

Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Produktkurzinformation – Stand: 04.07.2022

Inhalt

Vorwort	5
Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit	6
Wealthcap: Kernkompetenz deutsche Immobilien und eine maßgeschneiderte Investitionsstrategie	7
Standorte und Objekte im Wealthcap Immobilien Deutschland 42	11
Wealthcap Immobilien Deutschland 42 – auf einen Blick	19
Risikohinweise	26
Impressum/Hinweise/Kontakt	27



Vorwort

Sehr geehrte Anleger,

alternative Investments, wie etwa Immobilien, können Bestandteil des individuellen Vermögensportfolios eines Anlegers sein. Der Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (geschlossener Publikums-Alternativer-Investment-Fonds, kurz: Wealthcap Immobilien Deutschland 42) eröffnet unter Eingehung bestimmter Risiken (siehe Seite 26) nicht nur die Chance auf eine stabile Wertanlage, sondern auch ein interessantes Rendite-Risiko-Verhältnis. Der Fokus der Beteiligung liegt auf Standorten in deutschen Städten mit Zukunftspotenzial. Darüber hinaus bietet die Kapitalanlage den Zugang zu einer Auswahl moderner, multifunktionaler Bürogebäude in guten Lagen sowie einen breiten Branchenmix der Mieter. Sie als Anleger können von der langjährigen Erfahrung von Wealthcap im Bereich deutscher Gewerbeimmobilien in geschlossenen Sachwertfonds profitieren.

Auf den nächsten Seiten zeigen wir Ihnen, wie eine solche moderne Kapitalanlage im Detail aussehen kann und mit welcher Strategie wir bei Wealthcap unsere Beteiligungen gestalten.

Herzliche Grüße
Ihre Wealthcap Geschäftsführung

Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit

Hinweise zum Anlageumfeld

Die Realzinsen sind angesichts der stark gestiegenen Inflation auch an den Anleihemärkten noch immer negativ – das aktuelle Marktumfeld führt zu laufender Beobachtung der Maßnahmen der Europäischen Zentralbank und fiskalischer Maßnahmen.

Die aktuellen Krisen führen u. a. zu steigenden Energie- und Baukosten sowie zu sukzessiv gestiegener Inflation.

Wealthcap beobachtet und analysiert die Situation fortlaufend, um bei Bedarf mögliche Handlungsoptionen abzuleiten und ggf. umzusetzen.

Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

Vor dem Hintergrund des volatilen Marktumfeldes und der aktuellen Auswirkungen ist es die laufende Überprüfung der Werthaltigkeit der Sicherheiten und Einbehalte eine wesentliche Verantwortung unseres Hauses.

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 erfolgreich getan haben. Eine verlässliche Einschätzung, ob dies ausreichen wird, um auch diese schwierige Zeit erfolgreich zu meistern, wird erst im weiteren Verlauf möglich sein.

Hinweise

Bitte machen Sie sich vor diesem Hintergrund besonders mit den Risiken einer Anlage in geschlossene Immobilienfonds vertraut. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den „Wesentlichen Anlegerinformationen“.

Die Darstellung der Auswirkungen der aktuellen Situation auf Standorte, Mieter und Assetklassen ist eine Momentaufnahme und entspricht dem Stand dieser Publikation. 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.

Wealthcap: Kernkompetenz deutsche Immobilien und eine maßgeschneiderte Investitionsstrategie

Wealthcap bietet seit mehr als 35 Jahren Privatanlegern den Zugang zu attraktiven deutschen Büro- und Gewerbeimmobilien, die traditionell institutionellen Investoren vorbehalten waren (beispielsweise Unternehmen, Versicherungen, Banken oder Stiftungen).

Ab einem Zeichnungsbetrag von 10.000 EUR zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag können sich Anleger an unseren Immobilienfonds beteiligen. Zum Jahresende 2021 besitzt Wealthcap in Deutschland 159 Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 6,0 Mrd. EUR und einem durchschnittlichen Vermietungsstand von 96 %.¹

Unsere jahrzehntelange Erfahrung als Asset- und Investmentmanager hat uns zu einem der Marktführer für geschlossene Sachwertfonds gemacht. Durch unser Netzwerk ist es uns möglich, weiterhin hochwertige Immobilien in diesem herausfordernden Markt zu finden. Die Qualität unserer Immobilienerfahrung zeigt sich im Anlageerfolg unserer vielen Beteiligungen.

Vielfältige Leistungen aus einer Hand

Um den Erfolg einer Immobilienbeteiligung langfristig zu sichern und Erträge optimal zu gestalten, kommt es in den Phasen Ankauf, Objekt-/Fondsmanagement und Verkauf auf fundierte Markterfahrung und Kenntnisse an. Durch unsere langjährige Erfahrung im Bereich von geschlossenen Immobilienfonds verfügen wir über die nötige Expertise und arbeiten in allen drei Phasen mit erfahrenen und langjährigen Partnern aus unserem Netzwerk zusammen.

Folgende Übersicht zeigt unser Leistungsangebot, um die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Immobilienmanagement zu schaffen.

Immobilienmanagement vom Ankauf bis zum Verkauf¹



¹ 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 trotz der langjährigen Erfahrung und des erfahrenen Partnernetzwerks 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.

Unter Berücksichtigung unserer Investitionsstrategie übernehmen wir unterschiedliche Rollen und Aufgaben.

Investor (Ankauf der Immobilien)

Wir erwerben Immobilien bzw. Beteiligungen an Zielfonds, um attraktive Beteiligungsangebote für Anleger zu realisieren. Dabei gehen wir nach unserem bewährten Wealthcap Auswahlprozess vor.

Um aussichtsreiche Immobilienstandorte zu finden, sind eine langjährige Erfahrung sowie eine ständige, intensive Marktbeobachtung entscheidende Faktoren. Doch selbst wenn gute Immobilienregionen identifiziert sind, ist es noch ein weiter Weg zur Beteiligung: Viele Investoren stehen im Wettbewerb um interessante Objekte. Dabei kommt es auf wichtige Details an: etwa den zeitnahen Zugang zu Informationen, die Fähigkeit des Käufers, den Wert und das Potenzial der Immobilie schnell und korrekt einzuschätzen, oder auch die Kaufkraft und das Renommee des potenziellen Investors. Dank unseres Marktzugangs und unserer intensiven Marktbeobachtung und -präsenz werden uns ca. 2.000 Objekte pro Jahr angeboten. Davon prüfen wir zwischen 70 und 125 Objekte sorgfältig nach unseren strengen Qualitätskriterien.

Nur bestimmte Immobilien bestehen unseren Auswahlprozess sowie die Due-Diligence-Prüfung¹ und finden anschließend Eingang in eine unserer Immobilienbeteiligungen. Unsere Experten kalkulieren unter Einbeziehung aller Einnahmen und Ausgaben einen zu erwartenden Ausschüttungsverlauf und berechnen darüber hinaus unter Berücksichtigung schwankender Einflussfaktoren sogenannte Sensitivitäten. Die Kalkulation der Immobilienbeteiligung unter plausiblen Annahmen sehen wir dabei als Verpflichtung unseren Anlegern gegenüber.

Mit einer Wealthcap Sachwertbeteiligung wie dem Wealthcap Immobilien Deutschland 42 profitieren Sie von der Expertise und der Marktstellung von Wealthcap



¹ Die Due-Diligence-Prüfung besteht aus der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Analyse, Prüfung und Bewertung eines Anlageobjektes im Rahmen einer beabsichtigten geschäftlichen Transaktion.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement im Auswahl- und Ankaufsprozess der Immobilien Fehlentscheidungen trifft, die Immobilien falsch bewertet oder Fehleinschätzungen bei den Annahmen zur Kalkulation trifft.

Anlagemanager (Bau-, Liquiditäts-, Vermietungs- und Portfoliomanagement)

Wir übernehmen die wirtschaftliche Steuerung und somit die Verantwortung für die Wertentwicklung einer Beteiligung. Wertsteigerungsmaßnahmen bei Immobilien können vielfältig sein.

Wealthcap befasst sich hierbei unter anderem mit folgenden Themen:

Im Bereich Asset und Property Management¹ arbeiten wir mit den Experten der Tectareal Property Management GmbH und der IC Property Management GmbH zusammen. Diese Dienstleister übernehmen die technische und kaufmännische Objektverwaltung unseres gesamten deutschen Immobilienportfolios.

Beispiele für Wertsteigerungsmaßnahmen bei Immobilien



Neuverhandlung oder Verlängerung bestehender Mietverträge



Wechsel von Einmieter- auf Vielmieterstuktur



Abbau von Leerstand



Verdichtung/Schaffung neuer Flächen (z. B. durch Aufstockung)



Neue Zuschnitte und effizientere Flächennutzung (z. B. neue Arbeitsplatzkonzepte)



Steigerung der Objektattraktivität



Neue Ausstattungsmerkmale (z. B. technische Infrastruktur, Kantine, Fitnessstudio)



Energetische Sanierung und Betriebskostenmanagement (z. B. Senkung Nebenkosten für Mieter)



Teilumwidmung der Nutzungsart (z. B. Umbau von Büro- in Wohnfläche)

Verkäufer (Verkauf der Immobilien)

Unser Ziel ist es, über die Analyse der Märkte einen möglichst vorteilhaften Zeitpunkt und Verkaufspreis für unsere Immobilien zu erreichen. Für die Verhandlung und Abwicklung des Verkaufsprozesses ist bei Wealthcap eine eigene Abteilung mit Spezialisten im Transaktionsmanagement zuständig.

¹ 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.

Hinweis: Bei diesen Angaben handelt es sich um die Investitionsstrategie von Wealthcap im aktuellen Marktumfeld, die jeweils auf die Beteiligungsangebote zugeschnitten wird.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. 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 oder dass die vorgenommenen Maßnahmen nicht zum gewünschten Ergebnis führen. Ebenso sind Fehlentscheidungen des Fondsmanagements im Verkaufsprozess nicht auszuschließen (Managementrisiko). Durch die erbrachten Leistungen entstehen Kosten, die der jeweiligen Beteiligung belastet werden.

Wealthcap Immobilien Deutschland 42

„Auch mit unserem aktuellen Fonds setzen wir unsere Strategie bei Immobilienbeteiligungen konsequent fort: Aufgrund stabiler Kennzahlen ist Deutschland ein attraktiver und weltweit gefragter Markt für Büroimmobilien. Berlin, Freiburg und Essen gehören dabei zu Standorten mit guten Aussichten hinsichtlich Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung sowie Lebensqualität. Mit unserem bewährten Wealthcap Auswahlprozess möchten wir unsere hohen Ansprüche hinsichtlich Gebäudequalität, Mikrolage und Mieterstruktur bei den möglichen Objekten umsetzen.“¹



Joachim Mur

Leiter Investment Management Real Estate



Fazit

- Wealthcap bietet langjährige Erfahrung im Bereich deutsche Immobilien und geschlossene Sachwertefonds
- Vielfältige Leistungen aus einer Hand (Ankauf, Objekt-/Fondsmanagement, Verkauf)
- Selektion aussichtsreicher Immobilien auf Basis unserer Branchenerfahrung

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: Bitte beachten Sie, dass mit der unternehmerischen Beteiligung Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können (siehe Seite 26, „Risikohinweise“). Negative Entwicklungen in der Zukunft können ein Objekt, die Mieterstruktur oder einen Standort belasten. Der Verlauf des Wealthcap Immobilien Deutschland 42 hängt unter anderem erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko).

Standorte und Objekte im Wealthcap Immobilien Deutschland 42

Mit der Investition in moderne Bürogebäude in Hamburg, München und Nürnberg verfolgte Wealthcap bereits mit der Vorgänger-Beteiligung Wealthcap Immobilien Deutschland 41 eine zielgerichtete Zukunftsstrategie. Diese Strategie führen wir mit unserer aktuellen Beteiligung, dem Wealthcap Immobilien Deutschland 42, konsequent weiter.



Berlin Objekt Carnotstraße



Berlin^{1,2,3}

Das Bürogebäude liegt in Berlin in der Carnotstraße im Bezirk Charlottenburg. Als größte Stadt Deutschlands (ca. 3,7 Mio. Einwohner) ist die Bundeshauptstadt ein attraktiver Standort für Unternehmen. Ca. 1,5 Mio. Beschäftigte in ca. 190.000 Unternehmen erwirtschafteten ein städtisches Bruttoinlandsprodukt von 154,6 Milliarden EUR pro Jahr.

Objekt

Das Gebäude in der Carnotstraße wurde 1996 erbaut und bietet eine vermietbare Gesamtfläche von 10.490 qm. Zusätzlich stehen den Mietern 169 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Die Büroimmobilie befindet sich direkt am Ufer der Spree im Stadtteil Berlin-Charlottenburg. Der Ernst-Reuter-Platz und der Tiergarten befinden sich rund 2 km entfernt. In rund 300 Meter Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus in ca. 15 Minuten der Hauptbahnhof und in 10 Minuten der Bahnhof Zoologischer Garten zu erreichen ist. Die unmittelbare Umgebung des Objekts ist geprägt von einer Vielzahl an Bürogebäuden, Restaurants, Wohnungen sowie Grünanlagen an der Spree.

Mieter⁴

Die IAV GmbH ist ein Engineering-Partner der Automobilindustrie mit mehr als 35 Jahren Erfahrung. Ihr Arbeitsbereich ist es, innovative Forschungs- und Entwicklungsprojekte durchzuführen und neue, umweltschonende Antriebskonzepte serienreif zu machen.

Volkswagen (50 %), Continental (20 %) und Schaeffler (10 %) sind die bedeutendsten Gesellschafter der IAV GmbH.

Rund 8.200 Mitarbeitende erwirtschaften einen Jahresumsatz von mehr als 890 Mio. EUR.

Nachhaltigkeit ist für die IAV GmbH ein bedeutsames Thema. Beispiel hierfür ist die Entwicklung von innovativen Technologien zur Serienreife, die den Kraftstoffverbrauch und die Schadstoffemissionen verringern. Zusätzlich werden alternative Antriebe entwickelt und neue Formen der Mobilität erforscht. 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.

Der Einzelmietter IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr hat das Objekt zu 100 % gemietet und besitzt einen Mietvertrag bis zum 31.12.2028.

1 Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/219-2021>, Abruf vom 17.01.2022.

2 Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/erwerbstaetigkeit>, Abruf vom 17.01.2022.

3 Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/unternehmen>, Abruf vom 17.01.2022.

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



Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen. Es besteht das Risiko, dass sich die Schuldnerqualität des Mieters verschlechtert und dieser die Miete nicht mehr bezahlen kann oder dass der Mieter z. B. im Hinblick auf die Krise die Mietzahlungen aussetzt.

Impressionen Berlin Objekt Carnotstraße



Freiburg Objekt Medicus Office Center



Freiburg^{1, 2, 3, 4}

Mit über 230.000 Einwohnern ist Freiburg das regionale Wirtschaftszentrum der Region. Charakteristisch sind die mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur und der starke Dienstleistungssektor. Bekannt ist die Stadt vor allem für ihre ehrgeizige Umweltpolitik mit nachhaltigem Energiemanagement und für die Weinberge – mit rund 650 Hektar Rebfläche ist Freiburg die größte Weinbaustadt und zählt zu den größten Weinbaugemeinden in Deutschland.

Objekt

Das Gebäude in der Waldkircher Straße 28 wurde im September 2020 fertiggestellt. Zusätzlich zur Mietfläche von ca. 9.547 qm stehen den Mietern 36 Stellplätze zur Verfügung.

Mieter/Hauptmieter⁵

Mit mehr als 15 Mietern verfügt das Medicus Office Center über eine diversifizierte Mieterstruktur. Der Hauptmieter Immobilienentwickler Unmussig Bautragergesellschaft Baden mbH ist seit 70 Jahren

am 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.

1 Quelle: <https://www.freiburg.de/pb/207904.html>, Abruf vom 17.01.2022.

2 Quelle: <https://zutun.de/freiburg/jobs/top-10-arbeitgeber>, Abruf vom 17.01.2022.

3 Quelle: <https://www.wrf-freiburg.de/de/wirtschaftsstandort>, Abruf vom 17.01.2022.

4 Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Freiburg_im_Breisgau, Abruf vom 17.01.2022.

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



Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen. Es besteht das Risiko, dass sich die Schuldnerqualität des Mieters verschlechtert und dieser die Miete nicht mehr bezahlen kann oder dass der Mieter z. B. im Hinblick auf die Krise die Mietzahlungen aussetzt.

Impressionen Freiburg Objekt Medicus Office Center



Essen Objekt Ruhr Tower



Essen^{1,2,3}

Dieses Bürogebäude liegt in Essen. Mit rund 583.000 Einwohnern ist Essen die viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und gehört zu den zehn größten deutschen Städten. Rund 254.000 Beschäftigte in mehr als 13.000 Unternehmen machen Essen zum Wirtschaftsmotor des Ruhrgebiets.

Als „Stadt der Konzerne“ ist Essen Heimat vieler umsatzstarker deutscher Unternehmen. Zwei Dax-Konzerne (RWE, E.ON) haben hier ihren Sitz, dazu kommen Unternehmen wie Aldi Nord, Schenker, Medion, Innogy, Evonik Industries, Deichmann, Ferrostaal und die Funke Mediengruppe.

Objekt

Das Gebäude Am Thyssenhaus 1+3 wurde 1963 erbaut und wird zwischen 2017 und 2023 umfangreich revitalisiert. Hierbei wird viel Wert auf Nachhaltigkeit, hohe energetische Standards, eine moderne Ausstattung und eine flexible Raumaufteilung gelegt. Neben einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 17.430 qm stehen insgesamt 200 Stellplätze zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich die Zentralen von RWE, Evonik und Schenker.

Mieter/Hauptmieter⁴

Der Ruhr Tower verfügt über eine diversifizierte Mieterstruktur. Der Hauptmieter ist Design Offices Berlin GmbH, weitere Mieter sind beispielsweise die Deutsche Bank AG und HAYS AG. Der Hauptmieter Design Offices Berlin GmbH ist eine eigenständige Tochtergesellschaft der Design Offices GmbH. Design Offices ist einer der führenden Anbieter in Deutschland für Corporate Co-Working an mehr als 46 Standorten in 15 Städten. Die Gesamtfläche der Design Offices in Deutschland beträgt mehr als 173.000 qm. Das Co-Working-Konzept schafft Raumkonzepte für moderne Arbeitswelten. Flexible Büroflächen für Unternehmen und Projektarbeiter bieten inspirierende Arbeitslandschaften, die Kommunikation und Kreativität fördern und agiles Arbeiten ermöglichen.

Bekannte Kundenreferenzen sind unter anderem Deutsche Bahn, Porsche, Roche, Salesforce, Villeroy & Boch und viele mehr.

Die Immobilie ist vollvermietet (inkl. Garantiemietverträge durch die Garantmieterin).

1 Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Essen>, Abruf vom 17.01.2022.

2 Quelle: https://essen.de/dasistessen/essen_in_zahlen/wirtschaft_und_beschaeftigung.de.html, Abruf vom 17.01.2022.

3 Quelle: RIWIS, Stadtstruktur, Abruf vom 17.01.2022.

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



Risikohinweis: 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 der Mieter z.B. im Hinblick auf die Krise die Mietzahlungen aussetzt.

Aktuelle Entwicklungen im Objekt Ruhr Tower

Die aktuellen Entwicklungen sind ausführlich im Investitionsbericht, Stand 04.07.2022, Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG dargestellt.

- Fertigstellung des Parkhauses, der Außenstellplätze und Fahrradstellplätze inkl. Überdachung, der Außenanlagen, der Durchfahrt und der Verkehrsflächen in den Gebäuden.
- Verzögerung bei der Fertigstellung und Vermietung der Immobilie durch die anhaltende Pandemie-Situation, dem wirtschaftlichen Umfeld, wie den steigenden Bau- und Rohstoffpreisen, Lieferkettenproblemen und Engpässen bei den Facharbeitskräften sowie der geopolitischen Lage.
- Aus vorgenannten Gründen ist derzeit auch davon auszugehen, dass die Kosten der Baufertigstellung (insbesondere die Mieterausbauten) den einbehaltenen Kaufpreis für die Baumaßnahmen überschreiten. Die Verkäuferin schuldet gemäß dem geschlossenen Kaufvertrag ein vollständig fertiggestelltes, mangelfreies und vermietetes Objekt. Sämtliche den Einbehalt überschreitende Mehrkosten wird die Objektgesellschaft gegenüber der Verkäuferin anzeigen und geltend machen, soweit diese vertraglich vereinbart und durchsetzbar sind.
- Die Garantiemieterin FAKT AG ist nicht ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen. Es erfolgte daher eine Aufrechnung der ausstehenden Garantiemieten mit dem Kaufpreiseinbehalt. Um das Ausbleiben der geschuldeten Garantiemieten der FAKT AG abzusichern, wurde bereits im Februar 2022 von Wealthcap garantiert, für die Garantiemieten einzustehen. Zunächst wird jedoch die rückständige Garantiemiete mit dem dafür vorgesehenen Kaufpreiseinbehalt aufgerechnet.
- Die Mieterin Design Offices hat Anfang Dezember 2021 Mängel an ihrer Mietfläche aufgezeigt. Bei der Mängelbeseitigung im Bezug auf die Mietflächen konnte eine Einigung mit Design Offices erzielt werden.
- Neue Vermietung ab Anfang 2023 von ca. 634 qm und 11 PKW Stellplätze an den Personaldienstleister Engaged & Company GmbH.

Wealthcap überprüft und überwacht laufend die ausstehende Abarbeitung der Mängel und ist im engen Kontakt mit den Mietern. Wealthcap führt ein detailliertes Bau- und Kostencontrolling, durch um auf die derzeit weiter steigenden Kosten mit einer gegebenenfalls modifizierten oder reduzierten (Aus-) Bautätigkeit rechtzeitig reagieren zu können.



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.

Impressionen Objekt Essen Ruhr Tower



Wealthcap Immobilien Deutschland 42 – auf einen Blick

Der Sachwertfonds ist ein Portfolio aus modernen Bürogebäuden an führenden deutschen Wirtschaftsstandorten, die sich zudem durch eine hohe Zukunftsfähigkeit auszeichnen. Die ausgewählten Objekte sind neu gebaute bzw. kürzlich sanierte Bürogebäude mit hoher Flexibilität, guter Infrastrukturanbindung und renommierten Mietern. Langfristige und zudem an die Inflationsrate angepasste Mietverträge bieten eine vergleichsweise gute Kalkulierbarkeit der aktuellen Sachwertbeteiligung.

Der Mix aus aussichtsreichen Standorten, zukunftsfähigen Objekten und Mietern aus verschiedenen Branchen macht die Immobilienbeteiligung zu einer interessanten Sachwertinvestition – gerade in Zeiten niedriger Zinsen und hoher Finanzmarkunsicherheit.

Das Beteiligungsangebot Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG kann mit einem Mindestanlagebetrag von 10.000 EUR zzgl. 5% Ausgabeaufschlag

gezeichnet werden. Die geplante Fondslaufzeit beträgt zwölf Jahre (2020–2031). Wealthcap Immobilien Deutschland 42 erzielt voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die prognostizierte laufende Ausschüttung soll ca. 3,5% pro Jahr betragen (jeweils bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern und für den Zeitraum vom 01.01.2020 bis Ende 2031).

Immobilieninvestition in Deutschland

- Eine der führenden Volkswirtschaften der Welt
- Vergleichsweise geringe Arbeitslosigkeit und hohe Kaufkraft der Bevölkerung
- Immobilienmarkt wegen traditionell solider Finanzierung wenig krisenanfällig
- Eine Verschlechterung der Marktbedingungen kann nicht ausgeschlossen werden

Regionen mit Potenzial

- Wealthcap setzt in der aktuellen Beteiligung gezielt auf aussichtsreiche Immobilienstandorte
- Hohe Wirtschafts- und Innovationskraft der Investitionsstandorte
- Es besteht jedoch das Risiko, dass sich die Lage der Immobilien verschlechtert

Moderne, flexibel nutzbare Objekte

- Investition in bereits gut entwickelte, etablierte und sanierte Bürogebäude
- Gebäude sind hochwertig, modern und multifunktional
- Jeweils gute Anbindung an Verkehr bzw. Infrastruktur
- Eine altersbedingte Verschlechterung der Objektqualität und Funktionalität wird in der Kalkulation berücksichtigt, unter anderem mit Instandhaltungs- und Revitalisierungsmaßnahmen sowie einem Abschlag im Verkauf; eine Verschlechterung über das kalkulierte Maß hinaus ist jedoch möglich

Breiter Mietermix, hoher Vermietungsstand

- Langfristige Mietverträge und gute Mieterbonitäten
- Breiter Branchenmix
- Alle Gebäude haben einen hohen Vermietungsstand
- Über die Laufzeit hinweg können sich mieterspezifische Risiken, wie z. B. die Einhaltung der Mietverpflichtungen oder Höhe der Anschlussmiete, ergeben
- Höhere Bewirtschaftungs- oder Reparaturkosten können das Ergebnis zudem negativ beeinflussen
- Die Streuung über unterschiedliche Regionen, Mieter und Branchen garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen

Starker Partner

- Wealthcap verfügt über Immobilienexpertise von mehr als 35 Jahren
- Zu unserer Kernkompetenz zählen deutsche Gewerbeimmobilien
- Langjährige Erfahrung und Leistungen aus einer Hand (Ankauf, Objekt-/Fondsmanagement, Verkauf)
- Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen (Managementrisiko) bei den Immobilien vornehmen kann

Hinweis: Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt sowie etwaige künftige Aktualisierungen und Nachträge sowie die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann.

Warnhinweis: Die genannten Aspekte und Prognosen sind keine Indikatoren für eine zukünftige positive Entwicklung der Beteiligung. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 24 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Prognoserechnung

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	4.555	4.555	4.555	4.555	4.555	4.555	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.

Warnhinweis: Die Prognoserechnung und die hierfür getroffenen Annahmen sind kein Indikator für die künftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung. Weitere Angaben entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 24 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.

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 angebunden.
- Einkaufsfaktoren: Berlin: 25-fach, Essen: 20-fach, Freiburg: 25,7-fach
 - 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)



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 27.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 24 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.

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 Nettoinventarwerts⁴

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 den aktuellen Ausgabeaufschlag 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 Jahresabschluss zum 31.12.2021 herangezogen. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken.

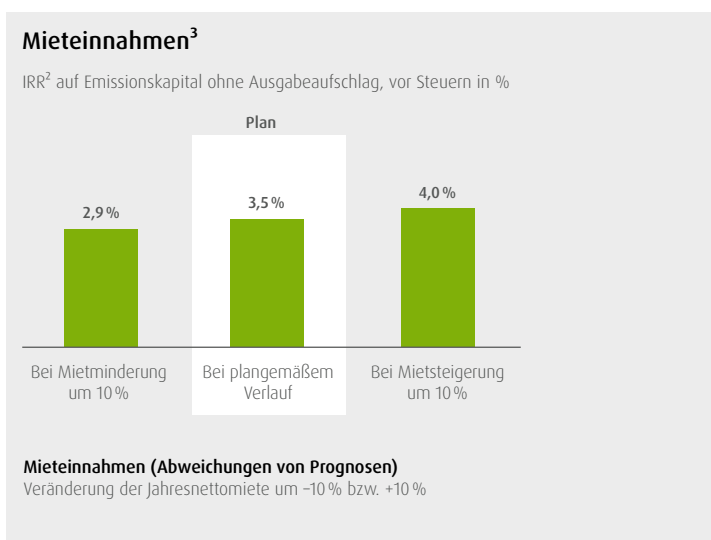
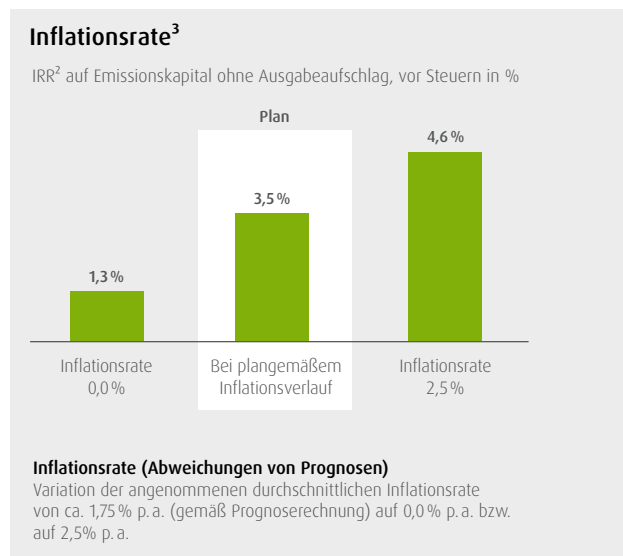
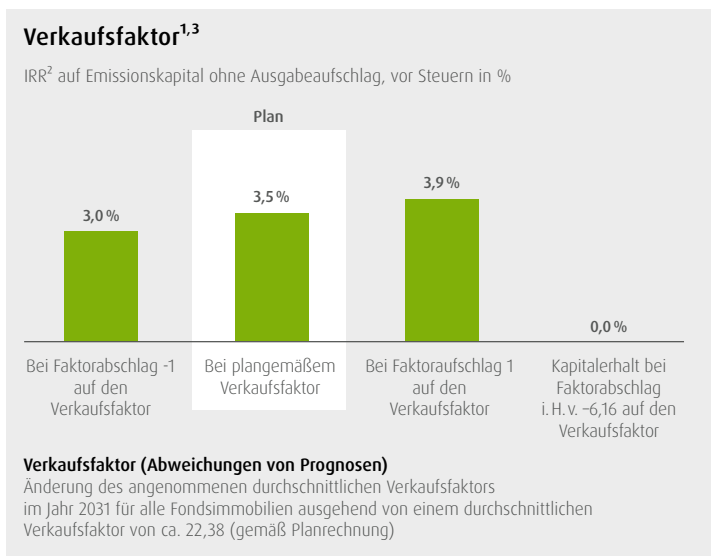
⁴ Der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im Geschäftsjahr 2021 betrug 58.815 Tsd. EUR, da sich die Gesellschaft noch in der Platzierungsphase befindet.

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.

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..

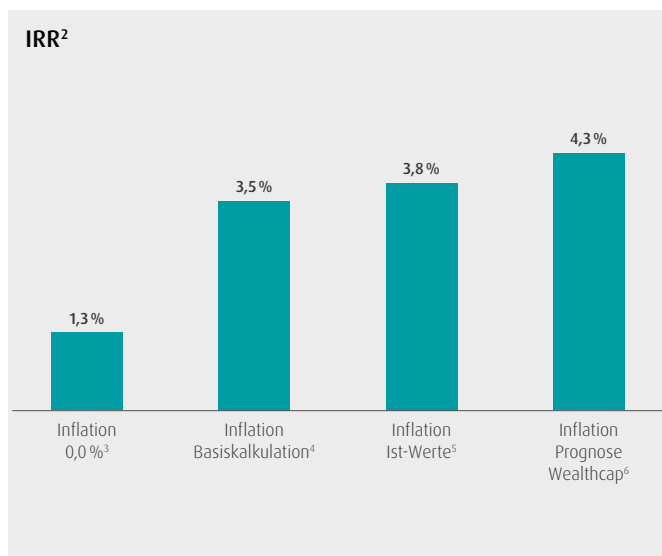
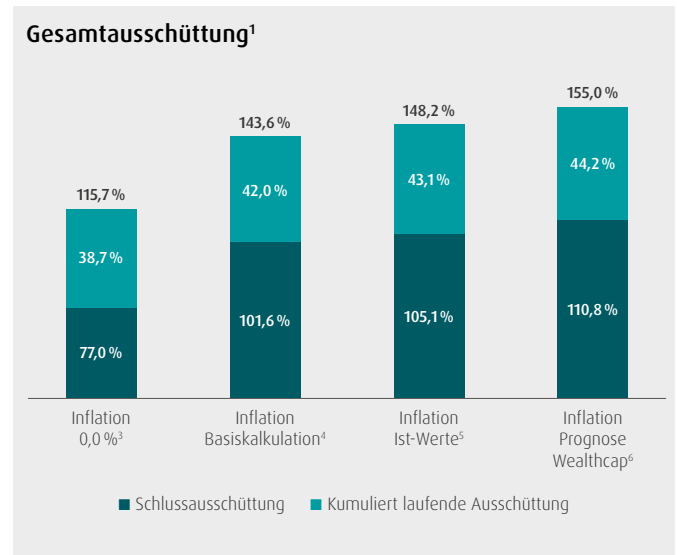
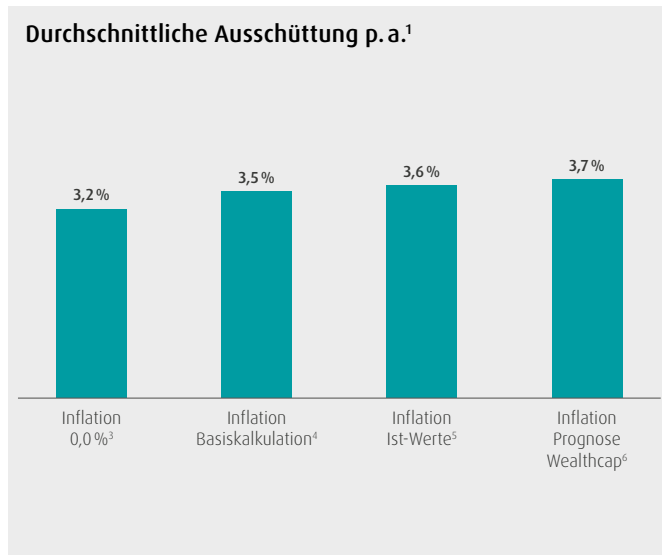
2 Definition IRR siehe Seite 27.

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.

Sensitivitäten Inflationsentwicklung

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 Bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern. Es wurde unterstellt, dass die Anleger den Zeichnungsbetrag per 02.01.2020 einzahlen. Für Anleger, die später beitreten, zeitanteilig ab Leistung der Einlage. EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

2 Bezogen auf das Emissionskapital, ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern, Definition IRR siehe Seite 27.

3 Variation mit einer angenommenen durchschnittlichen Inflationsrate von ca. 0,0 % p. a.

4 Basiskalkulation mit einer angenommenen durchschnittlichen Inflationsrate von ca. 1,75 % p. a.

5 Inflations-Ist-Wert bis 02/2022 (+3,1 % im Jahresdurchschnitt 2021 gegenüber 2020 und 4,9 % sowie 5,1 % für 01 und 02/2022 gegenüber Vorjahr) mit einer angenommenen durchschnittlichen Inflationsrate ab 03/2022 von ca. 1,75 % p. a.

6 Inflation Prognose Wealthcap 05.04.2022: mit einer angenommenen Inflation im Jahr 2022 5,8 %, im Jahr 2023 2,5 %, ab 2024 mit einer angenommenen durchschnittlichen Inflationsrate von ca. 2,0 % p. a.

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.

Die unternehmerische Beteiligung

Investmentgesellschaft	Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Investierte Objekte	- 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.
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.
Prognostizierte laufende Ausschüttungen	Ca. 3,5 % p. a. (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern) – zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung der Einlage
Zielrendite (prognostiziert)	- 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	Verlust 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 Anschlussvermietungen - Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Objekte, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Kosten 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

Fazit

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 bietet:

- prognostizierte Ausschüttungen in Höhe von ca. 3,5 % p. a.
- Beteiligung an Immobilien bereits ab 10.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag
- Streuung über mehrere Objekte im Segment Gewerbeimmobilien
- professionelles Immobilienfondsmanagement von Wealthcap

¹ Definition IRR siehe Seite 27.

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 24 dargestellt. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Risikohinweise

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 können Risiken aus den wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa entstehen.
- 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 Fondsgesellschaft die von ihr gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählt, verwaltet und ggf. veräußert.
- 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 einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge.

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

Impressum/Hinweise/Kontakt

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung München
Stand: 04.07.2022

Hinweis zum Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

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 Vermögensanlagen, des Gesamtertrages und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich.

Datenschutz

www.wealthcap.com/datenschutz

Kontakt

Weitere Informationen zum Wealthcap Immobilien Deutschland 42 erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt für Sie bereit, den Sie ebenso direkt anfordern können.

Besuchen Sie uns im Internet unter www.wealthcap.com, um sich über den Wealthcap Immobilien Deutschland 42 zu informieren. Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um unser Angebot und unser Unternehmen sowie bereits platzierte und aktuelle Sachwertfonds, zum Beispiel aus den Bereichen Immobilien, Private Equity, Luftverkehr und Portfoliolösungen.

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Am Tucherpark 16, 80538 München

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

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

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
Internet www.wealthcap.com