



Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Vierte Aktualisierung vom 10.03.2021

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Vierte Aktualisierung vom 10.03.2021 zum Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 in der Fassung der ersten Aktualisierung vom 01.04.2020, der zweiten Aktualisierung vom 30.04.2020 sowie der dritten Aktualisierung vom 01.10.2020

Dieses Dokument ist an potenzielle Investoren der Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt für die Investmentgesellschaft vom 22.05.2019 einschließlich der ersten Aktualisierung vom 01.04.2020, der zweiten Aktualisierung vom 30.04.2020 sowie der dritten Aktualisierung vom 01.10.2020 auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 10.03.2021 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

Mit dieser vierten Aktualisierung vom 10.03.2021 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. Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) ist die Verwaltungsgesellschaft ab dem 10.03.2021 u. a. verpflichtet, in den vorvertraglichen Informationen Erläuterungen zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken auf Ebene der Verwaltungsgesellschaft sowie auf Ebene der Investmentgesellschaft zur Verfügung zu stellen.

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

Seite 13 ff., Kapitel II, „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „10. Wesentliche Risiken“, Unterabschnitt „d) sonstige Risiken“ wird auf Seite 33 vor dem Unterabschnitt „e) Keine weiteren Risiken“ folgende Passage aufgenommen:

(8) Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken können aus Umwelt- und sozialen Einflüssen auf eine Immobiliengesellschaft bzw. Immobilie sowie aus der Unternehmensführung (Governance) einer Immobiliengesellschaft entstehen. Dabei kann ein Nachhaltigkeitsrisiko entweder ein eigenes Risiko darstellen oder auf andere Portfoliorisiken einwirken und wesentlich zum Gesamtrisiko beitragen, wie z.B. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kreditrisiken, operationelle Risiken oder Reputationsrisiken. Nachfolgend werden einige Nachhaltigkeitsrisiken erläutert. Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

- Nachhaltigkeitsrisiken umfassen insbesondere Umwelt- und soziale Risiken. Hierzu zählen zunächst sog. physische Risiken, wie z.B. Extremwetterereignisse und die aus ihnen resultierenden Schäden sowie langfristige Klimaveränderungen (Niederschlagshäufigkeit und -mengen, Anstieg der Durchschnittstemperaturen, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg, Veränderung von Meeres- und Luftströmungen) und der daraus resultierende Anpassungs- und Investitionsbedarf. Hieraus können sich veränderte Anforderungen an die Immobilien der Immobiliengesellschaften bzw. ggf. der Investmentgesellschaft ergeben, was wiederum Anpassungs- und Investitionsbedarf auslösen kann. Ferner kann es zu vermehrten oder gravierenderen Schadensereignissen kommen. Zu berücksichtigen sind ferner auch die indirekten Folgen solcher physischen Risiken (wie z. B. der Zusammenbruch von Lieferketten, Migration und bewaffnete Konflikte), was auch Auswirkungen auf die Mieter haben kann. Zu den Umwelt- und sozialen Risiken zählen im Übrigen die sog. Transitionsrisiken, d.h. Risiken in Zusammenhang mit dem Umstieg auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, wie z. B. die Verteuerung fossiler Energieträger, Sanierungsbedarf an Gebäuden, Investitionen in neue Technologien, veränderte Präferenzen von Vertragspartnern sowie gesellschaftliche Erwartungen.
- Ferner gehören zu den Nachhaltigkeitsrisiken auch Risiken im sog. sozialen Bereich. Diese Risiken umfassen z.B. die Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards (keine Kinder- und Zwangsarbeit, keine Diskriminierung), Einhaltung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes, angemessene Entlohnung, faire Bedingungen am Arbeitsplatz, Diversität sowie Aus- und Weiterbildungschancen, Gewerkschafts- und Versammlungsfreiheit, Gewährleistung einer ausreichenden Produktsicherheit, einschließlich Gesundheitsschutz, gleiche Anforderungen an Unternehmen in der Lieferkette und inklusive Projekte bzw. Rücksichtnahme auf die Belange von Gemeinden und sozialen Minderheiten. Hieraus können sich Anforderungen sowohl für die Investmentgesellschaft und ihre Dienstleister als auch für die jeweiligen Mieter ergeben, die entsprechenden Erfüllungsaufwand auslösen.
- Schließlich können Nachhaltigkeitsrisiken den Bereich Governance/Unternehmensführung betreffen, z. B. Steuerehrlichkeit, Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption, Nachhaltigkeitsmanagement durch den Vorstand, Vorstandsvergütung in Abhängigkeit von Nachhaltigkeit, Ermöglichung von Whistle Blowing, Gewährleistung von Arbeitnehmerrechten, Gewährleistung des Datenschutzes und Offenlegung von Informationen.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich sowohl auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentgesellschaft, der Immobiliengesellschaften, ihrer Dienstleister, der Immobilien und der Mieter auswirken. Sie können auch zu Reputationsschäden führen. Negative Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken können die Rendite der Investmentgesellschaft negativ beeinträchtigen und bis zum Totalverlust für den Anleger führen.

Seite 34 ff., in Kapitel III, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ wird auf Seite 39 folgender neuer Abschnitt „9. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Offenlegungsverordnung)“ eingefügt:

9. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Offenlegungsverordnung)

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor in ihrer jeweils gültigen Fassung (die „**Offenlegungsverordnung**“) sind Finanzmarktteilnehmer dazu verpflichtet, die Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungen einbezogen werden, sowie die Ergebnisse der Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite des zur Verfügung gestellten Finanzproduktes offenzulegen. Die Offenlegungsverordnung definiert Nachhaltigkeitsrisiken als Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Ziel der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in die Fondsverwaltung ist es, das Eintreten dieser Risiken zu verhindern bzw. möglichst frühzeitig zu erkennen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Auswirkungen auf die Anlagen bzw. das Gesamtportfolio der Investmentgesellschaft möglichst gering zu halten.

Die Verwaltungsgesellschaft ist dafür verantwortlich, neben anderen wesentlichen Risikofaktoren auch materiell relevante Nachhaltigkeitsrisiken in die Due-Diligence-Prüfung, die Bewertung, die Auswahl der Vermögenswerte (d. h. den Immobiliengesellschaften und den von ihnen gehaltenen Immobilien und sonstigen Vermögensgegenständen), die Portfoliozusammensetzung und die laufende Überwachung einzubeziehen. Dies geschieht wie folgt:

– Objektauswahl und Akquisitionsprüfung:

Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Portfoliomanagements beim Investitionsprozess neben wirtschaftlichen Aspekten auch die in der Folge dargestellten Nachhaltigkeitsaspekte. Diese haben jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen. Das Risikomanagement berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken bei der Investition nicht systematisch, sondern nur in Einzelfällen.

Die Verwaltungsgesellschaft prüft und bewertet im Rahmen eines Ankaufs insbesondere auch die Drittverwendbarkeit der Immobilie sowie die Erreichbarkeit über den ÖPNV. Für die Durchführung der Due Diligence werden regelmäßig externe Berater beauftragt, um die technischen Eigenschaften der Immobilie und die Erfüllung der zuvor aufgeführten Nachhaltigkeitsaspekte zu untersuchen.

– Nachhaltige Bewirtschaftung und Wertschöpfung im laufenden Portfoliomanagement:

Im Rahmen des Portfoliomanagements werden Nachhaltigkeitsaspekte festgelegt, fortlaufend überprüft und ggf. während des Lebenszyklus der Immobilie angepasst. 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. Hierzu gehören insbesondere die Optimierung der Energieeffizienz und in Abhängigkeit vom Objekt, die Herstellung der Barrierefreiheit in der Immobilie und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innen- und Außenbereich der Immobilie. Beim Abschluss von Verträgen mit externen Dienstleistern (z. B. Property- oder Facilitymanagement, Makler etc.) wird darauf geachtet, dass diese Mindeststandards hinsichtlich ausgewählter Governance und sozialer Nachhaltigkeitsaspekte erfüllen (z.B. Mindestlohn, Anti-Korruptions-Programm). Es werden regelmäßig Gespräche mit wesentlichen Mietern geführt, um potenzielle Optimierungsfelder für die Immobilie zu erörtern.

Die Investmentgesellschaft und die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigen nicht die Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 Abs. 2 der Offenlegungsverordnung. Dies begründet sich dadurch, dass Investitionen vor in Kraft treten der Offenlegungsverordnung getätigt wurden, beim Ankauf teilweise nicht alle relevanten Informationen zu Nachhaltigkeitsfaktoren vorliegen bzw. im Einzelfall wirtschaftliche Aspekte überwiegen können.

Bei der von der Verwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentgesellschaft handelt es sich nicht um ein Finanzprodukt, welches mit ökologischen oder sozialen Merkmalen gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung beworben wird. Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich ebenfalls nicht um ein Finanzprodukt i. S. d. Artikels 9 der Offenlegungsverordnung, bei dem eine nachhaltige Investition im Sinne der vorgenannten Vorschrift angestrebt wird.

2. Herr Boris Scukanec Hopinski, Mitglied des Aufsichtsrats der Verwaltungsgesellschaft und Mitglied des Verwaltungsrats der Wealth Management Capital Holding GmbH ist in den Vorstand der UniCredit Bank AG, München, berufen worden.

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt auf die nachfolgend dargestellte Passage aus, die wie folgt neu gefasst wird:

Seite 110, Kapitel XVI, „Anhang“, Abschnitt „1. Verwaltungsgesellschaft“, Unterabschnitt „Aufsichtsrat“, der Absatz

Herr Boris Scukanec Hopinski ist Angestellter der UniCredit Bank AG, München.

wird gelöscht und durch folgenden Absatz ersetzt:

Herr Boris Scukanec Hopinski ist Vorstandsmitglied der UniCredit Bank AG, München.

3. Außerdem haben sich Änderungen bei den weiteren verwalteten Investmentvermögen ergeben.

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt auf die nachfolgend dargestellte Passage aus, die wie folgt neu gefasst wird:

Seite 111, Kapitel XVI, „Anhang“, Abschnitt „1. Verwaltungsgesellschaft“, Unterabschnitt „Weitere verwaltete Investmentvermögen“ hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

- Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 40 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 41 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 44 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Deutschland 47 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

- Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Sachwerte Portfolio 2 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 3 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 18 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 19 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Private Equity 20 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 21 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 22 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 23 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Fondsportfolio Private Equity 24 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Nordamerika 16 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Wealthcap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
- Sowie neun Spezial-AIF

Die Verwaltungsgesellschaft wird diverse weitere Investmentvermögen unter Verwaltung nehmen. Eine Auflistung der weiteren von der Verwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentvermögen ist auch unter www.wealthcap.com einsehbar.

Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kontakt

Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55-500

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