformation ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospekts. Aufgrund der Produktkurzinformation kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter [www.wealthcap.com/feedback](http://www.wealthcap.com/feedback) abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und das aktuelle Basisinformationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Thomas-Dehler-Straße 27, 81737 München, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.wealthcap.com/angebote](http://www.wealthcap.com/angebote) bei Auswahl der jeweiligen Beteiligung unter „Dokumente“ verfügbar.

## IRR-Methode

Die Renditeangabe nach der Interner-Zinsfuß-Methode (IRR-Methode, englisch: Internal Rate of Return) gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die in jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch rechnerisch gebundene Kapital erzielt werden kann. Nach dieser Methode wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. In der Renditeberechnung ist die Kapitalrückzahlung enthalten. Diese Form der Renditeberechnung ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z. B. festverzinsliche Wertpapiere), nicht unmittelbar vergleichbar. Denn bei herkömmlichen Renditeangaben bezieht sich die Rendite immer auf das anfänglich eingesetzte und während der Laufzeit nicht veränderliche Kapital. Ein Vergleich ist deshalb nur unter Einbeziehung des jeweils durchschnittlich gebundenen Kapitals bezogen auf die Vermögensanlagen, des Gesamtertrages und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich.

Die Renditeangabe im Basisinformationsblatt, das ab dem 01.01.2023 die wesentlichen Anlegerinformationen ersetzt, entspricht der gesetzlich vorgeschriebenen „RTS-Methode“. Diese unterstellt (fiktiv) eine vollständige Kapitalbindung über die gesamte Fondslaufzeit hinweg. Dagegen wird bei der Renditeermittlung gemäß der internen Zinsfuß-Methode die tatsächliche Kapitalbindung während der Fondslaufzeit berücksichtigt. Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden führen i. d. R. zu unterschiedlichen Renditekennzahlen. Um eine Vergleichbarkeit der Renditeangaben im Basisinformationsblatt und den Vertriebsunterlagen zu gewährleisten, hat die Wealthcap im Basisinformationsblatt einen Hinweis auf die IRR-Angabe gemäß dem internen Zinsfuß angebracht.

## Alternativer Investmentfonds

Als alternativer Investmentfonds (kurz AIF, von englisch: Alternative Investment Fund) gilt „jeder Organismus für gemeinsame Anlagen einschließlich seiner Anlagezweige, der von einer Gruppe von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen der betreffenden Anleger zu investieren“.

## Datenschutz

[www.wealthcap.com/datenschutz](http://www.wealthcap.com/datenschutz)

## Kontakt

Weitere Informationen zum Wealthcap Immobilien Deutschland 46 erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt für Sie bereit, den Sie ebenso direkt anfordern können. Besuchen Sie uns im Internet unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com), um sich über den Wealthcap Immobilien Deutschland 46 zu informieren. Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um unser Angebot und unser Unternehmen sowie bereits platzierte und aktuelle Sachwertefonds, z.B. aus den Bereichen Immobilien, Private Equity, Luftverkehr und Portfoliolösungen.

## Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Bavariafilmpfad 8  
82031 Grünwald

Telefon +49 89 678 205 500

Telefax +49 89 389 896 41

E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)

Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)



**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Bavariafilmplatz 8  
82031 Grünwald

Telefon +49 89 678 205 500

Telefax +49 89 389 896 41

E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)

Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)