



Wealthcap Immobilien Deutschland 45
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Dritte Aktualisierung vom 01.01.2023

Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG Dritte Aktualisierung vom 01.01.2023 zum Verkaufsprospekt vom 02.11.2021 in der Fassung der zweiten Aktualisierung vom 30.06.2022

Dieses Dokument ist an potenzielle Investoren der Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt für die Investmentgesellschaft vom 02.11.2021 einschließlich der ersten Aktualisierung vom 30.05.2022 und der zweiten Aktualisierung vom 30.06.2022 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“) auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 01.01.2023 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospektes.

Mit dieser dritten Aktualisierung vom 01.01.2023 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. Ab dem 01.01.2023 sind den Anlegern keine wesentlichen Anlegerinformationen (mehr) auszuhändigen. An deren Stelle erhalten die Anleger ein Basisinformationsblatt gemäß der sog. PRIIP-Verordnung (Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte).

Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt in den nachfolgend dargestellten Passagen sowie auf die Anlagebedingungen aus, die jeweils wie folgt neu gefasst werden.

Seite 7, Kapitel I, „Das Angebot im Überblick“, dritter Absatz hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„In diesem Kapitel „Das Angebot im Überblick“ werden die wesentlichen Parameter des Beteiligungsangebots zusammengefasst und kurz erläutert. Dieses Kapitel erfasst daher nicht sämtliche Aspekte des Beteiligungsangebots und Inhalte des Verkaufsprospektes. Anleger sollten deshalb vor Zeichnung des Beteiligungsangebots die gesamten Zeichnungsunterlagen – d. h. diesen Verkaufsprospekt nebst Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie Treuhandvertrag, die zugehörige Beitrittserklärung und das Basisinformationsblatt – aufmerksam lesen, sodass die Investitionsentscheidung auf Basis eines umfassenden Einblicks getroffen wird.“

Seite 38, Kapitel III „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „2. Verwaltungsfunktion“, erster Spiegelstrich hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Aufgaben der Konzeption der Investmentgesellschaft, d. h. Ausarbeiten des Verkaufsprospektes nach den aufsichtsrechtlichen Erfordernissen sowie dessen Vervielfältigung und die Anfertigung und Vervielfältigung der Zeichnungsunterlagen einschließlich der wesentlichen Anlegerinformationen bzw. des Basisinformationsblatts und Übernahme von Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit der Prospekterstellung“

Seite 94, Kapitel XIII, „Anlagebedingungen“, § 8 (7) hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.“

2. Frau Dr. Michaela Damson ist aus dem Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft und dem Verwaltungsrat der Wealth Management Capital Holding GmbH ausgeschieden.

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

Seite 121, Kapitel XVI, „Anhang“, Abschnitt „1. Verwaltungsgesellschaft“, Unterabschnitt „Aufsichtsrat“ hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

„Boris Scukanec Hopinski, Marion Höllinger, Dr. Christoph Auerbach, Peter Weidenhöfer und Herbert Woisetschläger.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Verwaltungsgesellschaft Boris Scukanec Hopinski, Marion Höllinger, Dr. Christoph Auerbach, Peter Weidenhöfer und Herbert Woisetschläger sind gleichzeitig Mitglieder des Verwaltungsrats der Wealth Management Capital Holding GmbH.

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

Frau Marion Höllinger ist Vorstandsmitglied der UniCredit Bank AG, München.

Herr Dr. Christoph Auerbach ist Angestellter der UniCredit Bank AG, München.

Herr Peter Weidenhöfer ist Vorstandsvorsitzender der HVB Immobilien AG, München, sowie Angestellter der UniCredit Bank AG, München. In diesem Zusammenhang ist Herr Peter Weidenhöfer auch als Leitungsorgan diverser Gesellschaften des UniCredit Konzerns, welche Immobilien halten, verwalten und ggf. entwickeln, tätig. Zudem ist Herr Peter Weidenhöfer Geschäftsführer einer Fondsgesellschaft, der H.F.S. Leasingfonds Deutschland 7 GmbH & Co. KG.

Herr Herbert Woisetschläger ist Angestellter der UniCredit Bank AG, München, und Geschäftsführer der UniCredit Beteiligungs GmbH.“

3. Es 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 122, Kapitel XVI, „Anhang“, Abschnitt „1. Verwaltungsgesellschaft“, Unterabschnitt „Weitere verwaltete Investmentvermögen“ wird um den folgenden Wortlaut ergänzt:

– Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

4. Ab dem 01.01.2023 gilt die Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der sog. EU-Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates). Dies wirkt sich auf die Darstellung im Verkaufsprospekt auf die nachfolgend dargestellten Passagen aus, die jeweils wie folgt neu gefasst werden.

Seite 43, Kapitel III, „Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Abschnitt „9. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (Offenlegungsverordnung)“ wird nach dem zweiten Absatz um folgenden Wortlaut erweitert:

„Zum gegenwärtigen Zeitpunkt berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft die nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht produktübergreifend, da ihr die hierfür erforderlichen Daten noch nicht in ausreichender Qualität und Quantität vorliegen.“

Seite 123, Kapitel XVII, „Anlage 1: Vorvertragliche Offenlegung für Finanzprodukte gemäß Artikel 8 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088“ hat ab sofort folgenden Wortlaut:

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

Name des Produkts:

Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Unternehmenskennung (LEI-Code): n. a.

<p>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.</p>	<p>Ökologische und/oder soziale Merkmale</p> <p>Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?</p>	
	<p><input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ja</p>	<p><input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Nein</p>
<p>Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel können taxonomiekonform sein oder nicht.</p>	<p><input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ___ %</p>	<p><input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ___ % an nachhaltigen Investitionen</p>
	<p><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</p>	<p><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</p>
	<p><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch einzustufen sind</p>	<p><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</p>
	<p><input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ___ %</p>	<p><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.</p>



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

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 so 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.



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

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.

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.

– Treibhausgasemissionen

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.

– Energieverbrauch

Im Rahmen des Ankaufs und des Bestandsmanagements werden Investitionsobjekte hinsichtlich der Intensität des Energieverbrauchs überprüft. Hierzu wird der Jahresenergieverbrauch der Immobilien in GWh oder kWh pro Quadratmeter über das gesamte Portfolio bestmöglich berechnet und auf eine Reduzierung im Zeitablauf hingewirkt. Zur Erhebung der Daten und schrittweisen Verbesserung der Datenqualität werden Smart Meter installiert und entsprechende Vereinbarungen über die Zurverfügungstellung der Verbrauchsdaten mit den Mietern angestrebt.

– Abfall

Dieser Indikator beschreibt den Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde. Ziel der Verwaltungsgesellschaft ist es, für das gesamte Portfolio ein entsprechendes Konzept zu implementieren und aufrecht zu erhalten, welches regelmäßig die aktuelle Situation überprüft und gegebenenfalls optimiert.

– Biodiversität

Die negativen Auswirkungen des Investments auf die Biodiversität wird als Anteil der nicht begrünten Flächen (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtläche aller Anlagen gemessen. Im Rahmen des Ankaufs und des Bestandsmanagements wird ein niedriger Versiegelungsgrad sowie ein hoher Anteil der Begrünung des Investitionsgrundstückes bevorzugt, bzw. soweit möglich und sinnvoll angestrebt. Das Finanzprodukt beabsichtigt, vorrangig in innerstädtischen Lagen zu investieren, um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden. Zur Förderung von Biodiversität werden beispielsweise begrünte Dächer oder unbefestigte, begrünte Außenanlagen bevorzugt. Im Rahmen des Ankaufs werden Investitionsobjekte auch mit Blick auf eine mögliche Umweltgefährdung geprüft. 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, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Auftretende nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berichtet die Verwaltungsgesellschaft jährlich im sogenannten „Principal Adverse Impact Statement“ als Teil des Jahresberichts.

Nein

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

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 Finanzproduktes 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.

Vor Ankauf jeder Immobilie wird unter Hinzuziehung externer Spezialisten im Rahmen einer „Green Due Diligence“ 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, bei Bedarf werden 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 spezifischer 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 **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt 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.

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

- **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) 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.

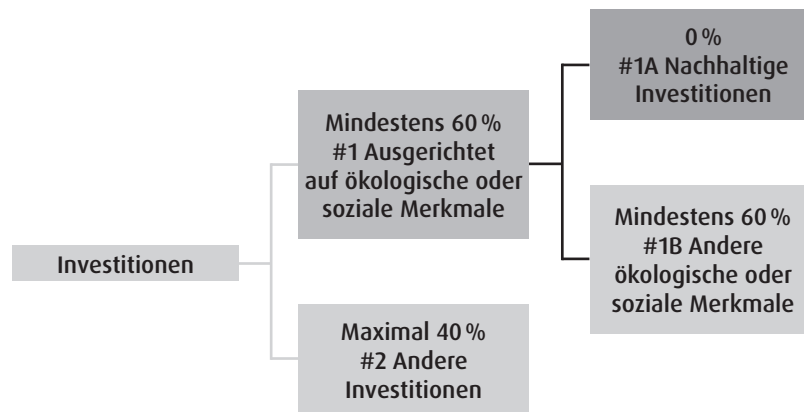


Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

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.

**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. Sie beinhaltet Liquiditätsanlagen sowie Immobilien, die 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) 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

Wealthcap Immobilien Deutschland 45
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Kontakt

Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

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