



Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Zweite Aktualisierung vom 10.03.2021

Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Zweite Aktualisierung vom 10.03.2021 zum Verkaufsprospekt vom 28.05.2020 in der Fassung der ersten Aktualisierung vom 01.10.2020

Dieses Dokument ist an potenzielle Investoren der Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“) nur gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt für die Investmentgesellschaft vom 28.05.2020 einschließlich der ersten Aktualisierung des Verkaufsprospekts vom 01.10.2020 (nachfolgend gemeinsam „Verkaufsprospekt“) auszuhändigen. Für Zeichnungen ab dem 10.03.2021 bildet dieses Dokument einen integralen Bestandteil des Verkaufsprospekts.

Mit dieser zweiten 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, Kapitel II, „Die Investmentgesellschaft“, Unterabschnitt „7.4 Auswahl der Zielfondsbeiträge“, wird nach dem zweiten Absatz auf dieser Seite um die folgenden Absätze ergänzt:

Im Rahmen der Auswahl der Zielfondsbeiträge überprüft die Verwaltungsgesellschaft u. a. das ESG-Gesamtkonzept des Zielfondsmanagers und den diesbezüglichen Investmentansatz des Zielfonds einschließlich der Behandlung von Nachhaltigkeitsrisiken durch den Zielfondsmanager. Aspekte können u. a. Bekenntnisse des Managers zu öffentlichen (z. B. den UN PRI¹) oder nicht-öffentlichen ESG-Grundsätzen (eigenen Richtlinien) in Bezug auf die organisatorische Verankerung von ESG-Prinzipien in der Unternehmung des Zielfondsmanagers sowie die Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei den Investitionsentscheidungen sein. Die Analyse des ESG-Gesamtkonzepts anhand z. B. qualitativer Kriterien und der damit in Zusammenhang stehenden Risiken ist neben anderen Kriterien für die Auswahl einer Ziel-

fondsbeiträge relevant. In der Regel beschränkt sich die Möglichkeit der Verwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei der Auswahl der Zielfondsbeiträge auf die Schlüssigkeit des von dem Zielfondsmanager zur Verfügung gestellten Gesamtkonzepts. Auch wie sich die Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite der Investmentgesellschaft auswirken könnten, lässt sich, wenn überhaupt, nur nach Prüfung der durch den Zielfondsmanager zur Verfügung gestellten Informationen in Bezug auf den jeweiligen konkreten Zielfonds beurteilen.

Gleichwohl stellt die Erfüllung von ESG-Grundsätzen durch den Zielfondsmanager keine Anlagegrenze dar, sodass bei der Evaluierung von Zielfonds auch die Erfüllung anderer Kriterien ausschlaggebend sein kann, insbesondere wenn diese Kriterien gemäß der Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft für die Erfüllung des Anlageziels nach den Vorgaben der Anlagebedingungen maßgeblich sind.

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 die Verwaltungsgesellschaft keine vollumfängliche Prüfung des ESG-Gesamtkonzepts des Zielfondsmanagers durchführen kann, bei Beteiligung teilweise nicht alle relevanten Informationen zu Nachhaltigkeitsfaktoren vorliegen bzw. im Einzelfall wirtschaftliche Aspekte überwiegen können.

Seite 17, Kapitel II, „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „11. Wesentliche Risiken“, der erste Absatz der Passage „Risiken bezüglich Identifizierung von Investitionsmöglichkeiten, Anlagegrenzen, Vertragsabschluss“ wird am Ende um folgende Formulierung erweitert:

Darüber hinaus werden ESG-Grundsätze bei der Investitionsentscheidung in Zielfonds mit einbezogen. Auch wenn es sich bei diesem Kriterium um keine Anlagegrenze handelt, kann dies zu Einschränkungen bei der Auswahl von Zielfonds führen.

Der zweite Absatz der Passage „Risiken bezüglich Identifizierung von Investitionsmöglichkeiten, Anlagegrenzen, Vertragsabschluss“ wird am Ende um folgende Formulierung erweitert:

Aufgrund der Beachtung von ESG-Grundsätzen könnte zudem von Investitionen in grundsätzlich wirtschaftlich rentable Anlage-möglichkeiten abgesehen werden.

¹ UN PRI steht für „United Nations Principles for Responsible Investments“

Seite 18, Kapitel II, „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „11. Wesentliche Risiken“, vor der Passage „Risiken durch Unwissenheit im Hinblick auf zukünftige Resultate“, wird folgender, neuer Risikohinweis ergänzt:

Risiken im Zusammenhang mit ESG

Die Verwaltungsgesellschaft prüft bei der Auswahl der Zielfonds die Berücksichtigung von ESG-Kriterien durch den Zielfondsmanager als eines von mehreren Auswahlkriterien. Daraus ergibt sich u. a. das Risiko, dass andere Aspekte bei der Auswahl der Zielfonds im Einzelfall stärker als die ESG-Kriterien gewichtet werden. Dies gilt auch für die Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände durch den jeweiligen Zielfondsmanager. Die Investition in nicht oder weniger nachhaltige Vermögensgegenstände kann sich negativ auf die Wertentwicklung des jeweiligen Zielfonds auswirken. Aber auch bei nachhaltigen Vermögensgegenständen besteht das Risiko, dass die erwartete Entwicklung nicht eintritt, sodass auch hier im Ergebnis verringerte Einnahmen der Zielfonds und damit verringerte Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft nicht ausgeschlossen werden können.

Auch wenn die Erfüllung von ESG-Grundsätzen durch den Zielfondsmanager von der Verwaltungsgesellschaft zum Zeitpunkt des Investments als zufriedenstellend eingeschätzt wurde, können sich zu einem späteren Zeitpunkt Veränderungen bei den Investments eines Zielfonds hinsichtlich der Einhaltung von ESG-Kriterien als problematisch erweisen. Das kann sich auch daraus ergeben, dass die ESG-Grundsätze sehr vielschichtig sind und derzeit und vermutlich auch zukünftig in vielen Bereichen weiterentwickelt und konkretisiert werden. Dadurch können sich beispielsweise negative Veränderungen in der öffentlichen Förderung von bestimmten Marktsegmenten, Marktteilnehmern oder Geschäftstätigkeiten ergeben. In all diesen Fällen kann sich die Bewertung eines Vermögensgegenstandes negativ verändern oder der Verkauf erschwert werden. Dies kann das Ergebnis der Investmentgesellschaft negativ beeinflussen.

Seite 19, Kapitel II, „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „11. Wesentliche Risiken“, der zweite Absatz der Passage „Risiken durch Abhängigkeit von dem Erfolg des Konzepts und der Entwicklung der Zielfonds“, wird am Ende um folgende Formulierung erweitert:

Aufgrund der Beachtung von ESG-Grundsätzen könnte zudem von Investitionen in grundsätzlich wirtschaftlich rentable Anlagemöglichkeiten abgesehen werden. Andererseits können trotz sorgfältiger Analyse von ESG-Konzepten auf Ebene des Zielfonds auch unerwartete Entwicklungen entstehen, die unter ESG-Gesichtspunkten als problematisch eingeordnet werden.

Seite 28, Kapitel II, „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „11. Wesentliche Risiken“, der erste Absatz der Passage „Portfolio-Risiko/Diversifikationsgrad“, wird wie folgt neu gefasst:

Abhängig von der Höhe des eingeworbenen Kommanditkapitals wird die Investmentgesellschaft unter Wahrung der durch § 2 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft vorgegebenen

Anlagegrenzen mittelbar über mehrere Zielfonds (auch in Form von Dachfonds) in eine Vielzahl von Vermögenswerten investieren. Es kann jedoch keine Garantie übernommen werden, dass die beabsichtigte Anzahl an Beteiligungen erworben und damit – neben den durch die Anlagebedingungen vorgegebenen Anlagegrenzen – die geplante Diversifikation durch eine bestimmte Anzahl von Beteiligungen erreicht werden kann. So kann eine Berücksichtigung von ESG-Kriterien eine Restriktion in der Auswahl von Zielfonds darstellen. Folge eines geringen Diversifikationsgrades kann die erhöhte Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Ergebnissen einzelner Investments sein. Zudem erfordert der im KAGB verankerte Grundsatz der Risikostreuung, dass die Investmentgesellschaft entweder in mindestens drei Sachwerte i. S. d. § 261 Abs. 2 KAGB investiert oder bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist (§ 262 Abs. 1 KAGB). Für einen Zeitraum von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs darf die Risikostreuung auch fehlen. Wird die Risikostreuung aber nicht binnen dieses Zeitraums erreicht, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft. Während des Zeitraums, in dem die Investmentgesellschaft (noch) nicht risikogestreut investiert ist, ist ihre Entwicklung maßgeblich von den wirtschaftlichen Ergebnissen der Zielfonds abhängig, an denen sich die Investmentgesellschaft bis zu diesem Zeitpunkt bereits beteiligt hat.

Seite 34, Kapitel II, „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „11. Wesentliche Risiken“, der erste Absatz der Passage „Risiken aus der Regulierung“, wird wie folgt neu gefasst:

Die Verwaltungsgesellschaft unterliegt der durch die AIFM-Richtlinie vorgegebenen Regulierung, die in Deutschland insbesondere durch das KAGB mit Wirkung vom 22.07.2013 umgesetzt wurde. Darüber hinaus sieht das KAGB eine Vielzahl von Regelungen vor, die über den Regulierungsbereich und -umfang der AIFM-Richtlinie hinausgehen. Die Regulierung enthält Vorgaben u. a. in Bezug auf Eigenmittel, Verhaltensregeln, Liquiditätsmanagement, Darlehensvergabe, Organisation und Transparenz der Verwaltungsgesellschaft und der durch sie geschuldeten Geschäftsführung in der Investmentgesellschaft. Insbesondere weil diese Regulierung geschlossener Fonds bzw. ihrer Geschäftsführung in der Bundesrepublik Deutschland erstmals erfolgt und zudem noch Änderungen nach sich ziehen kann, können in verschiedenen Bereichen der Umsetzung dieser Regulierung noch Unklarheiten bestehen. Auch können sich Ansichten der Verwaltung zur Umsetzung der Anforderungen dieser Regulierung wieder ändern. Folglich kann diese Regulierung höhere Kosten bei ihrer Umsetzung nach sich ziehen als bisher erwartet. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft weiter eingeschränkt wird als erwartet (z. B. auch durch verschärfte Regeln zur Beachtung von ESG-bezogenen Gesichtspunkten) oder gar vollständig verboten wird. Es ist zudem davon auszugehen, dass diese oder zumindest eine andere, ggf. vergleichbare Regulierung ebenfalls die Zielfonds der Investmentgesellschaft treffen wird. Auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass der betreffende Zielfonds aufgrund erhöhter Kosten eine geringere Rendite erwirtschaftet oder schlimmstenfalls liquidiert werden muss.

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 114, Kapitel XV, „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 115, Kapitel XV, „Anhang“, Abschnitt „1. Verwaltungsgesellschaft“, Unterabschnitt „Weitere verwaltete Investmentvermögen“ hat nunmehr den folgenden Wortlaut:

- 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
- 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 42 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
- 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 Fondsportfolio Immobilien International 1
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