



Wealthcap Immobilien Deutschland 46  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

**Offenlegung gemäß Art. 10 SFDR**

Stand: 11/2022

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

## Offenlegung gemäß Art. 10 SFDR

### 1. Einleitung

Wealthcap Immobilien Deutschland 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist ein geschlossener Publikums-AIF (geschlossener alternativer Investmentfonds) nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch „KAGB“).

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

Die 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 Investmentgesellschaft 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

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

### 3. Ökologische oder 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. Anlagestrategie

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

Die Anlagestrategie des Finanzprodukts besteht insbesondere darin, direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften in Gewerbe- und/oder Wohnimmobilien in Deutschland zu investieren, wobei der überwiegende Teil des Portfolios die genannten ökologischen Merkmale erfüllt. Nachhaltigkeitsrisiken werden bei der Akquisition berücksichtigt. Eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung wird nicht durchgeführt, da keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen erfolgen.

### 5. Aufteilung der Investitionen

Mindestens 60 % des Kapitals des Finanzprodukts wird nach dem Ende der Investitionsphase in Vermögensgegenstände investiert sein, die die ökologischen Merkmale aufweisen, aber nicht als nachhaltige Investitionen qualifizieren. Die übrigen Investitionen des Finanzprodukts werden nach keinen ökologischen oder sozialen Merkmalen ausgerichtet und werden ebenfalls nicht als nachhaltige Investitionen qualifizieren. Weitere Details zur Aufteilung der Investitionen können insbesondere der Anlage 3 zum Verkaufsprospekt entnommen werden.

## 6. Überwachung der ökologischen oder sozialen 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 Objekts werden jährlich systematisch erfasst und überprüft und durch einen spezialisierten Dienstleister plausibilisiert.

## 7. Methoden

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<sup>1</sup> ausgewertet und dem EU-Dekarbonisierungspfad für das 1,5-Grad-Ziel gegenübergestellt.

## 8. Datenquellen und -verarbeitung

Tatsächliche Verbrauchswerte gemäß letzter Abrechnungen oder digitaler Verbrauchserfassung/Smart Meter, Energieausweis, Benchmarks, Ergebnisse der Auswertungen aus dem CRREM-Tool. Die erhobenen Daten werden elektronisch verarbeitet; die Datenqualität wird im Rahmen des Vier-Augen-Prinzips durch einen spezialisierten Dienstleister geprüft.

## 9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

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. Sorgfaltspflicht

Vor Ankauf jeder Immobilie wird unter Hinzuziehung externer Spezialisten eine spezielle „Due Diligence“ durchgeführt. Im Rahmen der Due Diligence führt der Dienstleister u. a. eine Analyse der Nachhaltigkeitsaspekte durch, hier insbesondere zum Thema der baulich energetischen Qualität und zum Energieverbrauch. Die Due Diligence versetzt die Verwaltungsgesellschaft in die Lage, die

Übereinstimmung des jeweiligen Vermögensgegenstands mit den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen der Anlagebedingungen zu überprüfen.

## 11. Mitwirkungspolitik

Die Investmentgesellschaft tätigt keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen, sodass eine Einflussnahme bzw. Beteiligung an der Unternehmensführung nicht erfolgt. Es finden aber in unregelmäßigen Abständen Gespräche mit den Mietern statt, um diese hinsichtlich ESG-Themen<sup>2</sup> zu sensibilisieren und möglichst Verbesserungen herbeizuführen.

## 12. Bestimmter Referenzwert

Es ist kein Index als Referenzwert vorgesehen.

<sup>1</sup> CREEM steht für Carbon Risk Real Estate Monitor.

<sup>2</sup> ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung).

**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)