



Wealthcap Immobilien Deutschland 45  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## Offenlegung gemäß Art. 10 SFDR

Stand: 12/2021

# Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

## Offenlegung gemäß Art. 10 SFDR

### 1. Einleitung

Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener Publikums-AIF (geschlossener alternativer Investmentfonds) nach dem deutschen Kapitalanlage-gesetzbuch.

Das Anlageziel ist die Erwirtschaftung einer positiven Rendite mit jährlichen Ausschüttungen und Wertzuwächsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen.

Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital zur Investition in Immobilien. Die Investition kann unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften erfolgen.

Die Investmentgesellschaft wird möglicherweise nur in einen Vermögensgegenstand investieren und könnte somit von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen.

Mindestens 60% des investierten Kapitals muss in Immobilien investiert werden, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen:

- Region: Deutschland;
- Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Handel, Hotel) und/oder Wohnen;
- Größenklasse: Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR
- Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist.

Nach dem Ende der Investitionsphase sind mindestens 60 % des Wertes der Investment-gesellschaft mittelbar oder unmittelbar in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Energieverbrauch:
  - (i) bei Wohnimmobilien i. S. v. § 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.

- Innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der jeweiligen Immobilie wird eine Einsparung des Primärenergieverbrauchs von mindestens 30 % erzielt.
- 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).

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

### 2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Dieses Produkt bewirbt ökologische Merkmale, hat aber kein nachhaltiges Investitionsziel.

### 3. Ökologische / soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Somit wird gleichzeitig ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels Nr. 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet.

### 4. Investmentstrategie

Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „sonstige Immobilienstrategien“ im Sinne von Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19. Dezember 2012.

Die Investitionsstrategie des Finanzprodukts besteht insbesondere darin, direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften in derzeit noch nicht feststehende Gewerbe- und/oder Wohnimmobilien in Deutschland zu investieren, wobei der überwiegende Teil des Portfolios die in der Folge genannten ökologischen Merkmale erfüllt. Nachhaltigkeitsrisiken werden bei der Akquisition berücksichtigt.

### 5. Anteil der Investitionen

Mindestens 60% des Kapitals des Finanzprodukts wird nach dem Ende der Investitionsphase in Vermögensgegenstände investiert sein, die ökologische Merkmale bewerben, aber nicht als nachhaltige Investitionen qualifizieren. Die übrigen Investitionen des Finanzprodukts werden nach keinen ökologischen oder sozialen Merkmalen ausgerichtet und werden nicht als nachhaltige Investitionen qualifizieren.

## 6. Überwachung der ökologischen Merkmale

Die Ermittlung der Energieverbrauchswerte erfolgt 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.

Die auf dieser Grundlage ermittelten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Objektes werden jährlich systematisch erfasst und überprüft.

## 7. Methodologie

Die Überprüfung der Energieverbrauchswerte und der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt jährlich über geeignete Benchmarks. Die erhobenen Verbrauchswerte werden unter Nutzung des CRREM-Tools ausgewertet und dem EU-Dekarbonisierungspfad für das 1,5°C Ziel gegenübergestellt.

## 8. Datenquellen

Tatsächliche Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnungen oder digitaler Verbrauchserfassung/Smart Meter, Energieausweis, Benchmarks, Ergebnisse der Auswertungen aus dem CRREM Tool.

## 9. Einschränkungen der Methoden und Datenquellen

Mieter sind grundsätzlich nicht verpflichtet ihre jeweiligen Mieterverbrauchsdaten mit dem Vermieter zu teilen. Soweit möglich sollen jedoch Green Lease Mietverträge zum gegenseitigen Datenaustausch zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden.

Falls keine tatsächlichen Verbrauchswerte zur Verfügung stehen, wird auf etablierte Benchmarks und Experteneinschätzungen zurückgegriffen.

## 10. Due Dilligence

Vor Ankauf jeder Immobilie wird unter Hinzuziehung externer Spezialisten eine „Green Due Diligence“ durchgeführt. Im Rahmen der Green Due Diligence führt der Dienstleister insbesondere eine Detailanalyse der Nachhaltigkeitsaspekte aus, hier insbesondere zum Thema der baulich energetischen Qualität, der Dekarbonisierung und zur Standortqualität. Zusätzlich werden noch die Fragen zu nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (PASI) gem. SFDR geprüft und beantwortet. Die Green Due Diligence versetzt die Verwaltungsgesellschaft in die Lage, die Übereinstimmung des jeweiligen Vermögensgegenstandes mit den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen der Anlagebedingungen zu überprüfen.

## 11. Engagement Policies

Die Investmentgesellschaft tätigt keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen so dass eine Einflussnahme bzw. Beteiligung an der Unternehmensführung nicht erfolgt.

## 12. Referenzindex

Es ist kein Index als Referenzwert vorgesehen.

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
**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](mailto:info@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)