



Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Dritte Aktualisierung vom 01.09.2023

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Dritte Aktualisierung vom 01.09.2023 zum Verkaufsprospekt vom 22.09.2022 in der Fassung der zweiten Aktualisierung vom 01.05.2023

Dieses Dokument ist an potenzielle Investoren der Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt für die Investmentgesellschaft vom 22.09.2022 einschließlich der ersten Aktualisierung vom 01.01.2023 und der zweiten Aktualisierung vom 01.05.2023 (nachfolgend gemeinsam „Verkaufsprospekt“) auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 01.09.2023 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospektes.

Mit dieser dritten Aktualisierung vom 01.09.2023 gibt die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft i. S. d. Kapitalanlagegesetzbuches (nachfolgend „Verwaltungsgesellschaft“) die folgenden Aktualisierungen im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt bekannt:

1. Es haben sich Änderungen bei der Auslagerung bzw. Unterauslagerung von IT-Systemen ergeben.

Die Verwaltungsgesellschaft wird künftig den Betrieb und die Wartung der Informations- und Kommunikationssysteme sowie den Betrieb ihrer Softwareapplikationen und Datenbanken auf die DATAGROUP BIT Hamburg GmbH, Hamburg, anstatt wie bisher die DATAGROUP Business Solutions GmbH, Siegburg, übertragen.

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in der nachfolgenden Passage aus, die wie folgt neu gefasst wird.

Seite 42, Kapitel III, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „7. Übertragene Verwaltungsfunktionen/Auslagerung/Interessenkonflikte“, der vierte Absatz lautet künftig wie folgt:

„Die DATAGROUP BIT Hamburg GmbH, Hamburg, hat den Betrieb und die Wartung der Informations- und Kommunikationssysteme sowie den Betrieb der Softwareapplikationen und Datenbanken der Verwaltungsgesellschaft übernommen. Teile dieser Leistungen hat die DATAGROUP BIT Hamburg GmbH unterausgelagert.“

2. Es werden sich Änderungen bei der Auswahl des Wirtschaftsprüfers ergeben.

Als Abschlussprüfer des Jahresberichts der Investmentgesellschaft für die Geschäftsjahre ab 2023 soll die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, anstatt, wie bisher geplant, die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, beauftragt werden.

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in der nachfolgenden Passage aus, die wie folgt neu gefasst wird.

Seite 56, Kapitel V, „Wesentliche Vertragsbeziehungen/Identitäten und Pflichten wesentlicher Dienstleister“, der Abschnitt „3. Sonstige Dienstleister“ lautet künftig wie folgt:

„Der Abschlussprüfer des Jahresberichts der Investmentgesellschaft ist die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München.“

3. Es haben sich Änderungen in der Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft, der Wealth Management Capital Holding GmbH, der Komplementärin der Investmentgesellschaft sowie weiterer Gesellschaften der Wealthcap Gruppe ergeben.

Herr Dr. Rainer Krütten und Herr Sven Markus Schmitt sind mit Wirkung zum Ablauf des 31.08.2023 aus der Geschäftsführung der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Wealth Management Capital Holding GmbH ausgeschieden. Herr Ingo Hartlief und Herr Johannes Seidl sind mit Wirkung zum 01.09.2023 in die Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft und der Wealth Management Capital Holding GmbH eingetreten.

Zudem wird Herr Dr. Rainer Krütten mit Wirkung zum Ablauf des 14.09.2023 aus der Geschäftsführung diverser Gesellschaften der Wealthcap Gruppe ausscheiden. Herr Johannes Seidl wird mit Wirkung zum Ablauf des 30.09.2023 aus der Geschäftsführung der Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH ausscheiden. Herr Julian Schnurrer wird mit Wirkung zum 01.10.2023 in die Geschäftsführung der Wealthcap Immobilien 46 Komplementär GmbH eintreten. Herr Frank Clemens, Herr Ingo Hartlief und Herr Johannes Seidl werden mit Wirkung zum 15.09.2023 in die Geschäftsführung verschiedener Gesellschaften der Wealthcap Gruppe eintreten.

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt auf die nachfolgend dargestellten Passagen aus, die wie folgt neu gefasst werden.

Seite 83, Kapitel XII, „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“, Abschnitt „2. Persönlich haftende Gesellschafterin/Komplementärin der Gesellschaft“, der Unterabschnitt „c) Geschäftsführung“ hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Dr. Kordula Oppermann, Julian Schnurrer (ab dem 01.10.2023), Johannes Seidl (bis zum Ablauf des 30.09.2023), Dr. Christian Simanek“

Seite 84, Kapitel XII, „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“, Abschnitt „3. Verwaltungsgesellschaft/Treuhandkommanditistin/Geschäftsführende Kommanditistin“, der Unterabschnitt „Geschäftsführung“ lautet künftig wie folgt:

„Frank Clemens, Ingo Hartlief, Johannes Seidl“

Seite 125, Kapitel XVI, „Anhang“, Abschnitt „1. Verwaltungsgesellschaft“, der Unterabschnitt „Geschäftsführung“ lautet künftig wie folgt:

„Frank Clemens, Ingo Hartlief, Johannes Seidl

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Verwaltungsgesellschaft sind zudem Geschäftsführer der Wealth Management Capital Holding GmbH. Herr Frank Clemens ist darüber hinaus insbesondere auch Geschäftsführer der Wealthcap Investment Services GmbH, der Wealthcap PEIA Management GmbH und der Wealthcap PEIA Komplementär GmbH sowie ab 15.09.2023 der Wealthcap Initiatoren GmbH, der Wealthcap Investorenbetreuung GmbH, der Wealthcap Entity Service GmbH, der Wealthcap Real Estate Management GmbH und der Wealthcap Vorrats-2 GmbH. Herr Ingo Hartlief und Herr Johannes Seidl sind zudem ab 15.09.2023 insbesondere auch Geschäftsführer der Wealthcap Initiatoren GmbH, der Wealthcap Investorenbetreuung GmbH, der Wealthcap Investment Services GmbH, der Wealthcap Entity Service GmbH, der Wealthcap Real Estate Management GmbH, der Wealthcap PEIA Management GmbH, der Wealthcap PEIA Komplementär GmbH und der Wealthcap Vorrats-2 GmbH. Herr Johannes Seidl ist zudem Geschäftsführer von weiteren Objektgesellschaften der Wealthcap Gruppe und/oder Komplementärgesellschaften von Fondsgesellschaften der Wealthcap Gruppe.“

4. Die Geschäftsanschrift der Verwaltungsgesellschaft und der Treuhandkommanditistin im Hinblick auf ihre Zweigniederlassung lautet ab dem 30.10.2023 „Thomas-Dehler-Straße 27, 81737 München“. Ihr Sitz bleibt unverändert am Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald. Die Geschäftsanschrift der Investmentgesellschaft und der persönlich haftenden Gesellschafterin lautet ab dem 30.10.2023 „Thomas-Dehler-Straße 27, 81737 München“. Zudem haben sich die Telefon- und Faxnummern der Investmentgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin, der Verwaltungsgesellschaft, der Treuhandkommanditistin und der geschäftsführenden Kommanditistin geändert.

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt auf die nachfolgend dargestellten Passagen aus, die wie folgt neu gefasst bzw. ergänzt werden.

Seite 39, Kapitel III, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „1. Grundlagen“, erster Absatz lautet künftig wie folgt:

„Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Grünwald und einer Zweigniederlassung in München ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft. Die Verwaltungsgesellschaft ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht und wurde am 17.06.2013 gegründet.“

Seite 80, Kapitel IX, „Verwahrstelle“, Abschnitt „5. Aktuelle Information“, lautet der erste Satz künftig wie folgt:

„Die Verwaltungsgesellschaft wird die Anleger auf ihren Antrag hin (zu richten an Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald) über den neuesten Stand der vorstehenden Angaben in Bezug auf die Verwahrstelle informieren.“

Seite 83, Kapitel XII, „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“, Abschnitt „1. Investmentgesellschaft“, der Unterabschnitt „a) Geschäftsanschrift“ lautet künftig wie folgt:

„Bis zum 29.10.2023:
Am Tucherpark 16
80538 München
Telefon +49 89 678 205-500
Telefax +49 89 389 896 41
E-Mail anleger@wealthcap.com

Ab dem 30.10.2023:
Thomas-Dehler-Straße 27
81737 München
Telefon +49 89 678 205 500
Telefax +49 89 389 896 41
E-Mail anleger@wealthcap.com“

Seite 83, Kapitel XII, „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“, Abschnitt „2. Persönlich haftende Gesellschafterin/Komplementärin der Gesellschaft“, der Unterabschnitt „a) Geschäftsanschrift“ lautet künftig wie folgt:

„Bis zum 29.10.2023:
Am Tucherpark 16
80538 München
Telefon +49 89 678 205-500
Telefax +49 89 389 896 41
E-Mail anleger@wealthcap.com

Ab dem 30.10.2023:
Thomas-Dehler-Straße 27
81737 München
Telefon +49 89 678 205 500
Telefax +49 89 389 896 41
E-Mail anleger@wealthcap.com“

Seite 84, Kapitel XII, „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“, Abschnitt „3. Verwaltungsgesellschaft/Treuhandkommanditistin/Geschäftsführende Kommanditistin“, der Unterabschnitt „Weitere Anschrift:“ im Unterabschnitt „a) Geschäftsanschrift (ladungsfähige Anschrift)“ lautet künftig wie folgt:

„Bis zum 29.10.2023:
Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München
Telefon +49 89 678 205-500
Telefax +49 89 389 896 41
E-Mail anleger@wealthcap.com

Ab dem 30.10.2023:
Zweigniederlassung München
Thomas-Dehler-Straße 27
81737 München
Telefon +49 89 678 205 500
Telefax +49 89 389 896 41
E-Mail anleger@wealthcap.com“

Seite 88 f., Kapitel XII, „Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen“, Abschnitt „11. Widerrufsrechte“, der Unterabschnitt „Widerrufsbelehrung“ lautet künftig wie folgt:

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs**, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald
Telefax + 49 89 389 896 41
E-Mail anleger@wealthcap.com

Abschnitt 2

Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
 - a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;

- b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
 6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
 7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
 8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
 9. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
 10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
 11. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
 12. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
 13. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
 14. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
 15. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
 16. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
 17. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.
- Abschnitt 3**
Widerrufsfolgen
 Im Fall eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.
- Besondere Hinweise**
 Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.
- Ende der Widerrufsbelehrung -**

Seite 125, Kapitel XVI, „Anhang“, Abschnitt „1. Verwaltungsgesellschaft“, der Unterabschnitt „Name und Geschäftsanschrift“ lautet künftig wie folgt:

„Bis zum 29.10.2023:
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald

Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16, 80538 München

Ab dem 30.10.2023:
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald

Zweigniederlassung München
Thomas-Dehler-Straße 27, 81737 München“

Letzte Umschlagseite, Abschnitt „Kontakt“ der Kapitalverwaltungsgesellschaft lautet künftig wie folgt:

„Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

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

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

5. Es haben sich Änderungen bzgl. der Darstellung des Hinweises auf Anlage 1 des Prospektes ergeben:

Seite 44, Kapitel III, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „9. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Offenlegungsverordnung)“, der dritte Absatz lautet künftig wie folgt:

Die Investmentgesellschaft ist ein Finanzprodukt, mit dem unter anderem ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben werden. Die nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung i.V.m. Artikel 6 Abs. 1 der Taxonomieverordnung zu veröffentlichenden Informationen sowie die Angaben zu den Nachhaltigkeitsrisiken gemäß Artikel 6 Abs. 1 der Offenlegungsverordnung sind in Anlage 1 („Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“) enthalten.

6. Es haben sich Änderungen in der Anlage 1 zum Verkaufsprospekt ergeben.

„Name des Produkts:

Seite 127 ff., Kapitel XVII, „Anlage 1: Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ lautet künftig wie folgt:

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900Y8GRUYDPT3BT08

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

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

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wird damit ein **Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___ %

Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen **Mindestanteil von ___ % an nachhaltigen Investitionen**

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

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

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

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

Es wird damit ein **Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___ %

mit einem **sozialen Ziel**

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



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Somit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet.

• **Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?**

Das Finanzprodukt nutzt mindestens einen der folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren, um die Erreichung der durch dieses Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale zu messen:

- Energieverbrauch der jeweiligen Immobilie
- Einsparung des Energieverbrauchs der jeweiligen Immobilie
- Zertifizierung der jeweiligen Immobilie durch einen externen Anbieter

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

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

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Ja, die Nachhaltigkeitsstrategie der Verwaltungsgesellschaft definiert und priorisiert wesentliche Nachhaltigkeitsfaktoren, Indikatoren und nachteilige Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit. Die Indikatoren, die zur Bewertung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit verwendet werden, orientieren sich an dem Anhang der Offenlegungsverordnung und den etablierten Industriestandards wie UN Global Compact, UN PRI und ECore. Die Verwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Asset-Management-Ansatz, um die negativen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit zu verringern, indem beispielsweise die Energieeffizienz verbessert und die CO₂-Emissionen des verwalteten Portfolios gesenkt werden. Im Folgenden sind beispielhaft einige Nachhaltigkeitsfaktoren, die berücksichtigt werden, dargestellt:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

Zur Bestimmung dieses Indikators wird der wertmäßige Anteil der Immobilien im Portfolio bestimmt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Ziel ist es, das diesbezügliche Engagement möglichst zu reduzieren oder vollständig zu vermeiden.

- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Im Rahmen des Ankaufs und des Bestandsmanagements werden Investitionsobjekte hinsichtlich des Energiebedarfs sowie der energetisch effizienten Bauweise überprüft. Dieser Indikator weist den Anteil der energetisch ineffizienten Gebäude am Portfolio aus. Diesen gilt es durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

- Emission von Treibhausgasen

Zur Bewertung dieser Kategorie in der Kapitalanlage misst die Verwaltungsgesellschaft bei den Investitionsobjekten das Volumen der Scope-1-Emissionen, d. h. alle direkten, selbst durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Emissionen, sowie der Scope-2-Emissionen und damit alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z. B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind. Es wird insbesondere auf die Energiequelle der eingekauften Energie (Scope 2) sowie energieeffiziente, gebäudetechnische Anlagen (Scope 1) geachtet.

- Energieleistung, energetisch effiziente Bauweise

Im Rahmen der Transaktionsphase werden potenzielle Investitionsobjekte hinsichtlich des Energiebedarfs/-verbrauchs sowie der energetisch effizienten Bauweise überprüft. Investitionsobjekte mit erneuerbarer Energieerzeugung werden bevorzugt.

- Flächenversiegelung

Das Finanzprodukt wird vorrangig in bereits erschlossene Lagen investieren, um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden. Zur Förderung von Biodiversität werden beispielsweise begrünte Dächer oder unbefestigte, begrünte Außenanlagen bevorzugt.

- Biodiversität

Es wird darauf geachtet, dass das Investitionsobjekt keinen negativen Einfluss auf die Lebensräume verschiedener Pflanzen und Tiere bewirkt. Investitionsobjekte, die sich in einem Naturschutzgebiet befinden, werden grundsätzlich ausgeschlossen. Zudem werden ein niedriger Versiegelungsgrad sowie ein hoher Anteil der Begrünung des Investitionsgrundstückes bevorzugt.

- Wasserverbrauch und Grau-/Regenwassernutzung

Die Verwaltungsgesellschaft beabsichtigt künftig sowohl den Wasserverbrauch des jeweiligen Gebäudes als auch eine potenzielle Grau- oder Regenwassernutzung zu analysieren. Es wird bevorzugt in Immobilien investiert, die Einsparmöglichkeiten des Wasserverbrauchs umgesetzt haben bzw. in denen eine Grau- oder Regenwassernutzung installiert worden ist.

- Abfallmanagement

Die Verwaltungsgesellschaft hat für das gesamte Portfolio ein Abfallmanagement und Recyclingkonzept eingeführt, welches regelmäßig die aktuelle Situation überprüft und ggf. optimiert. Sowohl das Abfallaufkommen als auch das Vorhandensein eines Recyclingkonzepts sind geprüft und implementiert.

- Sozial- und Arbeitnehmerfragen, Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung und Bekämpfung von Bestechung

Mögliche negative Einflüsse durch fehlende Beachtung von sozialen Standards, Arbeitnehmerrechten, Menschenrechten und der Bekämpfung von Korruption und Bestechung werden geprüft (Reputationsrisiken).

Auftretende nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berichtet die Verwaltungsgesellschaft jährlich im sog. „Principal Adverse Impact Statement“.

Nein



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „sonstige Immobilienstrategien“ im Sinne von Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19.12.2012.

Die Investitionsstrategie des Finanzprodukts besteht insbesondere darin, direkt oder indirekt über Objektgesellschaften in Immobilien in Deutschland zu investieren, wobei der überwiegende Teil des Portfolios die in der Folge genannten ökologischen Merkmale erfüllt. Nachhaltigkeitsrisiken werden bei der Akquisition berücksichtigt.

So wird auch unter Hinzuziehung externer Spezialisten ermittelt, ob die jeweilige Immobilie mindestens eines der nachfolgend genannten Kriterien bereits erfüllt bzw. mit welchen Maßnahmen die Erfüllung des Ziels in dem ggf. vorgegebenen Zeitraum erreicht werden kann.

Im Rahmen des laufenden Portfoliomanagements der Immobilie werden die festgelegten Nachhaltigkeitsaspekte fortlaufend überprüft und ggf. während des Lebenszyklus der Immobilie an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst bzw. bei Bedarf weitere Nachhaltigkeitsaspekte ergänzt. In diesen Prozess ist auch das Risikomanagement der Verwaltungsgesellschaft eingebunden, um Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren und ggf. zu mitigieren.

Im Zusammenhang mit den regelmäßigen Überprüfungen der Objektstrategie und bei Bedarf ad hoc werden Maßnahmen zur Verbesserung der Immobilie auch hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten und -risiken geprüft, und wenn nach einer Gesamtbetrachtung insbesondere unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll, durchgeführt, wobei zu diesem Zweck auch auf die Expertise spezialisierter externer Dienstleister zurückgegriffen wird. Hierzu gehören insbesondere die kontinuierliche Datenerhebung in Bezug auf Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß der jeweiligen Immobilie und darauf aufbauend Überlegungen zur Optimierung der Energieeffizienz bzw. CO₂-Bilanz. Um Energieverbrauchstrends zu erfassen und den Gebäudebetrieb besser zu verstehen, ist die Verwaltungsgesellschaft bestrebt, Konzepte wie eine automatische Verbrauchsdatenerfassung durch sog. Smart Metering und Fernablese sowie den Einsatz von spezifischen Softwarelösungen zu etablieren. Bei Umbauten wird regelmäßig eine Prüfung auf Integrierbarkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen angestrebt, um die Energieeffizienz der Bestandsimmobilien weiter zu verbessern. Eine Umsetzung der Maßnahmen erfolgt insbesondere nach Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit. Es ist das Bestreben der Verwaltungsgesellschaft, sämtliche Maßnahmen in Abstimmung mit den jeweils betroffenen Mietern durchzuführen. Insbesondere im Rahmen von Abschlüssen oder Verlängerungen von Mietverträgen versucht die Verwaltungsgesellschaft, sog. „Green Leases“ zu etablieren, die beispielsweise die Verpflichtung zum Bezug von Ökostrom für den jeweiligen Mieter beinhalten.

In Abhängigkeit von der jeweiligen Immobilie sind die Herstellung der Barrierefreiheit in der Immobilie und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innen- und Außenbereich der Immobilie grundsätzlich ein Ziel der Verwaltungsgesellschaft.

Die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

- **Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?**

Nach dem Ende der Investitionsphase i. S. d. § 2 Abs. 2 der Anlagebedingungen sind mindestens 60% des Wertes der Gesellschaft 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).

Die Ermittlung der Energieverbrauchswerte erfolgt jeweils je nach Datenverfügbarkeit entsprechend nachfolgender Rangfolge: (i) tatsächliche Mess-/Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnung oder digitaler Verbrauchserfassung/Smart Meter, (ii) Energieverbrauchs-/bedarfsausweis oder (iii) geeignete Benchmark-Werte.

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

- **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie direkt oder indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.

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



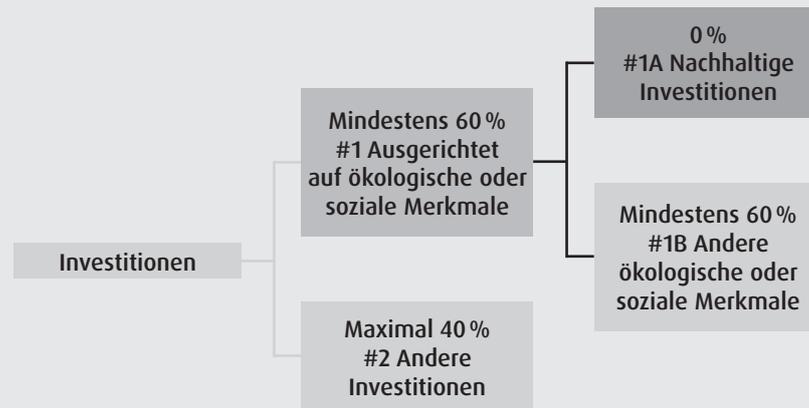
Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Mindestens 60% des Wertes dieses Finanzprodukts sollen einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen (ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Für nähere Angaben, siehe oben: „**Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?**“

Bis zu 40% des Wertes dieses Finanzprodukts dürfen die oben genannten Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen (andere Investitionen). Für nähere Angaben, siehe unten: „**Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**“

Der Mindestanteil der nachhaltigen Investitionen dieses Finanzprodukts beträgt 0%.



#1 Ausgerichtet auf ökologische und soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst die Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investition eingestuft werden.

● **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?**

Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin ist der Einsatz von Derivaten durch das Finanzprodukt nicht geplant.

Das Finanzprodukt darf Derivate jedoch zu Absicherungszwecken einsetzen.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es werden mit diesem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

● **Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie¹ investiert?**

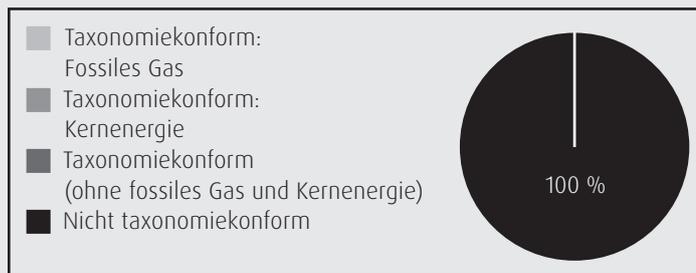
- Ja
 - in fossiles Gas
 - in Kernenergie

Nein

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grauer Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen² gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen **einschließlich Staatsanleihen²**



2. Taxonomiekonformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen²**



Diese Grafik gibt 100% der Gesamtinvestitionen wieder.

² Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

● **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

Der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten beträgt 0%.

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

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die u. a. Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Die Kategorie „#2 Andere Investitionen“ umfasst maximal 40% des Wertes des Finanzprodukts. Diese beinhalten Liquiditätsanlagen sowie Immobilien, welche die oben genannten Nachhaltigkeitskriterien nicht erfüllen.

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

Beim Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (z. B. Property- oder Facilitymanagement etc.) wird darauf geachtet, dass diese Mindeststandards hinsichtlich ausgewählter Governance und sozialer Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen (z. B. Mindestlohn, Antikorruptionsprogramm).



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

www.wealthcap.com/german-home/strategien-und-angebote/unsere-angebote-fur-private-anlegerinnen/wealthcap-immobilien-deutschland-46

Wealthcap Immobilien Deutschland 46
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kontakt

Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Telefon +49 89 678 205 500

Telefax +49 89 389 896 41

E-Mail info@wealthcap.com

Internet www.wealthcap.com