



Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Stand: 22.02.2022

Hinweis zum Beteiligungsangebot und zur IRR-Methode

Hinweis zu dem Beteiligungsangebot Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Wealthcap Immobilien Deutschland 42 genannt):

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Die Präsentation stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Die Präsentation ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Präsentation ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes. Aufgrund der Präsentation kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.wealthcap.com/feedback abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com/angebote bei Auswahl der jeweiligen Beteiligung unter dem Reiter „Dokumente“ verfügbar.

IRR-Methode

Die Renditeangabe nach der Interner-Zinsfuß-Methode (IRR-Methode, englisch: Internal Rate of Return) gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die in jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch rechnerisch gebundene Kapital erzielt werden kann. Nach dieser Methode wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. In der Renditeberechnung ist die Kapitalrückzahlung enthalten. Diese Form der Renditeberechnung ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z. B. festverzinsliche Wertpapiere), nicht unmittelbar vergleichbar. Denn bei herkömmlichen Renditeangaben bezieht sich die Rendite immer auf das anfänglich eingesetzte und während der Laufzeit nicht veränderliche Kapital. Ein Vergleich ist deshalb nur unter Einbeziehung des jeweils durchschnittlich gebundenen Kapitals, bezogen auf die Kapitalanlage, des Gesamtertrages und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich.

Alternative Investment Fund

Als alternativer Investmentfonds (kurz AIF, von englisch Alternative Investment Fund) gilt „jeder Organismus für gemeinsame Anlagen einschließlich seiner Anlagezweige, der von einer Gruppe von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen der betreffenden Anleger zu investieren“.

Herausgeberin: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand: 22.02.2022

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 im Überblick

Indexierte Mietverträge

Geplante Ausschüttungen von ca. 3,5 % p.a.¹

Objektankäufe im Jahr 2019

Ein angemessenes Chancen-Risiko-Verhältnis: angestrebte Zielrendite von ca. 3,5 % (IRR^{2,3})



Mehrdimensionale Streuung über Lage, zeitgemäße Gebäude, Mieter, Mietvertragslaufzeiten und Branchen

Berlin, Top-7-Stadt und Bundeshauptstadt mit stark wachsender Bevölkerung⁴

Essen, Bürozentrum des Ruhrgebietes⁵

Freiburg, bedeutender Universitäts- und Forschungsstandort⁵

¹ Bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern.

² Definition IRR siehe S. 2.

³ Renditeziel von ca. 3,5 % (IRR²) vor Steuern ist bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag. Das Renditeziel vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i.H.v. 5 % auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei ca. 3,0 % (IRR²).

⁴ Als Top 7 werden die sieben für die Immobilienwirtschaft bedeutenden Städte in Deutschland bezeichnet (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart); Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030 – Berlin und Bezirke/Land Berlin, Abruf 05.10.2021.

⁵ Riwis Markbeschreibung Essen und Freiburg Q1/2022.

Warnhinweis: Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sog. Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf S. 41 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt, insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus.

Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit

Anlageumfeld

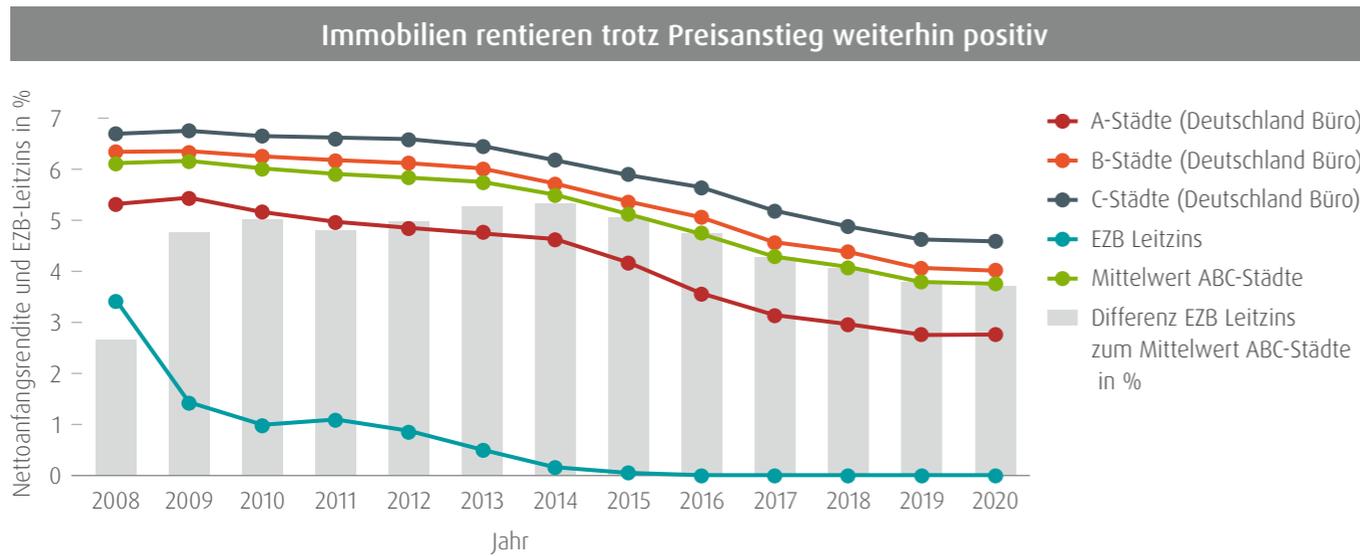
- Corona-Pandemie mit großen und weiterhin teils unbekanntem, nachlaufenden wirtschaftlichen Folgen.
- Historisch niedrige Zinsen und anhaltend hohe verfügbare Kapitalmenge am Markt.
- Massive umgesetzte Maßnahmen der Europäischen Zentralbank und fiskalische Maßnahmen verschiedener Regierungen.
- Eine verlässliche Einschätzung der mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Kapitalanlagemärkte ist aktuell kaum möglich; Wealthcap beobachtet und analysiert die Situation fortlaufend, um bei Bedarf mögliche Handlungsoptionen abzuleiten und ggf. umzusetzen.

Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

- Im Vordergrund unseres Handelns steht dabei stets, mit unseren Geschäftspartnern und Mietern partnerschaftlich alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um diese Herausforderungen zu meistern und schlussendlich für Sie als Investor die langfristigen Ziele unserer Immobilienfonds zu erreichen.
- Wir können Ihnen versichern, dass wir weiterhin jederzeit alles in unserer Hand liegende tun, um im Sinne unserer Anleger zu agieren, wie wir es auch in den vergangenen Krisen getan haben. Eine verlässliche Einschätzung, ob dies ausreichen wird, um auch diese schwierige Zeit erfolgreich zu meistern, wird erst im weiteren Verlauf der Pandemie möglich sein.
- Bitte machen Sie sich vor diesem Hintergrund besonders mit den Risiken einer Anlage in geschlossene Immobilienfonds vertraut. Diese finden Sie auf S. 44.

Hinweis: Die Darstellung der Auswirkungen der Corona-Krise auf Standorte, Mieter und Assetklassen ist eine Momentaufnahme und entspricht dem Stand dieser Unterlage. Veränderungen von Marktmieten, die kriseninduziert stattfinden können, sind noch nicht in die Ausarbeitung eingeflossen. Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine valide Abschätzung der Effekte auf die Segmente und deren Beeinträchtigung des Mietwachstums gegeben werden.

Büroimmobilien in Deutschland: eine etablierte Anlage im Niedrigzinsumfeld



Wealthcap Fazit

- Positive Mietentwicklung und Niedrigzinsumfeld führten zu Kaufpreissteigerungen bei sinkenden Nettoanfangsrenditen
- Zwar sind die absoluten Renditen im Niedrigzinsumfeld gesunken, „relativ“ aber bleiben sie oftmals attraktiv
- Langfristige Auswirkungen von Corona sind noch nicht absehbar, aktuell ist der Trend aber weiterhin intakt

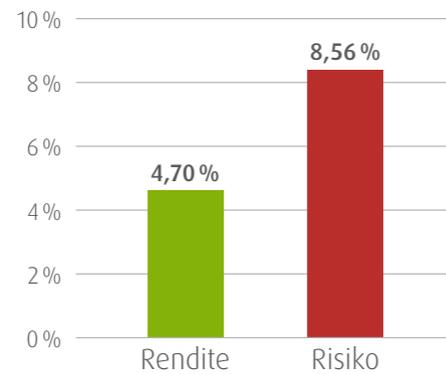
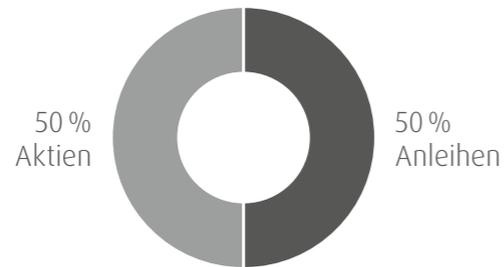


Quelle: RIWIS, Abruf 23.03.2021; „ABC“ Kategorisierung nach www.bulwiengesa.de.

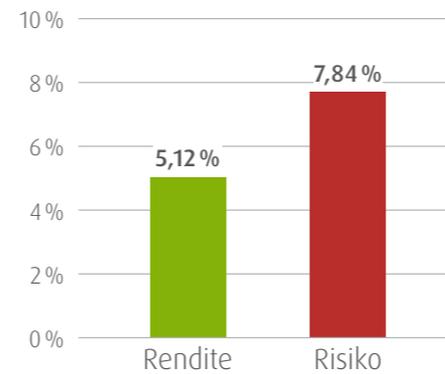
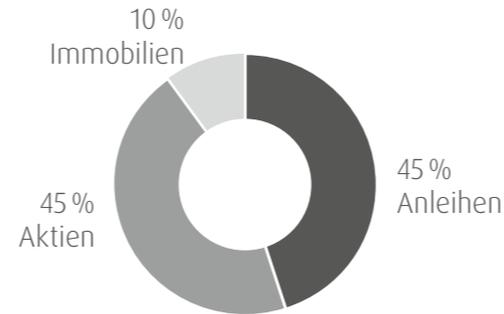
Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar, die insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation infolge der Ausbreitung des Coronavirus grundlegend abweichend verlaufen kann, und sie lassen keinen Rückschluss auf die zu erwartenden Renditen des Fonds zu. Bitte machen Sie sich vor einer möglichen Investitionsentscheidung mit den detaillierten immobilienmarktspezifischen Risiken vertraut. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko).

Veränderung des Rendite-Risiko-Profiles eines traditionellen Portfolios durch die Beimischung von Private Real Estate¹

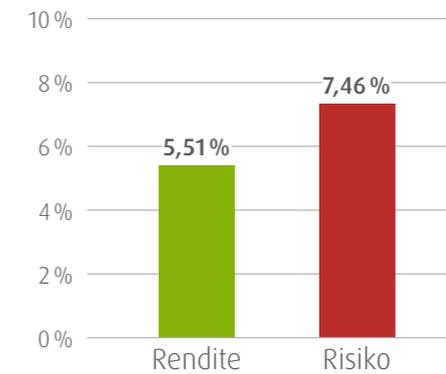
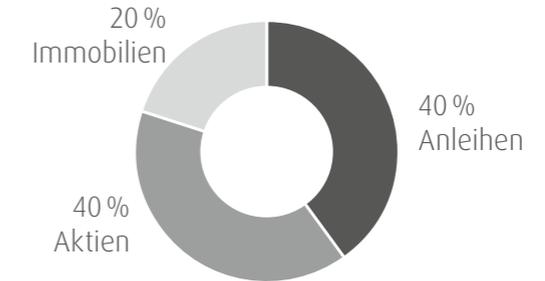
Ausgangspportfolio



Beimischung von 10 % Immobilien



Beimischung von 20 % Immobilien



■ Rendite = durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in % (31.12.2000 bis 30.06.2020) ■ Risiko = annualisierte Volatilität in % (31.12.2000 bis 30.06.2020)

¹ Quelle: Preqin Performance Indices, Stand: Q2/2020; quartalsweise Zahlen vom 31.12.2000 bis 30.06.2020, Aktienportfolio bezeichnet den MSCI World Standard (Net), einen Aktienindex, der die Entwicklung (Stand Juni 2020) von über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern widerspiegelt. „Net“ bezeichnet dabei die Reinvestition von Dividenden unter Abzug von lokaler Quellensteuer. Anleihen bezeichnen den FTSE World Government Bond Index (WGBI), einen Anleiheindex, der die Staatsanleihen (Investment Grade) aus über 20 Ländern widerspiegelt. Immobilien werden durch den PrEQIn Real Estate Index dargestellt; weitere Informationen zur Indexzusammensetzung finden sich unter www.preqin.com. Alle Indizes sind auf USD-Basis berechnet.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte unterliegen Währungsschwankungen. Eine Streuung garantiert nicht, dass für den Anleger keine Verluste entstehen. Es handelt sich um eine illustrative Darstellung. Die Zusammensetzung der hier dargestellten Zielfondsportfolios entspricht nicht der Zusammensetzung einer speziellen Beteiligung von Wealthcap.

Vermögen streuen – professionelle Investoren mischen gezielt Immobilien bei



Staaten

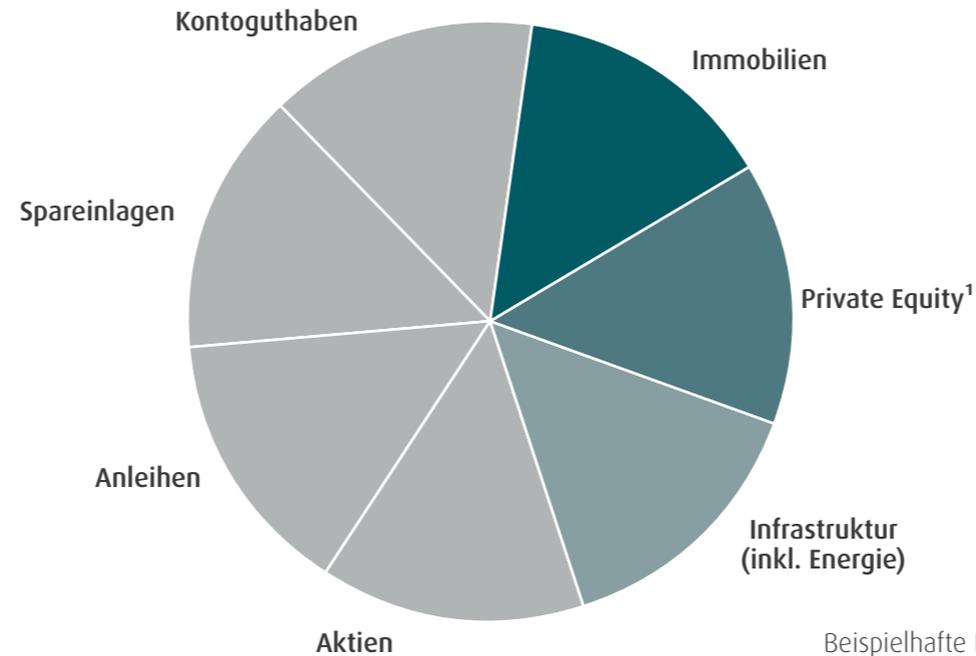


Versicherungen / Pensionskassen

„Klassische“ Vermögenswerte



Mögliche Sachwerte



Beispielhafte Darstellung.



Ziel: Risiken streuen und Renditechancen wahrnehmen



Vermögensverwaltungen / Family Offices



Kirchen/Stiftungen

1 Außerbörsliche Unternehmensbeteiligungen.

Risikohinweis: Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

Mögliche Anlageformen, um in Immobilien zu investieren

Direktinvestition in Immobilien



- In der Regel Erwerb einer Immobilie an einem Standort
- Kapitaleinsatz meist mehrere 100 Tsd. EUR
- Höherer Eigenaufwand bei Erwerb, Verwaltung, Vermietung und Verkauf

Investition über einen geschlossenen Immobilienfonds



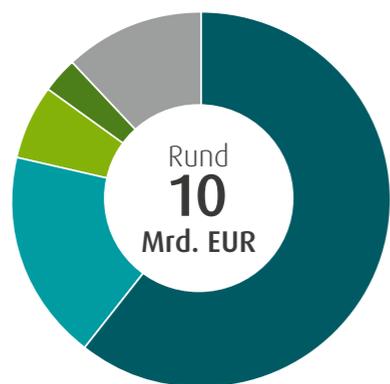
- Beteiligung an mehreren Immobilien an unterschiedlichen Standorten
- Kapitaleinsatz bereits ab 10 Tsd. EUR
- Umfangreiches Management durch den Assetmanager reduziert den eigenen Aufwand deutlich
- Die Verwaltung und das Asset Management sind mit einer entsprechenden Vergütung verbunden

Risikohinweis: Beispielhafte Darstellung einer Immobilienbeteiligung. Die Rahmenbedingungen können variieren.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	----------------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Wealthcap – Real Asset und Investment Manager mit 35 Jahren Erfahrung

Verwaltetes Vermögen



- Immobilien Deutschland**
6,1 Mrd. EUR
- Private Equity, Portfoliofonds und Zweitmarkt**
1,8 Mrd. EUR
- Immobilien USA/Europa**
0,5 Mrd. EUR
- Luftverkehr**
0,3 Mrd. EUR

Sonstige Anlageklassen
1,1 Mrd. EUR

Member of **UniCredit**
100%ige Tochter der UniCredit Bank AG

Über 230 Mitarbeiter an den Standorten München und Grünwald

Über 170 aufgelegte unternehmerische Beteiligungen

Ausgewählte Mitgliedschaften



Quelle: Wealthcap, Stand 31.12.2021.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Es ist nicht auszuschließen, dass das Portfoliomanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko).

Mehr als **35** Jahre Erfahrung

Wealthcap Expertise:¹ Immobilien Deutschland

- 159 Immobilien im Bestand
- Mit Anlagefokus auf Büro-, Handels- und Wohnimmobilien
- Durchschnittlicher Vermietungsstand ca. 96 % über alle Flächen
- Verwaltetes Vermögen i. H. v. ca. 6 Mrd. EUR²



¹ Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung, Stand: 31.12.2021.

² Verwaltetes Vermögen inkl. Eigenkapital, Ausgabeaufschlag und Fremdkapital, inkl. aktiver Fonds und Fonds in Liquidation.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko).

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kunden- unterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	----------------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Bestandsfonds: Soll/Ist Abgleich der annualisierten laufenden Ausschüttungen

Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Ausschüttungen schließen.

Auflagejahr	Fondsname	Prognostizierte Gesamtlaufzeit	Soll Ausschüttung ¹	Ist Ausschüttung ¹	Zeitraum (Geschäftsjahr)
2008	Wealthcap Deutschland 30	2009–2029	Ø 5,72 % p. a.	Ø 3,33 % ² p. a.	2009–2020
2010	Wealthcap Deutschland 31	2011–2030	Ø 5,50 % p. a.	Ø 4,65 % ³ p. a.	2011–2020
2010	Wealthcap Deutschland 32	2012–2025	Ø 6,00 % p. a.	Ø 5,78 % ⁴ p. a.	2012–2020
2011	Wealthcap Deutschland 33	2012–2023	Ø 5,90 % p. a.	Ø 5,63 % ⁵ p. a.	2012–2020
2012	Wealthcap Deutschland 34	2012–2027	Ø 5,75 % p. a.	Ø 5,84 % p. a.	2012–2020
2013	Wealthcap Deutschland 35	2014–2025	Ø 5,30 % p. a.	Ø 5,30 % p. a.	2014–2020
2014	Wealthcap Deutschland 37	2014–2024	Ø 5,25 % p. a.	Ø 5,25 % p. a.	2014–2020
2015	Wealthcap Deutschland 38	2015–2025	Ø 5,00 % p. a.	Ø 5,00 % p. a.	2015–2020
2016	Wealthcap Deutschland 39	2017–2028	Ø 4,00 % p. a.	Ø 4,00 % p. a.	2017–2020
2017	Wealthcap Deutschland 40	2018–2029	Ø 4,50 % p. a.	Ø 4,50 % p. a.	2018–2020
2018	Wealthcap Deutschland 41	2019–2030	Ø 3,50 % p. a.	Ø 3,50 % ³ p. a.	2018–2020
2019	Wealthcap Deutschland 42	2019–2030	Ø 3,50 % p. a.	Ø 3,50 % p. a.	2019–2020

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung, Stand: 30.06.2021.

¹ Bezogen auf das vom Anleger eingezahlte Kommanditkapital. Bei Erwerb der Anteile kann ein Ausgabeaufschlag von bis zu 5 % erhoben worden sein. Bei den Ausschüttungen handelt es sich ausschließlich um die laufenden Regelausschüttungen. Es hat bei den Fonds noch keine Ausschüttung/Rückflüsse aus Immobilienverkäufen stattgefunden.

² Die jährlichen Ausschüttungen betragen zwischen 0,75 % und 5,7 %, Typ B.

³ Die jährlichen Ausschüttungen betragen zwischen 2,0 % und 5,5 %.

⁴ Die jährlichen Ausschüttungen betragen zwischen 3,5 % und 6,5 %.

⁵ Die jährlichen Ausschüttungen betragen zwischen 3,5 % und 5,9 %.

Hinweis: Wealthcap Deutschland 36 nicht vorhanden, die Gesellschaft dient als Komplementärin für den Fonds Wealthcap Deutschland 37.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
		Immobilienstrategie Wealthcap	Fallbeispiel	Umsetzung Immobilienstrategie				

Immobilienmanagement vom Ankauf bis zum Verkauf



Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Die Darstellung beinhaltet Maßnahmen, die nicht bei jedem Objekt gleichermaßen angewendet werden, so auch bei den Objekten des Wealthcap Immobilien Deutschland 42.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
		Immobilienstrategie Wealthcap	Fallbeispiel	Umsetzung Immobilienstrategie				

Fallbeispiel erfolgreiche Nachvermietung¹ – Wealthcap Immobilien Deutschland 32

Standort	Moskauer Straße 19 in Düsseldorf
Immobilie	Bürogebäude, sechsgeschossig mit drei Untergeschossen
Baujahr	1998
Mietfläche	35.500 qm, davon 28.988 qm Bürofläche, 430 Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand	100 % an PricewaterhouseCoopers (PwC) bis 31.12.2022
Investition	2010
Kaufpreis	~97 Mio. EUR
Kaufpreisfaktor	14,83

Investmentthese/Key-Facts

- Düsseldorf als eine der Top-7-Städte Deutschlands
- Zentrale Lage mit direkter ÖPNV-Anbindung (U-Bahn)
- 12,5-jähriger Mietvertrag mit PwC, eine der führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften in Deutschland
- Indexierter Mietvertrag
- Drittverwendungsfähigkeit und Teilbarkeit

Wertschöpfungsstrategie

- Laufende Instandhaltung
- Aktive Bestandspflege und Mietvertragsmanagement
- Rechtzeitige Suche neuer und bonitätsstarker Mieter nach der ordentlichen Kündigung von PwC zum Laufzeitende
- Verhandlung und Abschluss eines 20-jährigen Mietvertrags mit der Oberfinanzdirektion des Landes Nordrhein-Westfalen über 100 % der Mietfläche



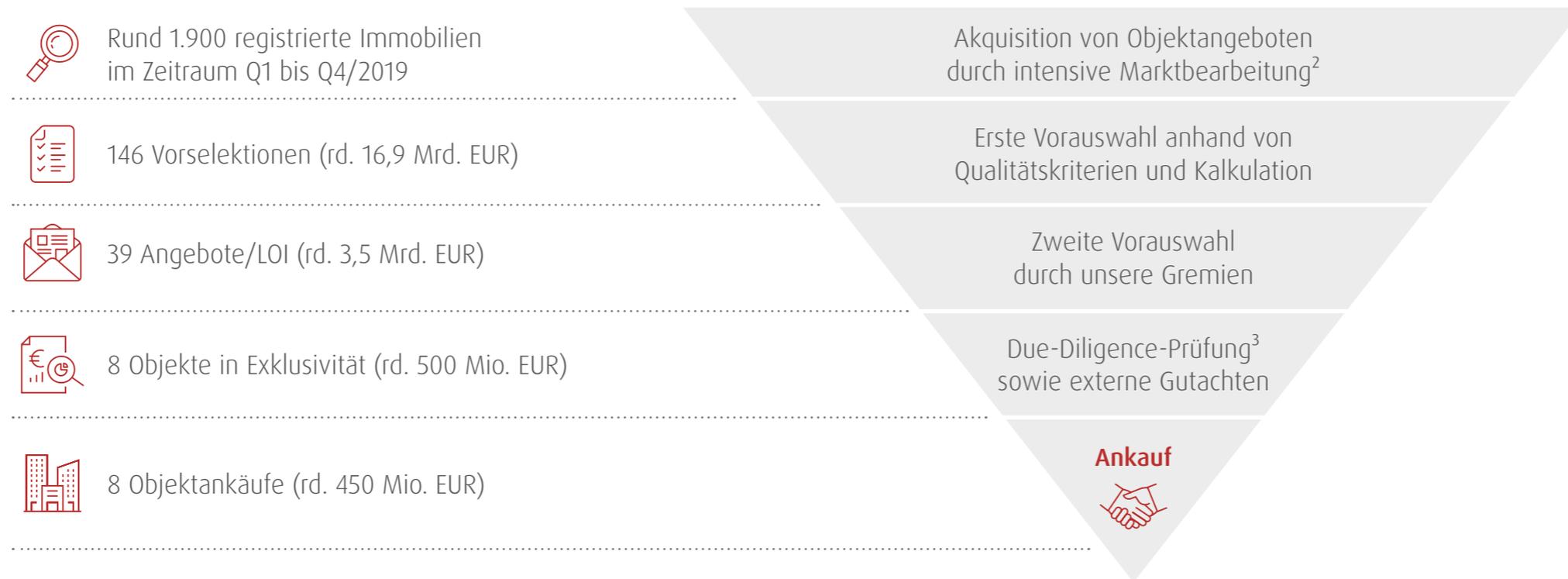
Quelle: Wealthcap.

¹ Das Objekt ist im Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 32 GmbH & Co. KG enthalten.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Das Objekt steht nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot. Es handelt sich nicht um eine abschließende Darstellung der Tätigkeiten und Investitionen. Vergangene Entwicklungen stellen keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
		Immobilienstrategie Wealthcap	Fallbeispiele	Umsetzung Immobilienstrategie				

Akquisition Wealthcap: Selektion und Prüfung von Immobilienangeboten¹



Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Stand: 13.10.2021.

¹ Immobilien der Nutzungsarten Büro, Retail, Hotel, Wohnen, Light Industrial.

² Marktbearbeitung schließt die Marktbeobachtung mit ein (Kontaktpflege, Marktresearch, Kongresse etc.).

³ Due Diligence ist die sorgfältige Prüfung und Analyse einer Immobilie, insbesondere im Hinblick auf ihre wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Verhältnisse sowie Nachhaltigkeitskriterien, die durch einen potenziellen Käufer einer Immobilie vorgenommen wird.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Die Darstellung beinhaltet Maßnahmen, die nicht bei jedem Objekt gleichermaßen angewendet werden, so auch bei dem geplanten Objekt des Wealthcap Immobilien Deutschland 42.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
		Immobilienstrategie Wealthcap	Fallbeispiele	Umsetzung Immobilienstrategie				

Technisches und kaufmännisches Property Management durch unsere Partner



Tectareal Property Management GmbH

- Einer der führenden Anbieter für **Property-Management-Dienstleistungen** in Deutschland
- **Über 75 Jahre Erfahrung** mit Verwaltung von eigenen und fremden Immobilienbeständen

- 8 **Standorte** bundesweit
- Ca. **14 Mrd. EUR** AuM
- Ca. **1.000** Liegenschaften
- Ca. **10 Mio. qm** verwaltete Fläche



IC Immobilien Holding GmbH

- 7 **Standorte** bundesweit
- Ca. **12 Mrd. EUR** AuM
- Ca. **400** Objekte
- Ca. **4,5 Mio. qm** verwaltete Fläche

- Einer der **größten unabhängigen Full-Service-Dienstleister** für gewerbliche Immobilien in Deutschland
- **Über 30 Jahre Erfahrung** mit nationalen und internationalen Investoren

Quelle: Tectareal: <https://www.tectareal.de/unternehmen>, Abruf vom 17.01.2022.

IC Immobilien Gruppe: Unternehmensbroschüre auf <https://www.ic-group.de/unternehmen/ic-immobilien-gruppe>, Abruf vom 17.01.2022.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass der Asset Manager künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko).

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Die Investitionsobjekte des Wealthcap Immobilien Deutschland 42

Berlin¹



- Stadtteil: Charlottenburg
- Mieter: IAV GmbH
- Restlaufzeit Mietvertrag: ca. 7,0 Jahre
- Kaufpreis: ca. 58,6 Mio. EUR
- Mietfläche: ca. 10.490 qm

Freiburg¹



- Stadtteil: Nord
- Mieter: Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH
- Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: 7,5 Jahre
- Kaufpreis: ca. 47,6 Mio. EUR
- Mietfläche: ca. 9.587 qm

Essen¹



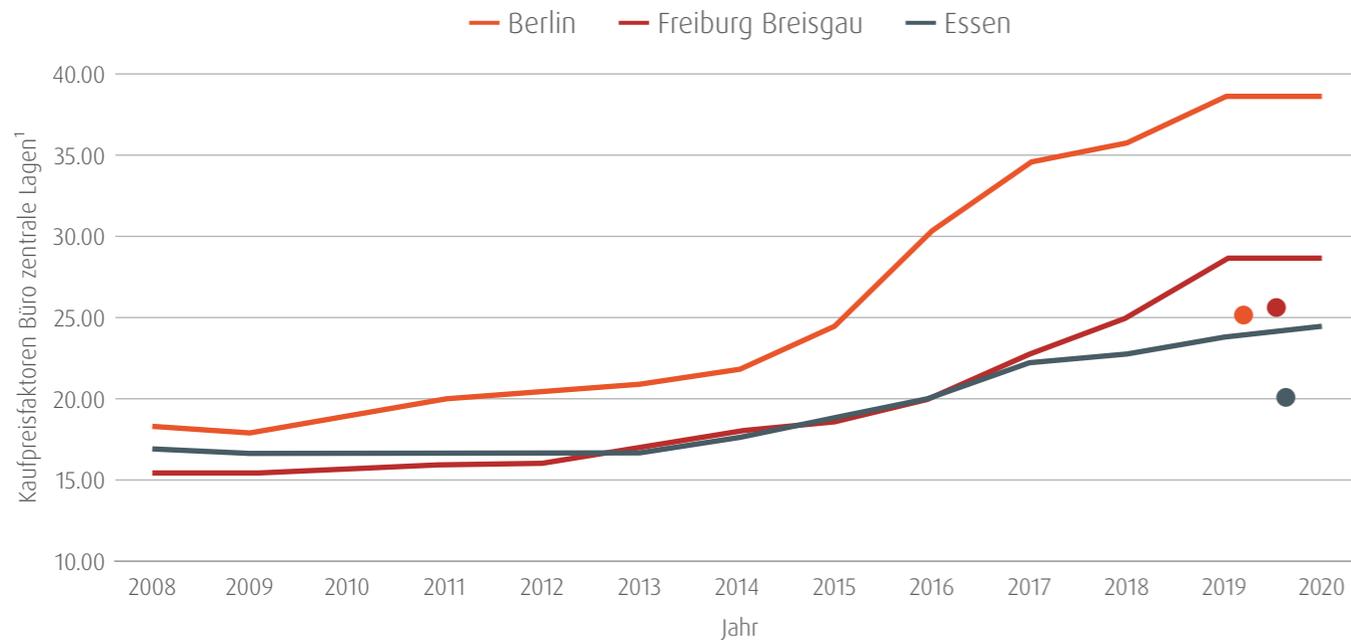
- Stadtteil: Südviertel
- Mieter: Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Design Offices Berlin GmbH
- Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge: ca. 6,5 Jahre
- Kaufpreis: ca. 71,8 Mio. EUR
- Mietfläche: ca. 17.500 qm

¹ Wealthcap Immobilien Deutschland 42 hat sich mit je ca. 89,9% an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Carnotstraße“, Berlin), Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Medicus Office Center“, Freiburg und Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co KG (Gewerbeimmobilie "Ruhr Tower") beteiligt.

Risikohinweis: Streuung reduziert Risiken, kann diese aber nicht ausschließen. Es besteht die Möglichkeit, dass einzelne oder mehrere Risiken gehäuft auftreten.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Büroimmobilien Deutschland: Das Kaufpreisniveau ist im Niedrigzinsumfeld weiter gestiegen



Investitionsobjekte	Erwerbszeitpunkt	Ankaufsfaktor ²	Ankaufsrendite ²
● Berlin Carnotstrasse	Mai 2019	25	4,0%
● Freiburg Medicus	August 2019	25,7	3,9%
● Essen Ruhrtower	September 2019	20	5,0%

1 Kaufpreiskosten als Kehrwert der Nettoanfangsrenditen: Berechnung RIWS: anfängliche monatliche Vertragsmiete abzüglich nicht umlegbarer Kosten mal 12, geteilt durch Gesamtkaufpreis (Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten). Die Nettoanfangsrendite enthält keine Fondskosten.

2 Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)*100. Die Ankaufsrendite enthält keine Fondskosten.

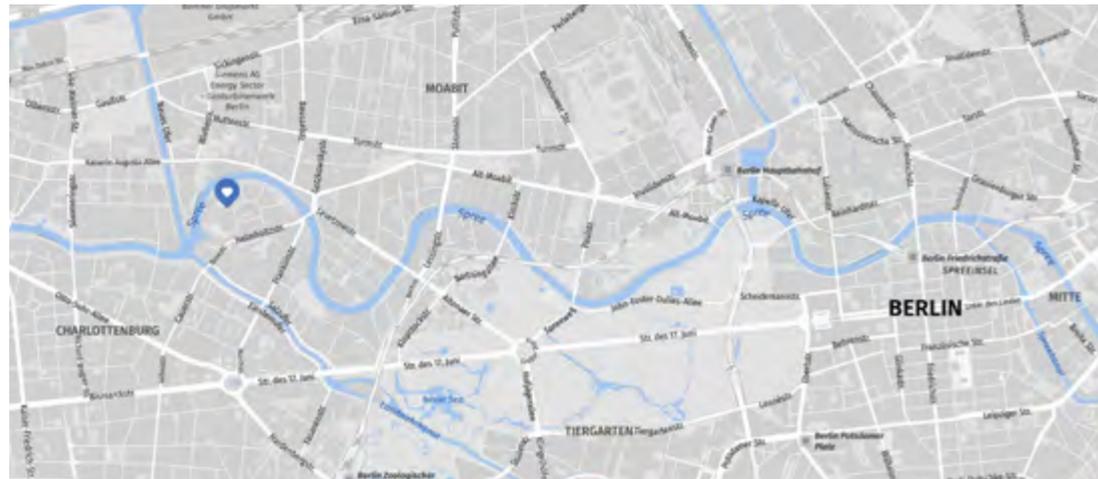
Quelle: RIWIS, Abruf 09.11.2021.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar, die insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation infolge der Ausbreitung des Corona-Virus grundlegend abweichend verlaufen kann, und sie lassen keinen Rückschluss auf die zu erwartenden Renditen des Fonds zu. Bitte machen Sie sich vor einer möglichen Investitionsentscheidung mit den detaillierten immobilienmarkt-spezifischen Risiken vertraut. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko).

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Berlin und Standort Carnotstraße

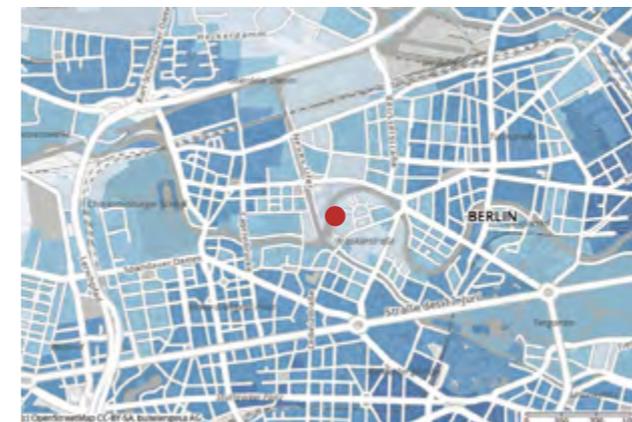
▶ **Objektfilm Berlin**



Bürolagen²

- City
- Cityrand
- Bürozentrum
- Peripherie, Gewerbekonzentration
- sonstige Peripherie

- Die Bundeshauptstadt Berlin ist mit rund 3,6 Mio. Einwohnern die größte Stadt Deutschlands und Standort zahlreicher kultureller, wissenschaftlicher und politischer Einrichtungen.¹
- Berlin verzeichnet seit einigen Jahren eine bemerkenswerte Einwohnerentwicklung. Die Stadt hat zwischen 2014 und 2019 mehr Einwohner hinzugewonnen als München, Hamburg und Köln zusammen. Treibende Kraft sind die hohen Zuzüge.¹
- Der Dienstleistungssektor prägt das Branchenbild mit einem Anteil von rund 80 % an der Wirtschaftsleistung der Stadt. Als Regierungssitz und Bundeshauptstadt spielt hierbei auch die Öffentliche Verwaltung eine wichtige Rolle.¹



Anbindung ÖPNV²

- eingeschränkte Anbindung
- sehr gute Anbindung

¹ Quelle: RIWIS, RIWIS, Marktbericht Q1/2022.

² Quelle: RIWIS, Stadtstruktur, Abruf vom 23.03.2021.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen des Mieters. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität des Mieters, z. B. dass dieser seine Miete nicht mehr bezahlen kann oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzt.

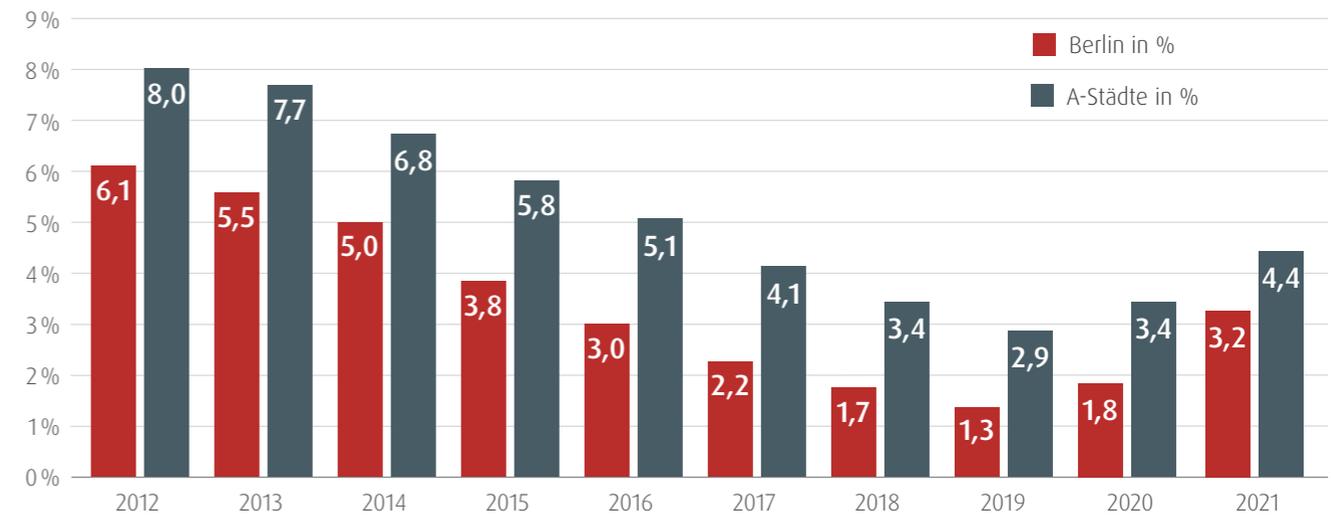
Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Büromarkt Berlin

Mietpreise und Renditen für Büroflächen¹

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Spitzenmiete						
Berlin City-Rand, EUR/qm	24,00	27,00	29,50	37,00	36,50	37,00
A-Städte City-Rand	21,14	22,63	24,03	27,55	27,61	28,51
Durchschnittsmiete						
Berlin City-Rand, EUR/qm	15,00	16,50	20,50	26,50	26,00	25,70
A-Städte City-Rand	14,42	15,24	17,15	19,91	19,91	20,06
Nettoanfangsrendite						
Berlin Zentrale Lagen, in Prozent	3,30	2,90	2,80	2,60	2,60	2,50
A-Städte	3,58	3,14	2,97	2,79	2,78	2,76

Entwicklung des Leerstands¹



¹ Quelle: RIWIS, Abruf vom 17.01.2022.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt, insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus. Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			



Eckdaten zum Objekt Carnotstraße

Standort	Carnotstraße 5+7, 10587 Berlin
Kaufvertrag	16.05.2019
Fertigstellung	1996
Kaufpreis	Ca. 58,6 Mio. EUR
Ankaufsfaktor/-rendite¹	Ca. 25-fach/ca. 4,0 %
Mietfläche/Stellplätze	Ca. 10.490 qm/169
Hauptmieter (hier Einzelmietler)	IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr
Indexierung	VPI, Schwelle 5 %
Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit	Ca. 7,0 Jahre (bis 31.12.2028)
Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2021 (gerundet)	Ca. 2,36 Mio. EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro Monat für die Hauptnutzungsflächen	Ø ca. 17,50 EUR/qm
Vermietungsstand bezogen auf Gesamtmietfläche	100 %



[▶ Objektfilm Berlin](#)

¹ Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)*100.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen des Mieters. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität des Mieters, z. B. dass dieser seine Miete nicht mehr bezahlen kann oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzt.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Aktuelle Entwicklungen im Objekt Berlin Carnotstrasse

- Stabile Einnahmensituation durch langfristige Vermietung an einen bonitätsstarken Mieter ohne corona-bedingte Mietausfälle
- Berlin mit stark wachsender Bevölkerung¹
- Modernes Objekt, Modernisierungsmaßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung der Immobilie in Prüfung:
2022 ist eine Machbarkeitsstudie geplant, welche Alternativen es für die aktuelle Öl-Heizung im Objekt gibt.



¹ Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030 - Berlin und Bezirke/Land Berlin, Abruf 05.10.2021.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen des Mieters. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität des Mieters, z. B. dass dieser seine Miete nicht mehr bezahlen kann oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzt.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Berlin Objekt Carnotstraße



Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			



Mieterbeschreibung Objekt Carnotstraße^{1, 2}

- IAV entwickelt die Mobilität der Zukunft. Die IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr ist einer der führenden Engineering Partner der Automobilindustrie.
- Kernkompetenzen von IAV sind die Antriebsentwicklung, Autonomes Fahren, Vernetzte Fahrzeuge, E-Mobilität und viele mehr. Das Forschungs- und Entwicklungsprojekt „HEAT“ startete 2020 in Zusammenarbeit mit der HOCHBAHN Hamburg den öffentlichen Probetrieb mit Fahrgästen in einem autonom fahrenden Kleinbus.
- Mehr als 35 Jahre Erfahrung. Gestartet als Ausgründung der Technischen Universität Berlin, zählt IAV heute zu den größten Engineering-Unternehmen der Welt.
- Mit rund 8.200 Mitarbeitern erwirtschaftet IAV einen Gesamtumsatz von mehr als 890 Mio. Euro.
- Hauptgesellschafter: Volkswagen AG 50 %, Continental Automotive GmbH 10 %, Schaeffler Technologies AG & Co. KG 10 %.



1 Quelle: <https://www.iav.com>, Abruf vom 17.01.2022.

2 Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/IAV>, Abruf vom 07.02.2022.

Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf, Höhe und Dauer der Zahlungen des Mieters. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität des Mieters, z. B. dass dieser seine Miete nicht mehr bezahlen kann oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzt.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Freiburg und Standort Medicus Office Center

▶ Slideshow Freiburg



- Die Stadt Freiburg im Breisgau ist die viertgrößte Stadt Baden-Württembergs und die südlichste Großstadt Deutschlands mit einer verkehrsgünstigen Lage im Schnittpunkt von Rheinschiene und Schwarzwald/Elsass.¹
- Freiburg weist im regionalen Vergleich bzw. auf Landes-/Bundesebene oder zu anderen C-Städten ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf, welches sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen dürfte.¹
- Die Freiburger Wirtschaft ist durch eine mittelständisch geprägte Branchenstruktur und den starken Dienstleistungssektor gekennzeichnet.¹

¹ Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2022.

² Quelle: RIWIS, Stadtstruktur, Abruf vom 23.03.2021.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen des Mieters. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität des Mieters, z. B. dass dieser seine Miete nicht mehr bezahlen kann oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzt.



Bürolagen²

- City
- Cityrand
- Bürozentrum
- Peripherie, Gewerbekonzentration
- sonstige Peripherie



Anbindung ÖPNV²

- eingeschränkte Anbindung
- Anbindung
- gute Anbindung
- sehr gute Anbindung

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

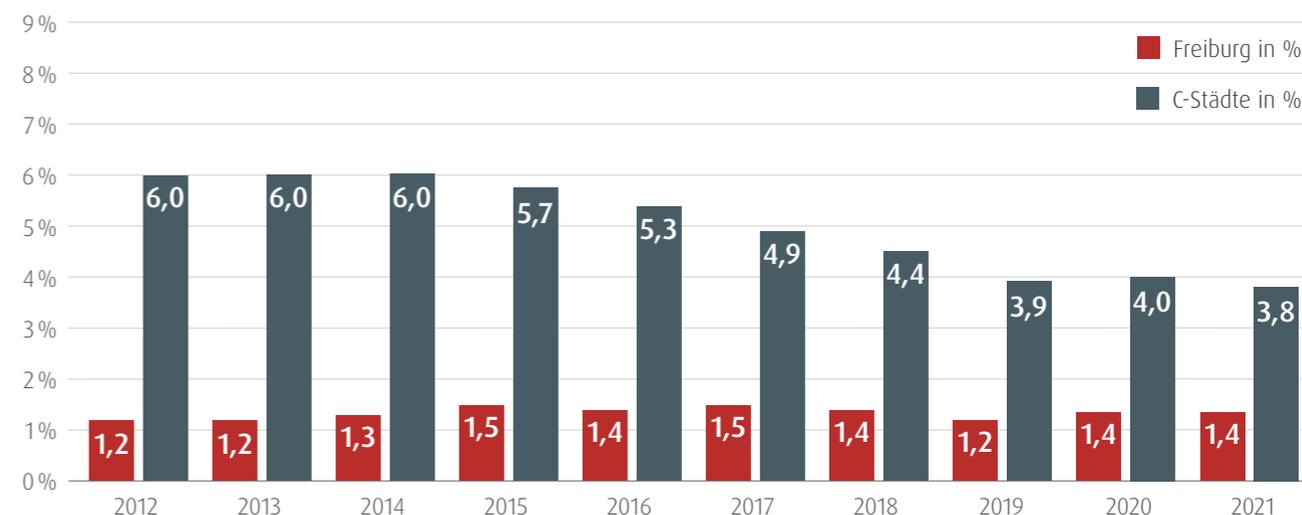
Büromarkt Freiburg



Mietpreise und Renditen für Büroflächen¹

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Spitzenmiete						
Freiburg City, EUR/qm	15,50	16,00	16,20	16,40	16,30	16,40
C-Städte	12,19	12,55	12,91	13,37	13,38	13,60
Durchschnittsmiete						
Freiburg City, EUR/qm	11,50	12,50	12,70	12,90	12,90	12,90
C-Städte	8,62	8,90	9,21	9,57	9,62	9,76
Nettoanfangsrendite						
Freiburg Zentrale Lagen, in Prozent	5,00	4,40	4,00	3,50	3,50	3,50
C-Städte	5,66	5,20	4,91	4,60	4,55	4,43

Entwicklung des Leerstands¹



¹ Quelle: RIWIS, Abruf vom 17.01.2022.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt, insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus. Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kunden- unterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Eckdaten zum Objekt Medicus Office Center



Standort	Waldkircher Straße 28, 79106 Freiburg
Kaufvertrag	01.08.2019
Fertigstellung	2020
Kaufpreis	Ca. 47,6 Mio. EUR
Ankaufsfaktor/-rendite¹	25,7-fach/3,89 %
Mietfläche/Stellplätze	Ca. 9.587 qm/36
Mieter/Hauptmieter	Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH, Hecht & Partner (Wirtschaftsprüfer) und HRworks (Anbieter für Personal/HR-Software)
Indexierung	Unterschiedlich je Mietvertrag
Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit	Ca. 7,5 Jahre
Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2021 (gerundet)	Ca. 1,9 Mio. EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro Monat für die Hauptnutzungsflächen (Büro)	Ø ca. 14,63 EUR/qm
Vermietungsstand bezogen auf Gesamtmietfläche	100 %



[▶ Slideshow Freiburg](#)

¹ Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)*100.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität, Revitalisierungsmaßnahmen oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen. Es besteht das Risiko, dass sich die Schuldnerqualität der Mieter verschlechtert und diese die Miete nicht mehr bezahlen können oder dass die Mieter z. B. im Hinblick auf die Krise die Mietzahlungen aussetzen.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Aktuelle Entwicklungen im Objekt Freiburg Medicus

○ Überwiegend stabile Einnahmensituation

- Coronabedingte Mietausfälle bei den Restaurant- und Handelsflächen wurden bzw. werden durch die Mieter wieder ausgeglichen
- Diversifizierte Mieterstruktur
- Großteil der Flächen ist langfristig vermietet an Mieter mit guter bis sehr guter Bonität

○ Baufortschritt und Vermietungsaktivitäten

- Bau des Objektes konnte im III. Quartal 2020 fertig gestellt werden
- Gebäude mit qualitativ hochwertiger technischer Ausstattung (z. B. neueste Anlagentechnik oder LED-Beleuchtung)
- Tram-Station vor dem Objekt mit coronabedingten Bauverzögerungen. Die Fertigstellung ist jedoch in Kürze geplant.
- Untervermietete Flächen konnten vermietet werden. Das Objekt ist damit vollständig vermietet



Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Mietverträge, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen der Mieter. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität der Mieter, z. B. dass diese ihre Miete nicht mehr bezahlen können oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzen.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Freiburg Objekt Medicus Office Center



Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			



Mieterbeschreibung Objekt Medicus Office Center¹

Diversifizierte Mieterstruktur (Multi-Tenant-Konzept) mit Schwerpunkt Büro und zusätzlichen Einzelhandels- und Gastronomieflächen

Beschreibung Hauptmieter Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH

- Der Immobilienentwickler Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH (kurz: Unmüssig) ist derzeit der größte Mieter.
- Die Unmüssig ist seit 70 Jahren auf dem Immobilienmarkt tätig.
- Die Unternehmensgruppe entwickelt anspruchsvolle Büro- und Gewerbeobjekte für Investoren aus der institutionellen Anlagewirtschaft sowie Wohnimmobilien für Investoren, Eigennutzer und private Kapitalanleger.
- Kernkompetenzen sind die Entwicklung von Brachflächen, die Umnutzung unrentabler Altflächen sowie die Revitalisierung bisher gewerblich oder industriell genutzter Innenstadt-Areale.
- In den vergangenen 40 Jahren konnten über 1,05 Mio. qm Nutzfläche in den Bereichen Einzelhandel, Büro und Dienstleistung, Freizeit, Hotel und Wohnen erstellt werden. Das entspricht einem Investitionsvolumen von rund 2,3 Mrd. EUR.

Weitere Mieter

HRworks GmbH, Hecht & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, consus clinicmanagement GmbH, FERCHAU Engineering GmbH, Unmüssig Immobilienmanagement GmbH, DAA Logopädieschule, HVW Hausverwaltungsgesellschaft Wiesler GmbH sowie ein Friseursalon, ein Beautysalon, die Restaurants „Damaskos“ und „Taumi“ und das Café „Korkut“.



¹ <https://www.unmuessig.de/ueber-uns.html>, Abruf vom 17.01.2022.

Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf, Höhe und Dauer der Zahlungen des Mieters. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität der Mieter, z. B. dass diese ihre Miete nicht mehr bezahlen können oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzen.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Essen und Standort Ruhr Tower

▶ **Objektfilm Essen**



Bürolagen²

- City
- Cityrand
- Bürozentrum
- Peripherie, Gewerbekonzentration
- sonstige Peripherie

- Essen bildet als Industrie- sowie moderne Dienstleistungs- und Kulturmetropole (Kulturhauptstadt 2010, Grüne Hauptstadt Europas 2017) das wirtschaftliche Zentrum der Metropole Ruhr und ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ruhrgebiet sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, sowie den Flughafen Düsseldorf angebunden.¹
- In der jüngeren Geschichte wandelte sich Essen zum Dienstleistungszentrum des Ruhrgebiets.
- Viele große Unternehmen haben ihren Hauptsitz in der Stadt. Neben den zwei DAX-Konzernen RWE und E.ON haben auch u. a. Aldi Nord, Schenker, Medion, Innogy, Evonik Industries, Deichmann, Ferrostaal und die Funke Mediengruppe ihre Firmensitze in Essen.¹



Anbindung ÖPNV²

- eingeschränkte Anbindung
- sehr gute Anbindung

¹ Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2022.

² Quelle: RIWIS, Stadtstruktur, Abruf vom 23.03.2021.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen des Mieters. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität des Mieters, z. B. dass dieser seine Miete nicht mehr bezahlen kann oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzt.

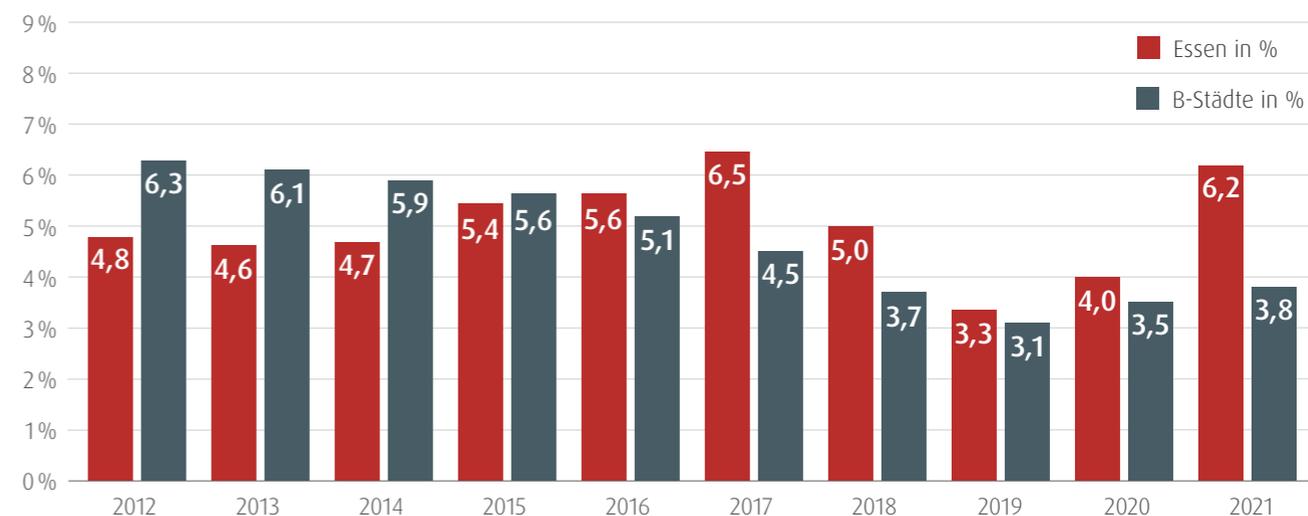
Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Büromarkt Essen

Mietpreise und Renditen für Büroflächen¹

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Spitzenmiete						
Essen City, EUR/qm	14,50	15,00	15,00	15,70	16,00	16,50
B-Städte	13,50	13,73	14,34	15,16	15,39	15,84
Durchschnittsmiete						
Essen City, EUR/qm	9,80	10,20	10,50	10,90	10,90	11,10
B-Städte	9,85	10,06	10,45	11,12	11,07	11,32
Nettoanfangsrendite						
Essen Zentrale Lagen, in Prozent	5,00	4,50	4,40	4,20	4,10	4,00
B-Städte	5,06	4,58	4,39	4,06	4,01	3,91

Entwicklung des Leerstands¹



¹ Quelle: RIWIS, Abruf vom 17.01.2022.

Risikohinweis: Es besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt, insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus. Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			



Eckdaten zum Objekt Ruhr Tower

Standort	Am Thyssenhaus 1+3, 45128 Essen
Kaufvertrag	18./19.09.2019
Fertigstellung/Renovierung	1963, 2017 – voraussichtlich 2023 umfangreiche Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes – hierbei wurde der Fokus auf die Modernisierung, hohe energetische Standards, moderne Ausstattung und flexible Raumaufteilung gelegt
Kaufpreis	Ca. 71,8 Mio. EUR
Ankaufsfaktor/-rendite¹	20,0-fach/5,0 %
Mietfläche/Stellplätze	Ca. 17.500 qm, ca. 200
Mieter/Hauptmieter	Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Design Offices Berlin GmbH, weitere Mieter: Deutsche Bank AG, Hays AG, innogy SE und weitere
Indexierung	Unterschiedlich je Mietvertrag
Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit	Ca. 6,5 Jahre
Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2021 (gerundet)	Ca. 3,6 Mio. EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro Monat Ø	Ca. 14,96 EUR/qm
Vermietungsstand	Die Immobilie ist vollvermietet (inkl. Garantiemietverträge durch die Garantmieterin)



[▶ Objektfilm Essen](#)

¹ Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)*100.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität, Revitalisierungsmaßnahmen oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen. Es besteht das Risiko, dass sich die Schuldnerqualität der Mieter verschlechtert und diese die Miete nicht mehr bezahlen können oder dass die Mieter z. B. im Hinblick auf die Krise die Mietzahlungen aussetzen.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Aktuelle Entwicklungen im Objekt Ruhr Tower

Derzeitiger Stand der Baumaßnahmen

Bis heute konnten die Verkehrsflächen in den Gebäuden (Haus 1, Haus 2 und Haus 3) der Immobilie sowie Restarbeiten in den bereits vermieteten Mietflächen und im Parkhaus fertiggestellt werden. Zudem konnte die Verbindungsbrücke zwischen zwei Gebäuden (Haus 1 und Haus 3) fertiggestellt sowie Baufortschritte in den Außenbereichen erzielt werden.

Vermietung

Die Immobilie ist vollvermietet (inkl. der Garantmietverträge durch die Garantmieterin, der Mietanteil der Garantmietverträge am Gesamtmiettertrag der Immobilie beläuft sich auf 25,6 %).

Verkehrswert

Als Kaufpreis der Immobilie wurden in dem Kaufvertrag vom 18./19.09.2019 71.800.000 EUR vereinbart. Die zum Stichtag 30.04.2021 beauftragten Immobilienwertgutachten weisen einen durchschnittlichen Marktwert von 74.300.000 EUR aus.

Verzögerung der Baufertigstellung und Vermietung

Durch die Verlängerung der Pandemie-Situation und Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld, wie den steigenden Bau- und Rohstoffpreisen, Lieferkettenproblemen und Engpässen bei den Facharbeitskräften hat sich die – an sich von der Verkäuferin vorzunehmende – Fertigstellung ebenso wie auch die Vermietung der Immobilie verzögert. Die Objektgesellschaft hat – wie in dem Investitionsbericht Essen dargestellt – die Erledigung der Baumaßnahmen übernommen und arbeitet die noch offenen Themen entsprechend nach.

- Die Revitalisierung der Immobilie wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023 abgeschlossen werden (Prognose). Während die Fertigstellung der Immobilie an sich priorisiert ist, erfolgen die Mieterausbauten sukzessive nach Anforderungen neuer Mieter an die Flächen.
- Aus den oben genannten Gründen kommt es, neben der Verzögerung, auch zu Kostensteigerungen für die Fertigstellung der Immobilie als auch der Mieterausbauten. Derzeit kann davon ausgegangen werden, dass die Kosten der Baufertigstellung indes nicht den einbehaltenen Kaufpreis für die Baumaßnahmen überschreiten

Mängelbeseitigung in Bezug auf die Mietflächen der Design Offices Berlin GmbH

- Anfang Dezember 2021 hat eine Mieterin der Immobilie, die Design Offices Berlin GmbH (nachfolgend „Mieterin“ genannt) Mängel an ihrer Mietfläche aufgezeigt und daraus resultierende Ansprüche und Rechte geltend gemacht, wie z. B. Mietminderung oder Androhung der Beendigung des Mietverhältnisses.
- Die Objektgesellschaft befindet sich seitdem im Austausch mit der Mieterin und beseitigt die aufgezeigten Mängel. Die angeforderten Parkplätze in der Tiefgarage konnten bereits an die Mieterin übergeben werden. Weitere Maßnahmen zur Mängelbeseitigung wurden eingeleitet, ein Zeitplan für die Beseitigung der noch offenen Mietmängel wurde erstellt und der Mieterin übermittelt. Die Objektgesellschaft steht zur Konsensfindung im laufenden Kontakt mit der Mieterin.
- Es ist nicht auszuschließen, dass ein Teil der geltend gemachten Mietminderungen gerechtfertigt ist und der Mietausfall durch die Objekt- und damit die Investmentgesellschaft zu tragen ist. Die entsprechenden Risikohinweise aus dem Verkaufsprospekt sind hier insbesondere zu beachten.
- Der Mietanteil der Mieterin am Gesamtmiettertrag aller drei von der Investmentgesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien (Berlin, Freiburg und Essen) beläuft sich derzeit auf 16,6 %.

Zahlungsverzug der Garantmieterin

- Die Garantmieterin FAKT AG ist seit Dezember 2021 ihren zu erbringenden Zahlungen aus den Garantmietverträgen nicht nachgekommen und versucht sich nach unserer Einschätzung von ihren Verpflichtungen zu lösen. Die FAKT AG wurde auf Basis der von uns weiterhin als werthaltig eingestuften Forderungen angemahnt. Allerdings besteht das Risiko, dass die FAKT AG die rückständigen und zukünftigen Zahlungen nicht mehr leisten wird.
- Zum Zeitpunkt dieser Aktualisierung besteht der Kaufpreiseinbehalt für die Garantmietverträge weiterhin in Höhe der ursprünglich vereinbarten 24 Monatsmieten.
- Der Mietanteil der FAKT AG am Gesamtmiettertrag aller drei von der Investmentgesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilien (Berlin, Freiburg und Essen) beläuft sich derzeit auf 11,7 %.

Weitere Maßnahmen und wirtschaftliche Einschätzung

- Bezüglich der Baufertigstellung ergeben sich Stand heute keine materiellen Nachteile gegenüber der Prognoserechnung (sog. Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft, siehe S.9 des Investitionsberichtes Essen). Grund hierfür ist der Kaufpreiseinbehalt für die Baumaßnahmen (siehe S. 6 des Investitionsberichtes Essen), da die Baukosten nach derzeitiger Einschätzung den einbehaltenen Kaufpreis nicht übersteigen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass die Kosten zur Umsetzung aller erforderlichen Baumaßnahmen (insbesondere die Mieterausbauten) den Kaufpreiseinbehalt übersteigen und die weiteren Kosten von der Objektgesellschaft – und damit mittelbar von der Investmentgesellschaft – zu tragen sind. Die entsprechenden Risikohinweise aus dem Verkaufsprospekt (vgl. Seite 18 ff, und 26 des Verkaufsprospektes) sind hier insbesondere zu beachten.
- Die in Abstimmung befindliche Mietminderung mit Design Offices Berlin GmbH kann nach aktueller Einschätzung durch den Kaufpreiseinbehalt abgedeckt werden. Eine außerordentliche Kündigung erwarten wir derzeit nicht, da wir in konstruktiven Gesprächen sind und die vorhandenen Mängel abarbeiten. Die Mieterin hat uns signalisiert, wenn möglich am Standort festhalten zu wollen da bereits entsprechend Nutzer und Mieter vor Ort gewonnen wurden.
- Um ein Ausbleiben der geschuldeten Garantmieten der FAKT AG abzusichern, sichert eine Gesellschaft der Wealthcap-Gruppe (nachfolgend „Wealthcap“ genannt) der Objektgesellschaft in Form einer Garantie zu, dass sie auf Verlangen der Objektgesellschaft dafür einsteht, dass diese – z. B. sei es durch die Garantmieten oder durch die Vermietung der Flächen – stets Zahlungen in Höhe der geschuldeten Garantmieten der FAKT AG erhält. Die Objektgesellschaft ist insofern verpflichtet, zunächst den Kaufpreiseinbehalt mit den ausstehenden Garantmieten zu verrechnen. Ist der Kaufpreiseinbehalt für die Garantmieten vollständig aufgebraucht und zahlt die FAKT AG weiterhin die Miete nicht, sind die Garantmieten in dem Umfang, wie die FAKT AG aus den Garantmietverträgen verpflichtet ist, durch Wealthcap zu leisten. Die oben beschriebene Garantie der Wealthcap deckt – insbesondere nach Nutzung des Kaufpreiseinbehaltes für die Garantmieten – mögliche Zahlungslücken der Garantmieterin und sichert somit den prognostizierten Zahlungsstrom der FAKT AG ab.

Risikohinweis: Die genannten Punkte sind keine Indikatoren für eine zukünftige Entwicklung der Beteiligung. Insbesondere können sich Standort und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Mietverträge, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen der Mieter. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Es bestehen Kostentragungsrisiken und damit möglicherweise verbundene Kostendurchsetzungs- und Prozessrisiken. Zudem besteht das Risiko der Schuldnerqualität der Mieter, z. B. dass diese ihre Miete nicht mehr bezahlen können oder im Hinblick auf die Corona-Krise die Mietzahlungen aussetzen.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Essen Objekt Ruhr Tower & Impressionen Design Offices



Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

Design Offices¹

Moderne Arbeitswelten im Wealthcap Immobilien Deutschland 42

- Gegründet 2008
- Einer der führenden Anbieter in Deutschland für Corporate Co-Working
- Design Offices bietet Raumkonzepte für moderne Arbeitswelten:
 - inspirierende Arbeitslandschaften, die Kommunikation und Kreativität fördern und agiles Arbeiten ermöglichen
 - Flexible Büroflächen für Unternehmen und Projektarbeiter
 - Hybridangebot zwischen dem klassischen Büroarbeitsplatz und Homeoffice
- 46 Standorte in 15 Städten mit einer Gesamtfläche von 173.000 qm
- Hauptgesellschafter: Art Invest Real Estate (ZECH Group) seit 2014, EMH Partners (Private Equity) seit 2018
- Kundenreferenzen: Deutsche Bahn, Porsche, Roche, Salesforce, Villeroy & Boch, und viele mehr



¹ Der Mieter Design Offices Berlin GmbH ist ein Tochterunternehmen der Design Offices GmbH

Quelle: <https://www.designoffices.de/> und Auskunft Creditreform, Abruf vom 17.01.2022.

Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf, Höhe und Dauer der Zahlungen des Mieters oder dass der Mieter z. B. im Hinblick auf die Krise die Mietzahlungen aussetzt.

Prognostizierter Ausschüttungsverlauf (vor Steuern)

Prognostizierte laufende Ausschüttungen von durchschnittlich ca. 3,5 % p.a.^{2,3}



1 Es wurde unterstellt, dass die Anleger den Zeichnungsbetrag zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag per 02.01.2020 einzahlen. Für Anleger, die später beitreten, zeitanteilig ab Leistung der Einlage.
 2 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag, die Ausschüttungen können jeweils zum 30.06. des Folgejahres entnommen werden.
 3 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 41 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Risikohinweis: Der prognostizierte Ausschüttungsverlauf zeigt die möglicherweise zu erwartenden Ausschüttungen, die auf der Basis der bestehenden Mietverträge und von Erfahrungswerten hinsichtlich der erworbenen Objekte (Mieteinnahmen, Mietsteigerungen, Veräußerungserlös) abgeleitet wurden. Er kann jedoch je nach tatsächlicher Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung ggf. stark variieren. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab. Den prognostizierten Ausschüttungen liegen unterschiedliche Annahmen zugrunde.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Ein Blick in die prognostizierte Kalkulation

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Zusammensetzung des Immobilienportfolios aus den drei Objekten „Carnotstraße“, Berlin, „Medicus Office Center“, Freiburg und „Ruhr Tower“, Essen. Gewichtungen erfolgten entweder nach der prognostizierten Jahresmiete, den Kauf- und Verkaufspreisen oder der Höhe des Fremdkapitals am Immobilienportfolio.

Ausgangssituation¹

- Rund 122 Mio. EUR Emissionskapital
- Die drei Gewerbeimmobilien Carnotstraße in Berlin, Medicus Office Center in Freiburg und Ruhr Tower in Essen sind bereits angebonden.
- Einkaufsfaktoren:
 - Berlin: 25-fache
 - Essen: 20-fache
 - Freiburg: 25,7-fache
 - Gewichteter Durchschnitt für alle Immobilien: 23,2-fach
- Gewichtete durchschnittliche Ankaufsrendite: 4,31%
- Gestreute Mieterbranchen
- Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit 6,9 Jahre
- Größtenteils inflationsindexierte Mietverträge
- Im Wesentlichen Double-Net-Mietverträge (Mieter übernehmen alle laufenden Instandhaltungskosten außer für Dach und Fach²)



Nachhaltige Kalkulation

- Eigenkapitalquote bei Anbindung der Objektgesellschaften: zwischen 57 und 63 %
- Gewichtete Tilgung des Festdarlehens: ca. 0,65 % p. a.
- In der Kalkulation werden folgende Maßnahmen zur Erhaltung und Vermietung der Immobilien berücksichtigt, die in Summe (Fondslaufzeit 2020–2031) ca. 2,8 durchschnittlichen Jahresnettomieten entsprechen:
 - laufende Instandhaltungskosten ca. 5,4 Mio. EUR
 - Revitalisierung nach Auslaufen der Mietverträge und Nachvermietung ca. 13 Mio. EUR
 - außerordentliche Instandhaltung/Modernisierungsmaßnahmen ca. 4 Mio. EUR
 - Angenommene Verkaufsfaktoren¹: Berlin: 24,0, Essen: 20,0, Freiburg: voraussichtlich 24,7
 - Dies entspricht bei den Objekten Berlin und Freiburg einem Faktor von –1,0 im Vergleich zum Einkauf. Bei dem Objekt Essen wird aufgrund des niedrigen Einkaufsfaktors von einem Abschlag abgesehen
 - Gewichteter Durchschnitt für alle Immobilien: 22,38-fach



Prognostiziertes Ergebnis

- Prognostizierte laufende Ausschüttung³: 3,5 % p. a.
- Prognostizierte Rendite:
 - Rund 3,5 % p. a. IRR⁴ vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag
 - Rund 3,0 % p. a. IRR⁴ vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme mit Ausgabeaufschlag
- Prognosezeitraum: 2020–2031

¹ Wealthcap Immobilien Deutschland 42 hat sich mit je ca. 89,9% an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Carnotstraße“, Berlin), Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Medicus Office Center“, Freiburg und Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co KG (Gewerbeimmobilie „Ruhr Tower“) beteiligt.

² Dach und Fach: Dachsubstanz und tragende Gebäudeteile einschließlich tragender Wände mit Außenfassade.

³ Bezogen auf die Zeichnungssumme, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags, vor Steuern und für den Prognosezeitraum 2020 bis 2031.

⁴ Definition IRR siehe Seite 2.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 41 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Risikohinweis: Zu beachten ist, dass sich die Laufzeiten der Mietverträge der Objekte nicht mit den Zinsbindungszeiten der Darlehen und der prognostizierten Fondslaufzeit decken. Dadurch können sich ein Anschlussfinanzierungsrisiko und ein Wiedervermietungsrisiko ergeben.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Die unternehmerische Beteiligung auf einen Blick

Investmentgesellschaft	Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Investierte Objekte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Berlin, Carnotstraße 5+7 ○ Freiburg, Waldkircher Straße 28 ○ Essen, Am Thyssenhaus 1+3
Beteiligungsform	Beteiligung an der Investmentgesellschaft „Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“, die sich zu 89,9% an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften beteiligt hat.
Prognostizierte laufende Ausschüttungen	Ca. 3,5% p. a. (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern) – zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung der Einlage
Anlagepolitik	Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital zur Investition in ein risikogestreutes Immobilienportfolio. Die Investition erfolgt mittelbar über den Erwerb mehrerer Beteiligungen an Objektgesellschaften.
Zielrendite (prognostiziert)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Rund 3,5% p. a. IRR¹ vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag ○ Rund 3,0% p. a. IRR¹ vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme mit Ausgabeaufschlag
Prognosezeitraum	01.01.2020–31.12.2031
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung	Ab 10.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von bis zu 5%, höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Platzierungsgarantie	Bis zu 150 Mio. EUR (ausgegeben von der Wealthcap Investment Services GmbH) auf Ebene des Wealthcap Immobilien Deutschland 42
Steuerliche Einkunftsart	Der Anleger unterliegt dem deutschen Einkommensteuergesetz und erzielt voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Beispielhafte Risiken	<p>Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Mietverträge, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen der Mieter sowie der Höhe der Anschlussvermietungen ○ Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Objekte, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert ○ Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Veräußerung der Objekte, z. B. durch die Realisierung eines niedrigeren Verkaufspreises als angenommen ○ Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Nachträge und Aktualisierungen zu entnehmen

¹ Definition IRR siehe Seite 2.

Hinweis: Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 nebst etwaiger weiterer Aktualisierungen und Nachträge sowie die wesentlichen Anlegerinformationen. Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Steuerliche Vorschriften können künftig von den Finanzbehörden und -gerichten anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung kann daher keine Zusicherung der damit verbundenen steuerlichen Erwartungen des Anlegers sein. Sie sollten zudem Ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigen und steuerliche Fragen mit Ihrem steuerlichen Berater klären. Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt.

Warnhinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 41 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Investitions- und Finanzierungsplan¹ der Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. KG/AIF (PLAN)

	in EUR	in % der Gesamtinvestition
Investition		
Kommanditbeteiligung an den Objektgesellschaften	110.711.327	86,8
Eigenkapitalbeschaffung	3.645.000	2,8
Ausgabeaufschlag	6.075.000	4,7
Platzierungsgarantie	3.037.500	2,4
Projektaufbereitung	3.037.500	2,4
Sonstige Kosten	72.293	0,1
Liquiditätsreserve	1.016.381	0,8
Gesamtinvestitionssumme	127.595.000	100,0
Finanzierung		
Emissionskapital	121.500.000	
Kommanditkapital sonstige Gründungsgesellschafter	20.000	
Ausgabeaufschlag	6.075.000	
Eigenkapital gesamt	127.595.000	100,0
Fremdkapital	0	0,0
Gesamtfinanzierungssumme	127.595.000	100,0

¹ EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Prognoserechnung^{1,2} für den Zeitraum 2020 bis 2031 in Tsd. EUR – Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

■ Geringe Unsicherheit ■ Höhere Unsicherheit

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Ausschüttung aus Objektgesellschaften	522	1.757	3.588	4.554	4.554	4.554	4.554	4.554	4.554	4.554	4.554	132.240
Guthabenzinsen	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Summe Einnahmen	522	1.757	3.589	4.555	132.240							
Laufende von der Investmentgesellschaft zu zahlende Kosten und Vergütungen ³	666	1.083	1.261	287	236	238	241	243	246	249	252	609
Verwahrstelle	30	47	48	47	47	48	48	49	49	50	50	51
Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	33	41	37	36	37	37	38	38	38	39	39	40
Summe Ausgaben	728	1.171	1.346	370	320	323	326	330	334	338	342	700
Einnahmenüberschuss	-206	587	2.243	4.185	4.235	4.232	4.229	4.225	4.221	4.217	4.213	131.540
Ausschüttung in EUR	767	2.150	4.136	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253	4.253	127.773
davon Gewinnausschüttung	0	0	0	1.221	4.253	4.253	4.253	3.718	3.955	3.436	4.092	23.567
davon Eigenkapitalrückzahlung	767	2.150	4.136	3.032	0	0	0	535	298	817	162	104.207
Ausschüttung in %⁴	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	105,1%
Zahlungszeitpunkte an Anleger	30.06.21	30.06.22	30.06.23	30.06.24	30.06.25	30.06.26	30.06.27	30.06.28	30.06.29	30.06.30	30.06.31	31.12.31
KARBV-Ergebnis in % ⁴	-12,0%	-5,7%	2,0%	3,9%	3,8%	3,7%	3,9%	4,4%	1,5%	3,3%	2,8%	3,4%
Steuerliches Ergebnis in % ⁴ (Annahme Veräußerungserlös nach 10 Jahren steuerfrei)	-2,1%	0,1%	0,8%	1,3%	1,1%	1,1%	1,2%	1,8%	-1,1%	0,6%	0,2%	0,7%
Liquiditätsreserve zum 31.12.	333	546	639	687	669	648	624	596	563	527	486	0
Objektgesellschaftsebene												
Stand Fremdkapital zum 31.12.	47.157	77.477	81.576	81.074	80.567	80.054	79.538	79.016	81.437	80.910	80.443	0
Liquiditätsreserve zum 31.12.	5.738	8.387	7.737	7.855	7.764	7.596	7.595	8.367	8.157	7.339	6.008	0
Mieteinnahmen und Verkaufserlöse	2.651	6.019	7.959	7.998	8.232	8.382	8.451	8.570	8.818	8.919	9.056	215.433
Laufende Ausgaben ⁵	1.022	2.653	3.033	3.514	3.964	4.195	4.101	3.449	7.636	5.398	6.052	87.482

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

2 Die Prognoserechnung beinhaltet die planmäßigen Ausschüttungen aus den angebotenen Objektgesellschaften.

3 Dies umfasst die Vergütung für Komplementär, Geschäftsführung, Treuhandverwaltung, Verwaltungskosten und die erfolgsabhängige Vergütung im Verkaufsjahr.

4 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag, ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern. Für Anleger, die später beitreten, zeitanteilig ab Leistung der Einlage.

5 Dies umfasst u. a. die Geschäftsführung, Objektverwaltung, Instandhaltung, Revitalisierung, Darlehenszinsen, Tilgung und Verkaufskosten.

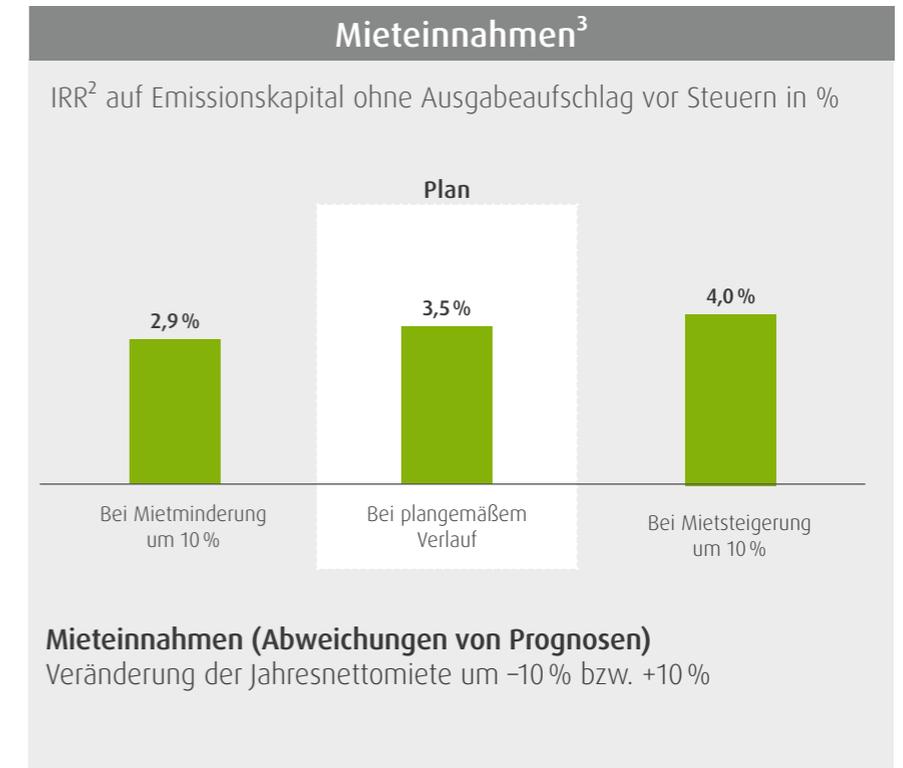
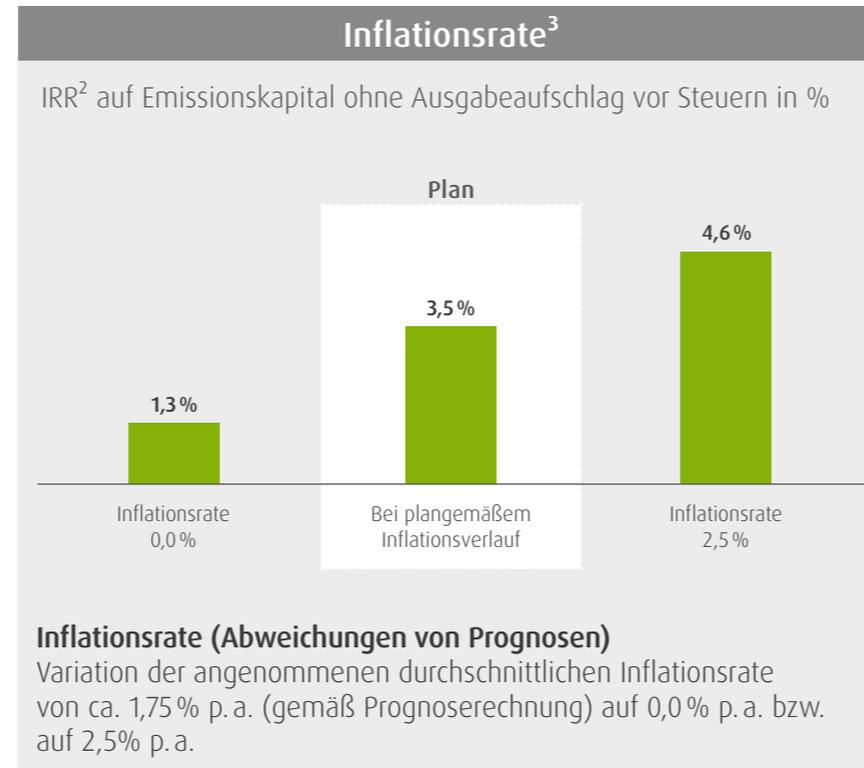
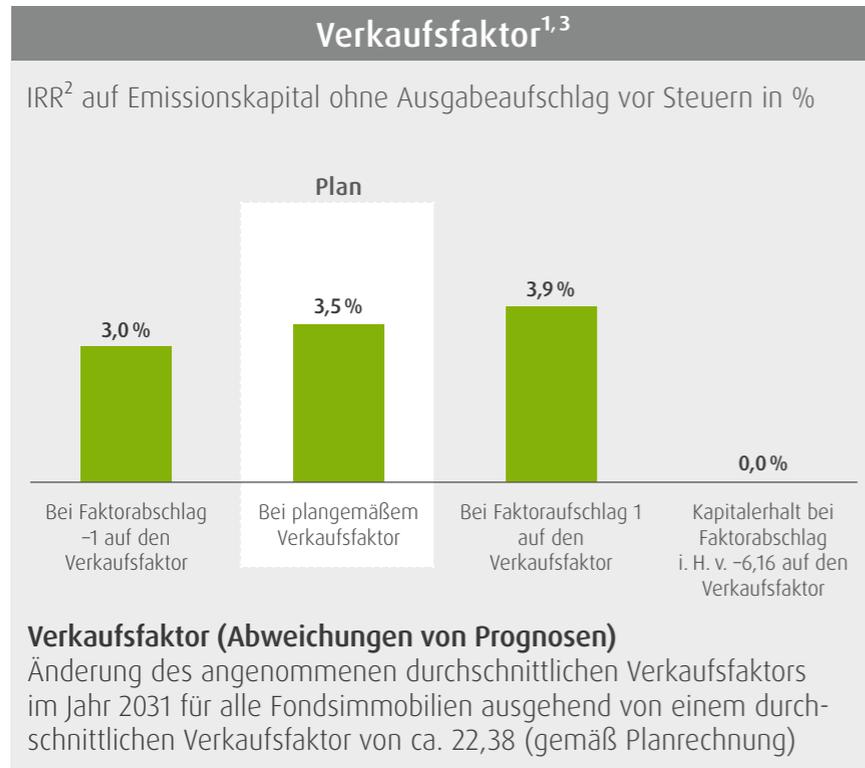
Das Rumpfgeschäftsjahr 2019 ist in der Prognoserechnung nicht abgebildet. Anleger, die bereits im Jahr 2019 beigetreten sind, haben zum 30.06.2020 eine zeitanteilige Ausschüttung erhalten.

Warnhinweis: Die Prognoserechnung und die hierfür getroffenen Annahmen sind kein Indikator für die künftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung. Abweichende Entwicklungen in der Zukunft können nicht ausgeschlossen werden, vgl. dazu Sensitivitäten auf Folie 41. Weitere Angaben entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Risikohinweis: Steuerliche Vorschriften können künftig von den Finanzbehörden und -gerichten anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung kann daher keine Zusicherung der damit verbundenen steuerlichen Erwartungen des Anlegers sein. Sie sollten zudem Ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigen und steuerliche Fragen mit Ihrem steuerlichen Berater klären. Weitere Angaben entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt.

Sensitivitäten

Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Die Wertentwicklung der Beteiligung ist unter anderem davon abhängig, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt. Es besteht daher auch das Risiko eines finanziellen Verlusts.



1 Verkaufsfaktor = Verkaufspreis/Mieteinnahmen im Jahr des Verkaufs.

2 Definition IRR siehe Seite 2.

3 Die Prognose und Sensitivitäten beinhalten die planmäßigen Ausschüttungen aus den angebotenen Objektgesellschaften „Carnotstrasse“, Berlin, „Medicus Office Center“, Freiburg und „Ruhtower“, Essen.

Warnhinweis: Die Simulationen und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Ausschüttung und die IRR können von den hier dargestellten Sensitivitäten abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

§ 6b/§ 6c-Fähigkeit sowie erbschaft- und schenkungsteuerliche Aspekte

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf Investitionen in die Objekte „Carnotstraße“, Berlin, „Medicus Office Center“, Freiburg und "Ruhr Tower", Essen.

Steuerliche Betrachtung

§ 6b/§ 6c EStG

- Der Anleger, der seine Beteiligung im Betriebsvermögen hält, hat – unter den Voraussetzungen der §§ 6b/c EStG – durch die Beteiligung am Wealthcap Immobilien Deutschland 42 die Möglichkeit, den aus einer Veräußerung bestimmter Anlagegüter realisierten Gewinn von den ihm anteilig zuzurechnenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wirtschaftsgüter der Objektgesellschaften abzuziehen.
- Der Übertragungsfaktor zum 30.06.2021 beträgt ca. 134–136 % der Nominalbeteiligung.

Erbschaft- und schenkungsteuerliche Aspekte Der erbschaftssteuerliche Wert zum 30.06.2021 beträgt ca. 55–66 % der Nominalbeteiligung.

Steuerliche Risiken

§ 6b/§ 6c EStG

- Es besteht das Risiko, dass der steuerliche Abzug bzw. die Höhe des Abzugsbetrages von der Finanzverwaltung nicht anerkannt wird. Der entsprechende Veräußerungsgewinn wäre dann sofort zu versteuern.
- Eine vorzeitige Veräußerung einer Immobilie durch eine der Objektgesellschaften bzw. der Beteiligung am Wealthcap Immobilien Deutschland 42 oder der Beteiligung an den jeweiligen Objektgesellschaften kann die steuerliche Vorteilhaftigkeit entfallen lassen.

Erbschaft- und schenkungsteuerliche Aspekte Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die zuständige Finanzbehörde zur steuerlichen Beurteilung, insbesondere zur Bewertung, eine abweichende Auffassung vertritt und es daher zu einem höheren Ansatz kommt als zum kalkulierten erbschaftsteuerlichen Wert.

1 Wealthcap Immobilien Deutschland 42 hat sich mit je ca. 89,9% an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Carnotstraße“, Berlin), Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Medicus Office Center“, Freiburg und Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co KG (Gewerbeimmobilie "Ruhr Tower") beteiligt.

Risikohinweis: Die steuerlichen Aspekte und Risiken sind verkürzt dargestellt. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen empfehlen wir, den Rat eines steuerlichen Beraters einzuholen. Wegen der Komplexität und der Abhängigkeit von den individuellen Steuerverhältnissen sollte der Anleger die individuellen Möglichkeiten der Übertragung nach § 6b/§ 6c EStG vorab mit einem persönlichen steuerlichen Berater besprechen.

Beispielrechnung¹ für eine Beteiligung von 10.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. 5 % (Prognose) in EUR

	01.01.2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Summe
Einlage inkl. Ausgabeaufschlag (Anteilsklasse A)	-10.500													-10.500
Laufende Ausschüttung zum 30.06. des Folgejahres ²		350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	4.200
Schlussausschüttung													10.165	10.165
Steuerliches Ergebnis²		-213	7	77	125	115	109	121	179	-112	61	18	72	558

¹ EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

² Für Anleger, die später beitreten, zeitanteilig ab Leistung der Einlage.

Warnhinweis: Die Prognoserechnung und die hierfür getroffenen Annahmen sind keine Indikatoren für die künftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung.

Risikohinweis: Weitere Angaben entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt. Steuerliche Vorschriften können künftig von den Finanzbehörden und -gerichten anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung kann daher keine Zusicherung der damit verbundenen steuerlichen Erwartungen des Anlegers sein. Sie sollten zudem Ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigen und steuerliche Fragen mit Ihrem steuerlichen Berater klären. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 41 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 – Übersicht über die Fremdfinanzierung

	Carnotstraße, Berlin	Medicus Office Center, Freiburg	Ruhr Tower, Essen
Finanzierungspartner	DZ HYP AG	DZ HYP AG	Stadtparkasse Düsseldorf
Annuitätendarlehen			
Höhe	22.932.000 EUR	18.927.000 EUR	32.310.000 EUR
Darlehensnehmer	Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG
Laufzeit	29.06.2029	30.09.2030	30.10.2029
Zinssatz	1,11 % p. a.	1,00 % p. a.	0,88 % p. a.
Tilgung	0,7 % p. a.	Endfällig	1 % p. a.
Revolvierende Linie			
Höhe	2.548.000 EUR	2.993.000 EUR	3.590.000 EUR
Darlehensnehmer	Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG	Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG
Laufzeit	29.06.2029	30.09.2030	30.10.2029
Zinssatz	1,460 % p. a. ab Valutierung mit 0,95 % p. a. Netto-Marge über dem 3-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) zzgl. Liquiditätskosten (gemeinsam „Nominal-Marge“ genannt) zu verzinsen. Liquiditätskostenbindung bis 28.06.2021 i. H. v. 0,51 % p. a.	Ab Valutierung 0,95 % p. a. Netto-Marge über dem 3-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) zzgl. Liquiditätskosten. Am 24.09.2020 wurden die Liquiditätskosten mit 0,59 % p. a. bis 29.09.2021 fixiert.	3-Monats-Euribor (Euro Interbank Offered Rate) Satzes (Referenzwert) zzgl. einer Marge i. H. v. 1,25 % p. a.
Tilgung	Endfällig	Endfällig	Endfällig

Risikohinweis: Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken, beispielsweise kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen als prognostiziert abgeschlossen wird/zustande kommt.

Die Kostenübersicht

Kosten (nachfolgende Prozentzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag)

Ausgabeaufschlag (zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	Bis zu 5 % ¹
Initialkosten	Bis zu 8,1%
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	Bis zu 13,1% ²
Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (Gesamtkostenquote im Geschäftsjahr 2021)³	0,5% p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts ⁴
Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind⁵	
Transaktionsgebühren/-kosten	Bis zu 1% des anteiligen Verkaufspreises für die Veräußerung der Immobilien bzw. der Beteiligungen an Objektgesellschaften
Erfolgsabhängige Vergütung	15% aller Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft nach Verkauf, sofern die Anleger ihre Einlage sowie ab dem Geschäftsjahr 2020 eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von mindestens 3,5% bezogen auf ihre Einlage (im Jahr des Beitritts der Anleger jeweils zeitanteilig) erhalten haben

1 Der Anleger kann über die aktuellen Ausgabeaufschläge durch seinen Finanzberater, die für ihn zuständige Stelle oder die Verwaltungsgesellschaft informiert werden.

2 Die Gesamtkosten betragen bis zu 12,5% des Ausgabepreises (Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 5 Nr. 2 der Anlagebedingungen).

3 Die Gesamtkostenquote basiert auf den (laufenden) Kosten für das zum 31.12.2021 endende Geschäftsjahr. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote wurde der vorläufige Jahresabschluss zum 31.12.2021 herangezogen. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken.

4 Der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im Geschäftsjahr 2021 betrug 53.882 TEUR, da sich die Gesellschaft noch in der Platzierungsphase befindet.

5 Zu näheren Einzelheiten vgl. § 6 Nr. 7 und Nr. 8 der Anlagebedingungen.

Hinweis: Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Nachträge und Aktualisierungen.

Rechtliche Struktur – vereinfachte Darstellung



1 Über die Verwaltungsgesellschaft beteiligen sich die Anleger zunächst mittelbar als Treugeber an der Investmentgesellschaft. Die Beteiligung eines Treugebers kann später in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt werden.

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kunden- unterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Kundenunterlagen und Medien



 Verkaufsprospekt



 Wesentliche Anlegerinformationen



 Produkt-kurzinformation



 Objektfilm Berlin

 Slideshow Freiburg

 Objektfilm Essen

Anlegerkommunikation – Transparenz und Nachvollziehbarkeit Ihrer Anlage

Platzierungsende



Auftragseingangsbestätigung



Willkommensbroschüre mit Auftragsausführungsbestätigung



Jährlicher Kundenbericht



Gesellschafterversammlung



Protokoll



Jährliche Ausschüttungsmitteilung

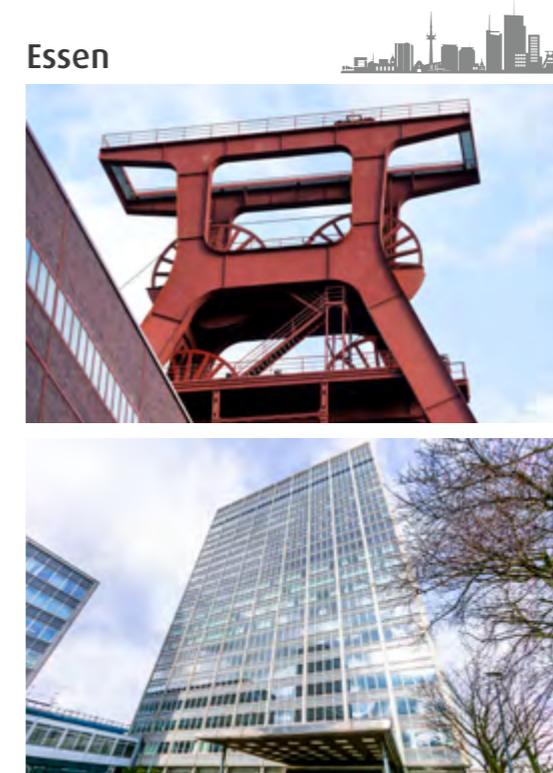
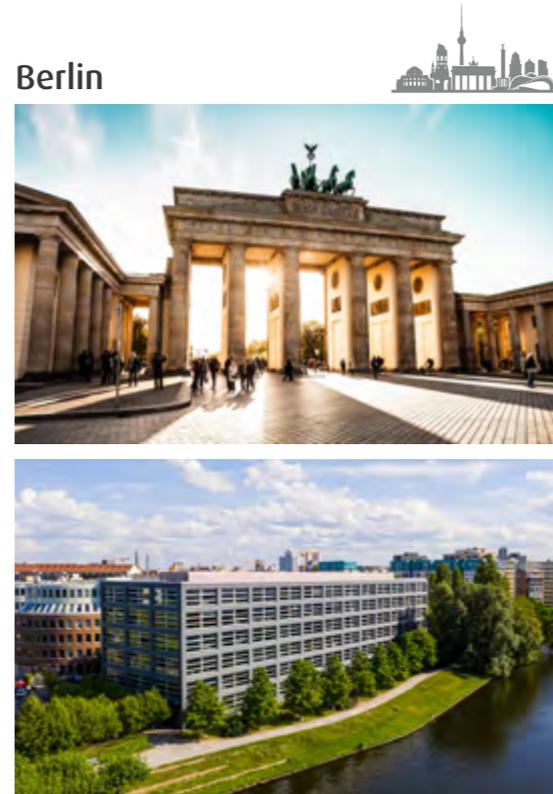


Steuerliches Ergebnis

Bestandskommunikation

Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
-------	--------------	---------------------	---------------------	--------------------------------	------------------------------	---	-------	----------------------

Fazit: Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial



Mehrdimensionale Streuung über Lage, zeitgemäße Gebäude, Mieter, Mietvertragslaufzeiten und Branchen.

Beispielhafte Risikohinweise: Risiko des Verlustes der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko). Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Mietverträge, z.B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen der Mieter sowie der Höhe der Anschlussmieten. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Objekte, z.B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Veräußerung der Objekte, z.B. durch die Realisierung niedrigerer Verkaufspreise als angenommen. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

Wesentliche Risiken im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können zu einer Verschlechterung der angestrebten Rendite sowie zu Verlusten führen. Auch der vollständige Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage einschließlich Ausgabeaufschlag sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten kann nicht ausgeschlossen werden (sog. Totalverlustrisiko).

- Es bestehen Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien. Die Ausbreitung von Infektionskrankheiten kann nachhaltige Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und damit auf die Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft und der Investitionsobjekte sowie ihre Finanz- und Ertragslage haben. Aufgrund der aktuellen Coronakrise kann es kurzfristig zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen, aber auch zu einer Verschlechterung von Mieterbonitäten bis hin zu Insolvenzen kommen, die zu einer Minderung oder Verschiebung der Ausschüttungen führen können. Die langfristigen Auswirkungen der Coronakrise sind derzeit noch nicht absehbar, ein erheblicher wirtschaftlicher Abschwung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Fundamentaldaten kann u. a. die Mietpreisentwicklung und die Marktwerte der Immobilien negativ beeinflussen.
- Das wirtschaftliche Ergebnis des Wealthcap Immobilien Deutschland 42 ist insbesondere davon abhängig, ob die Objektgesellschaften die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Mietverträge (Mieterbonität), z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen und der Höhe des Mietertrags bei Anschlussvermietungen.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Mieter, z. B. hinsichtlich der Abhängigkeit von Hauptmietern und ggf. möglichen Untermietern, sowie der damit zusammenhängenden Risiken bei den Anschlussvermietungen.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. Leerstand und Vermietung. Es kann zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen kommen, die zu einer Minderung oder Verschiebung der Ausschüttungen führen können.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Objekte, z. B. hinsichtlich Bauqualität, Baumängeln, Altlasten oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Veräußerung der Objekte, z. B. durch die Realisierung eines niedrigeren Verkaufspreises als angenommen.
- Eine Verstärkung der Konkurrenzsituation vor Ort durch neue und modernere Bürobauobjekte kann sich nachteilig auf den Wert der Immobilien auswirken. Die Standorte und die Immobilien können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demografie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren, sodass außer geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind.
- Die Beteiligung ist für den Anleger nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar. Die Rücknahme oder Kündigung der Anteile ist nicht möglich.
- Die steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen können sich nachteilig ändern.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Annahmen in der Kalkulation, wie z. B. eine niedrigere Inflationsrate, geringere Anschlussmieten, höhere Bewirtschaftungskosten, höhere Instandhaltungs- oder Revitalisierungsaufwendungen als prognostiziert.
- Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt. Durch den geplanten Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sogenannter Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.

Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019, inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge.

Die Anteile der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf.

Sitemap

