WERBUNG

Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Produktkurzinformation – Stand: 02.09.2019

wealthcap
real asset & investment manager

Inhalt

Vorwort 5

Investieren im Niedrigzinsumfeld –
Immobilien als Kapitalanlage nehmen an Bedeutung zu 6

Deutsche Büroimmobilien sind weiterhin gefragt 8

Wealthcap: Kernkompetenz deutsche Immobilien und
eine maßgeschneiderte Investitionsstrategie 10

Aktuelle Beteiligung: Aktuelle und mögliche Standorte
und Bürogebäude mit Perspektive 16

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 – auf einen Blick 20

Risikohinweise 26

Impressum/Hinweise/Kontakt 27

Vorwort

Gabriele Volz
Wealthcap Geschäftsführung

Sehr geehrte Anleger,

eine Vermögensanlage muss in der heutigen Zeit, mit volatilen Märkten und anhaltendem Niedrigzinsumfeld, unterschiedliche Aspekte abdecken, um für Anleger interessant zu sein. Neben einer dem Risiko angemessenen Rendite zählen Wertstabilität, Nachhaltigkeit sowie die Transparenz und Zukunftschance zu den Schlüsselfaktoren bei der Wahl einer Kapitalanlage.

Alternative Investments, wie etwa in Immobilien, können hier 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 bzw. PAIF) 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 möglichen 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 Sachwertefonds 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 Gabriele Volz

Investieren im Niedrigzinsumfeld – Immobilien als Kapitalanlage nehmen an Bedeutung zu

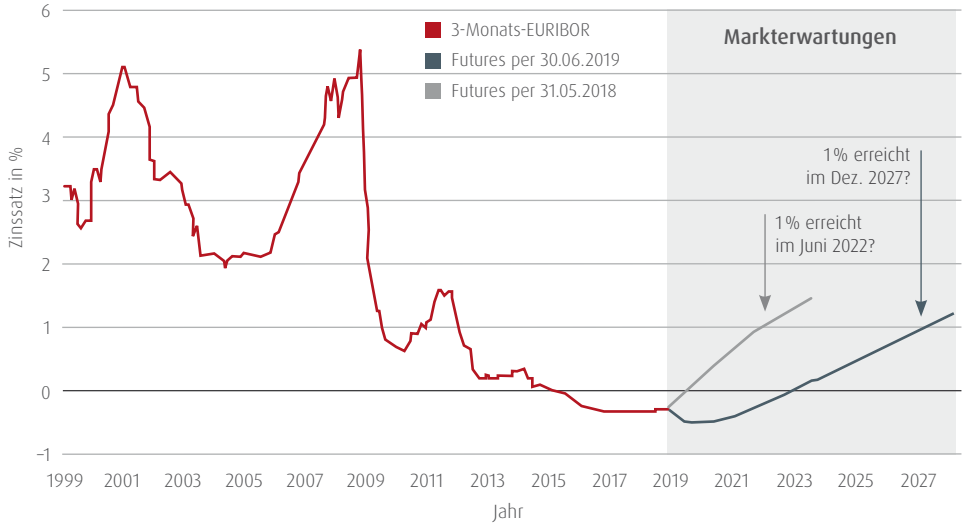
In Zeiten dauerhaft niedriger Zinsen sind viele Anleger gezwungen, ihre Anlagestrategie anzupassen und ihr Portfolio um alternative Investments zu erweitern, um weiterhin ansprechende Renditen erwirtschaften zu können. Immobilien und Immobilienfonds können hierzu einen wichtigen Beitrag leisten.

Auch in naher Zukunft kann von keiner signifikanten Erhöhung der Zinsen und somit auch von keiner Abkehr von der Niedrigzinspolitik ausgegangen werden. Wealthcap geht davon aus, dass die Phase der niedrigen Zinsen noch für Jahre anhalten wird.[1] Das zeigt der unten dargestellte Ausblick auf den 3-Monats-EURIBOR p. a.[2]

Um diesen niedrigen Zinsen gegenzusteuern, setzen viele Anleger auf eine Beimischung von Immobilien und Immobilienfonds zu ihrem Portfolio. Die Attraktivität der Anlageklasse Immobilien sehen viele Investoren darin, dass aus den laufenden Mieterträgen relativ stabile und planbare Ausschüttungen erhalten werden können. Immobilien können ferner einen Inflationsausgleich ermöglichen, der unter anderem über indexierte – also an den Verbraucherpreisindex gekoppelte – Mietverträge realisiert werden kann. Zusätzlich schätzen Anleger die weitgehende Unabhängigkeit von Immobilien von den Entwicklungen an der Börse und die damit verbundene geringere Schwankungsanfälligkeit.

Zinsausblick: Wie lange dauert die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank?

Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR 01.01.1999–30.06.2019



- Am Geldmarkt (EURIBOR Futures) werden auch für die nächsten Jahre weiterhin niedrige Zinssätze erwartet.
- Während bis Ende 2018 die erste Zinserhöhung für die zweite Jahreshälfte 2019 erwartet wurde, dämpfte Mario Draghi – Präsident der EZB – diese Erwartung Anfang 2019 deutlich.
- UniCredit Research erwartet keine Erhöhung bis Ende 2020.

1 Die Abkürzung EURIBOR steht für Euro Interbank Offered Rate. EURIBOR bezeichnet die durchschnittlichen Zinssätze, zu denen viele europäische Banken einander Anleihen in Euro gewähren. Dabei gelten verschiedene Laufzeiten: von einer Woche bis zwölf Monate.
Quelle: Bloomberg, UniCredit Research, Stand: 30.06.2019.

Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Ein Beispiel dafür ist die RAG-Stiftung: Bestand das Portfolio der RAG-Stiftung 2015 zu nur 11 % aus Immobilien- und Infrastrukturinvestments, stieg der Anteil bis 2018 auf 16 %. Die RAG-Stiftung übernimmt die Finanzierung der Ewigkeitsaufgaben des Steinkohlenbergbaus der RAG (Maßnahmen der ewigen Wasserhaltung, die auch nach Beendigung der Steinkohlenförderung dauerhaft fortbestehen).[3]

Geschlossener Sachwertefonds bietet Streuungsvorteile und niedrigere Einstiegshöhen gegenüber Direktinvestition

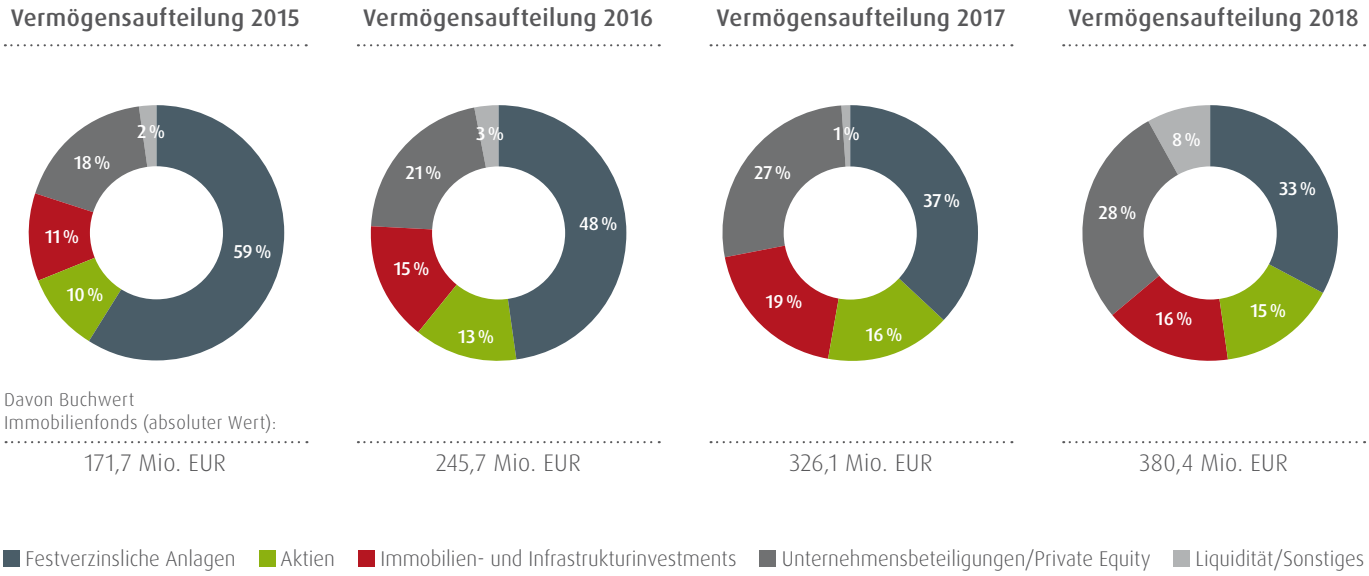
Der Erwerb von einzelnen Immobilien kann viele Privatanleger finanziell schnell an ihre Grenzen bringen. Fehlende Zeit und fehlendes Know-how sind weitere Faktoren, die es für Investoren erschweren, Immobilien selbstständig zu verwalten. Eine Möglichkeit für den Anleger ist die Immobilienbeteiligung über einen geschlossenen Sachwertefonds.

Im Rahmen eines geschlossenen Sachwertefonds kann der Anleger – im Gegensatz zur Direktinvestition in Immobilien – bereits mit einem geringen Kapitaleinsatz in Immobilien investieren. Der geschlossene Sachwertefonds kann zudem neben der Streuung über mehrere Objekte, Mieter und Standorte auch den gesamten Verwaltungsaufwand, der mit Erwerb, Betrieb und Verkauf der Immobilien verbunden ist, übernehmen. Auch das Mietermanagement, das umfangreiche Ressourcen beanspruchen kann, muss nicht vom Anleger übernommen werden.

1 Quelle: Overnight Impressions Unicredit vom 26.06.2019.
2 Quelle: Bloomberg, UniCredit Research, Stand: 30.06.2019.
3 Quelle: https://www.rag-stiftung.de/publikationen/gb, Abruf vom 01.07.2019.

Risikohinweis: Streuung bietet keine Garantie für eine positive Wertentwicklung und keinen Schutz vor Verlusten.

Anlagestrategie am Beispiel der RAG-Stiftung



Warnhinweis: Die Angaben beziehen sich auf die Vergangenheit und stellen keinen verlässlichen Indikator für eine künftige Wertentwicklung dar.

Risikohinweis: Die dargestellte Vermögensaufteilung der RAG-Stiftung hat keinen Bezug zum Beteiligungsangebot. Unterschiedliche Kundenbedürfnisse sind hierbei nicht berücksichtigt.

Deutsche Büroimmobilien sind weiterhin gefragt

Aus unserer Sicht sind innerhalb der Anlageklasse Immobilien besonders Büroimmobilien in Deutschland nach wie vor eine interessante Investition.

Den positiven Trend für deutsche Immobilien, vor allem für gewerbliche Objekte und Bürogebäude, zeigen sowohl die Ergebnisse unserer Immobilientrendstudie 2018[1] als auch die Bewertungen unseres neuen „Marktüberblicks Büroimmobilien Deutschland".[2]

Im Rahmen der Immobilientrendstudie von Wealthcap wurden 54 Experten aus dem Wealthcap Vertriebsnetzwerk befragt, um herauszufinden, was Produkteinkäufer, Vertriebspartner und Kapitalanleger in Bezug auf Immobilieninvestments besonders beschäftigt. Der Befragungszeitraum lag in April und Mai 2019.

Unsere Immobilientrendstudie liefert spannende Erkenntnisse und Einblicke in die Gedankenwelt von Anlegern, Produkteinkäufern und Vertriebspartnern im Immobiliensegment.

Unsere Studie[1] konstatiert:

Die deutsche Büroimmobilie bleibt attraktiv – sie ist die mit Abstand beliebteste Anlageklasse innerhalb der Immobilien.

Stabilität und Planbarkeit, Risikodiversifizierung und Zugang zu Immobilieninvestitionen sind die wichtigsten Auswahlfaktoren für Anleger.

Lage, Lage, Lage – die Lage einer Immobilie ist den Studienteilnehmern wichtiger als der Zustand der Immobilie selbst. 80 % präferieren Core-Immobilien.

Gerade der Zugang zu Immobilieninvestitionen hat in der aktuellen Marktphase mit engem Angebot an Relevanz zugelegt

Fazit

Deutsche Büroimmobilien bleiben bei Anlegern beliebt. Als Anker im Sachwerteuniversum werden sie auch weiterhin als Investition mit Zukunft gesehen. Bei der Qualität achten die Befragten insbesondere auf den Standort. Ein unattraktiver Standort kann selbst durch eine qualitativ hochwertige Immobilienverwaltung nur schwer kompensiert werden.
Die Zukunftsfähigkeit von Standorten spielt daher bei der Suche nach Immobilien eine große Rolle. Deren Auswahl setzt Trenderfahrung und eine intensive Auseinandersetzung mit den Faktoren voraus, die Städte und Mikrolagen besonders zukunftsbereit machen.

Legende: positiv neutral negativ

Die grundsätzlich gute Stimmung für deutsche Immobilien spiegelt sich auch beim Blick auf vier für den Immobilienmarkt bedeutenden Schlüsselfaktoren wider.

Marktumfeld

Konjunktur

Zinsumfeld

Die deutsche Wirtschaft wächst weiter. Im zehnten Jahr in Folge wurde eine positive Entwicklung registriert, wenn auch mit verlangsamtem Tempo. Die Langfristzinsen bleiben weiterhin historisch niedrig, kurzfristige Zinsen bleiben im negativen Bereich.[3, 4]

Verhaltensvariablen

Banken

Investoren

Weiterhin konservatives Risikoverhalten der Banken bei gleichzeitig sehr hoher Investorennachfrage nach Immobilien.[5]

Büroinvestitionsmarkt

Transaktionsvolumen

Spitzenrendite

Der Aufschwung am Transaktionsmarkt ist aktuell gestoppt. Dies ist dem mangelnden Angebot geschuldet.
Die historisch niedrigen Renditen liegen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet.[5]

Bürovermietungsmarkt

Neubau/Leerstand

Mietpreis

Der Markt zeichnet sich durch eine hohe Vermietungsquote und einen deutlichen Nachfrageüberhang aus. Dieser Nachfrageüberschuss führt zu weiter steigenden Mieten.[5]

1 Quelle: Wealthcap Immobilientrendstudie: https://www.wealthcap.com/download/TrendstudieImmobilien.pdf, Abruf vom 12.08.2019.
2 Quelle: Wealthcap 4. Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland: https://www.wealthcap.com/download/WCK_Marktüberblick_Büroimmobilien.pdf, Stand 20.07.2019, Abruf vom 12.08.2019.
3 Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 12.07.2017, Pressemitteilung vom 15.05.2019; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 08.07.2019; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Juni, Datenabruf vom 17.07.2019.
4 Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 08.07.2019; Destatis, Datenabruf Inflation vom 12.07.2019; UniCredit, Zinsmanagement-info, 02.07.2019.
5 Quelle: JLL, Informationspaket vom 17.07.2019.

Warnhinweis: Die Angaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung.

Risikohinweis: Der hier erwähnte Marktüberblick Büroimmobilien mit Stand 20.07.2019 stellt die Einschätzung von Wealthcap dar. Diese Einschätzung kann sich jederzeit ohne Aktualisierung des Marktüberblicks Büroimmobilien ändern. Die Aussagen des Marktüberblicks Büroimmobilien lassen keine Rückschlüsse auf die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Beteiligungsangebotes zu.

Wealthcap: Kernkompetenz deutsche Immobilien und eine maßgeschneiderte Investitionsstrategie

Wealthcap bietet seit über 30 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. Aktuell besitzt Wealthcap in Deutschland 159 Immobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 6,0 Mrd. EUR und einem durchschnittlichen Vermietungsstand von 97 %.[1]

Unsere jahrzehntelange Erfahrung als Asset- und Investmentmanager hat uns zu einem der Marktführer für geschlossene Sachwertefonds 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 Verkauf

Ankauf der Immobilie(n)

- Umfassender Prüfprozess (bauliche, rechtliche und kaufmännische Prüfung der Objekte)
- Nutzung des breiten Immobiliennetzwerkes

Baumanagement

- Laufende Instandhaltung
- Planung wertsteigernder Baumaßnahmen

Liquiditätsmanagement

- Reservebildung für laufende Instandhaltung und besondere Maßnahmen
- Rechtzeitige Sicherung der Anschlussfinanzierung

Vermietungsmanagement

- Aktive Bestandspflege und Mietvertragsmanagement
- Suche von neuen und bonitätsstarken Mietern
- Ziel: breiter Mieter- und Branchenmix

Portfoliomanagement

- Laufende Analyse der Entwicklungen an den Immobilienmärkten
- Prüfung des Verkaufs einzelner oder aller Immobilien

Verkauf der Immobilie(n)

- Käufersuche
- Verkaufsverhandlungen
- Verkaufsabwicklung

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

Warnhinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

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.

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-Prüfung[1] 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

Marktzugang zu einer Vielzahl von Objekten ▶ Intensive Marktbeobachtung und -präsenz ▶ Bewährter Auswahlprozess ▶ Unabhängige Objektgutachten ▶ Due-Diligence-Prüfung[1] ▶ Kalkulation der Immobilienbeteiligung mit plausiblen Annahmen

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

Warnhinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

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

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.

Beispiele für Wertsteigerungsmaßnahmen bei Immobilien[1]

Neuverhandlung oder Verlängerung bestehender Mietverträge

Wechsel von Einmieter- auf Vielmieterstruktur

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)

1 Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung, Stand: 05.06.2019.

Warnhinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

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

Im Bereich Asset und Property Management[1] 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.

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 Tectareal: https://www.tectareal.de/de/unternehmen/daten-fakten.html, Abruf vom 13.05.2019; IC Immobilien Gruppe: https://www.ic-group.de/unternehmen/unternehmensprofil/, Abruf vom 13.05.2019.

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

Risikohinweis: 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 vornehmen kann (Managementrisiko). Durch die erbrachten Leistungen von Wealthcap entstehen Kosten, die den jeweiligen Beteiligungen belastet werden.

Warnhinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko).

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 garantieren wir, dass die möglichen Objekte unsere hohen Ansprüche hinsichtlich Gebäudequalität, Mikrolage und Mieterstruktur erfüllen.“[1,2]

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

* Standort möglicher Objekte – Anbindung in Abstimmung.

1 Wealthcap Immobilien Deutschland 42 hat sich am 02.09.2019 mit ca. 89,9 % an der immobilienhaltenden Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Carnotstraße“, Berlin) beteiligt. Für den Wealthcap Immobilien Deutschland 42 besteht laut Anlagebedingungen die Möglichkeit, sich an weiteren immobilienhaltenden Objektgesellschaften zu beteiligen bzw. in weitere Immobilien zu investieren.

2 Planmäßig soll sich Wealthcap Immobilien Deutschland 42 mittelbar über Objektgesellschaften noch an den Gewerbeimmobilien in Freiburg, Objekt „Medicus Office Center “, und in Essen, Objekt „Ruhr Tower“, beteiligen.

Warnhinweis: Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Risikohinweis: Bitte beachten Sie, dass mit der unternehmerischen Beteiligung Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können (siehe Seite 26, „Risikohinweise“). Der Verlauf des Wealthcap Immobilien Deutschland 42 hängt unter anderem erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko).

Aktuelle und mögliche Standorte und Bürogebäude mit Perspektive

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. Aktuelle und mögliche Anbindungen hochwertiger Bürogebäude in den Städten Berlin, Freiburg und Essen erlauben uns, auch für unsere neue Beteiligung ein attraktives Portfolio anzubieten.

Berlin, „Carnotstraße“

Berlin[1, 2, 3, 4]

Das Bürogebäude liegt in Berlin in der Carnotstraße im Bezirk Charlottenburg. Als größte Stadt Deutschlands (ca. 3,6 Mio. Einwohner) ist die Bundeshauptstadt ein attraktiver Standort für Unternehmen. Ca. 1,5 Mio. Beschäftigte in ca. 200.000 Unternehmen erwirtschafteten ein städtisches Bruttoinlandsprodukt von 136,6 Milliarden EUR im Jahr 2017.

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.

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

Mieter[5]

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.

7.000 Mitarbeiter erwirtschaften einen Jahresumsatz von ca. 798 Mio.EUR (Jahr 2018).

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.

1 Quelle: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Unternehmensregister.asp?Ptyp=300&Sageb=52001&creg=BBB&anzwer=4, Abruf vom 27.05.2019.
2 Quelle: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/BasisZeitreiheGrafik/Bas-Beschaeftigte.asp?Ptyp=300&Sageb=13001&creg=BBB&anzwer=4 data.pdf, Abruf vom 27.05.2019.
3 Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin, Abruf vom 18.06.2019.
4 Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Wirtschaft_Berlins, Abruf vom 04.06.2019.
5 Quelle: https://www.iav.com, Abruf vom 27.05.2019.

Freiburg, „Medicus Office Center“

Freiburg[1, 2, 3, 4]

Ein mögliches weiteres Bürogebäude liegt in Freiburg. Mit über 220.000 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/Isfahanallee wird voraussichtlich im Oktober 2020 fertiggestellt. Zusätzlich zur Mietfläche von ca. 9.502 qm stehen den Mietern 36 Stellplätze zur Verfügung.

Geplant ist eine Mieterstruktur mit mehr als 15 Mietern, Hauptmieter soll der Immobilienentwickler Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH (kurz: Unmüssig-Gruppe) werden (Mietflächenanteil von ca. 22 %).

Mieter[5]

Der voraussichtliche Hauptmieter, die Unmüssig-Gruppe, 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/, Abruf vom 03.07.2019.
2 Quelle: https://zutun.de/freiburg/jobs/top-10-arbeitgeber, Abruf vom 03.07.2019.
3 Quelle: https://www.wrf-freiburg.de/de/wirtschaftsstandort, Abruf vom 03.07.2019.
4 Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Freiburg_im_Breisgau, Abruf vom 03.07.2019.
5 Quelle: https://www.unmuessig.de/ueber-uns.html, Abruf vom 04.07.2019.

Essen, „RUHR Tower“

Essen[1, 2, 3]

Ein mögliches weiteres Bürogebäude liegt in Essen. Mit rund 583.000 Einwohnern ist Essen die viertgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens und gehört zu den zehn größten deutschen Städten. 246.000 Beschäftige in rund 13.000 Unternehmen machen Essen zum Wirtschaftsmotor des Ruhrgebiets.

Als „Stadt der Konzerne“ ist Essen Heimat vieler umsatzstarker deutscher Unternehmen. Drei Dax-Konzerne (RWE, E.ON, ThyssenKrupp) haben hier ihren Sitz, dazu kommen Unternehmen wie Evonik, ALDI Nord, Karstadt und Schenker.

Objekt

Das Gebäude Am Thyssenhaus 1–3 wurde 1963 erbaut und 2019 saniert. Neben einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 17.403 qm stehen insgesamt 200 Stellplätze zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe zum Objekt befinden sich die Zentralen von RWE, Evonik und Schenker. Das Objekt ist zu 85 % vermietet. Der Hauptmieter Design Offices hat einen Mietanteil von 57 %. Der Mietvertrag läuft bis 03/2032.

Hauptmieter[4]

Design Offices ist Deutschlands führender Anbieter von Corporate Co-Working mit über 250 Mitarbeitern an mehr als 20 Standorten in zwölf Städten. Die Gesamtfläche der Design Offices in Deutschland beträgt mehr als 80.000 qm. Das Co-Working-Konzept schafft „neue Räume für neues Arbeiten“ und ermöglicht so agiles Arbeiten und Innovation. Zu den angebotenen Lösungen zählen klassische Büroflächen, Co-Working-Flächen und Veranstaltungsbereiche. Eine Fahrradflotte steht Design-Offices-Kunden und Mitarbeitern zur Verfügung.

1 Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Essen, Abruf vom 06.06.2019.
2 Quelle: https://www.essen.de/rathaus/statistik/Statistik_Wirtschaft.de.html, Abruf vom 18.06.2019.
3 Quelle: https://www.ewg.de/standort_essen_2/wirtschaftsstandort_2/essen_wirtschaftsstandort.de.html, Abruf vom 06.06.2019.
4 Quelle: https://www.designoffices.de, Abruf vom 18.06.2019.

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 – auf einen Blick

Der Sachwertefonds soll ein Portfolio aus modernen Bürogebäuden an führenden deutschen Wirtschaftsstandorten werden, die sich zudem durch eine hohe Zukunftsfähigkeit auszeichnen. Die ausgewählten bzw. derzeit geprüften 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 mögliche 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 Finanzmarktunsicherheit.

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, die prognostizierte Gesamtausschüttung aus der Beteiligung soll laut Basisszenario 143 % 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
Regionen mit Potenzial	○ Wealthcap setzt in der aktuellen Beteiligung gezielt auf attraktive Immobilienstandorte ○ Hohe Wirtschafts- und Innovationskraft der möglichen Investitionsstandorte
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
Breiter Mietermix, hoher Vermietungsstand	○ Langfristige Mietverträge und gute Mieterbonitäten ○ Breiter Branchenmix ○ Alle Gebäude haben einen hohen Vermietungsstand
Starker Partner	○ Wealthcap verfügt über Immobilienexpertise von über 30 Jahren ○ Zu unserer Kernkompetenz zählen deutsche Gewerbeimmobilien ○ Langjährige Erfahrung und Leistungen aus einer Hand (Ankauf, Objekt-/Fondsmanagement, Verkauf)

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. Insbesondere können sich die Lagen der Immobilien oder die Objektqualität verschlechtern.

Risikohinweis: Neben den genannten Chancen bestehen auch Risiken. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Mietverträge, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen der Mieter sowie der Höhe der Anschlussmieten. Höhere Bewirtschaftungs- oder Reparaturkosten oder ein geringerer Verkaufserlös können ebenfalls zu Wertverlusten führen. Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen (Managementrisiko) bei den Immobilien vornehmen kann.

Sensitivitäten – beispielhafte Darstellung

	Negative Abweichung –10 %	Basisszenario	Positive Abweichung +10 %
Angestrebte Zielrendite in % p. a. Netto-IRR[1] (Prognose) und Sensitivitäten	2,4	3,5	4,5 %
Angestrebte laufende Ausschüttung in % p. a.[2] (Prognose) und Sensitivitäten	3,2	3,5	3,9 %
Angestrebte laufende Ausschüttung in % p. a.[3] (Prognose) und Sensitivitäten	3,0	3,3	3,7 %

Negative Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung bei den prognostizierten laufenden Ausschüttungen sowie beim Rückfluss aus den Veräußerungserlösen i. H. v. jeweils 10 % eintritt. Positive Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine positive Abweichung bei den prognostizierten laufenden Ausschüttungen sowie beim Rückfluss aus den Veräußerungserlösen i. H. v. jeweils 10 % eintritt. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt.

1 Definition IRR siehe Seite 27.

2 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag vor Steuern.

3 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag und Ausgabeaufschlag von 5 % vor Steuern.

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.

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 (zu erwartende Gesamtkostenquote)	0,5 % p. a. (des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft)[3]
Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind[4]	
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 Schätzung gibt die durchschnittlich zu erwartenden jährlichen laufenden Kosten während der regulären Fondslaufzeit bis zum 31.12.2031 im Verhältnis zu den durchschnittlich zu erwartenden Nettoinventarwerten in diesem Zeitraum wieder. Zudem sind Abweichungen von dieser Schätzung nach oben und auch nach unten möglich.
4 Zu näheren Einzelheiten vgl. § 6 Nr. 7 und Nr. 8 der Anlagebedingungen.

Warnhinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine Entwicklung in der Zukunft.

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

Die unternehmerische Beteiligung

Investmentgesellschaft	Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Investiertes Objekt	Berlin, Carnotstraße 5–7
Mögliche weitere Objekte	○ Freiburg, Waldkircher Straße/Isfahanallee ○ 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 beteiligen soll
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. IRR[1] vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag ○ Rund 3,0 % p. a. IRR[1] 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 200 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 Reparaturkosten als prognostiziert ○ Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Veräußerung der Objekte, z. B. durch die Realisierung eines niedrigeren Verkaufspreises als angenommen ○ Es bestehen spezifische Semiblind-Pool-Risiken ○ 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 angestrebt
- 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. Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann.

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.

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. Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt.

Risikohinweise

- Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko).

- 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. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen des WealthCap Immobilien Deutschland 42 zum Teil noch nicht feststehen (Semiblind-Pool).

- 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. 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 Instandhaltungs- oder Revitalisierungsaufwendungen als prognostiziert. Dies kann zu einer Verschlechterung der angestrebten Rendite und zu Verlusten führen.

- Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken.

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

Impressum / Hinweise / Kontakt

Herausgeberin
Wealthcap Kapitalanlagegesellschaft GmbH, Zweigniederlassung München
Stand: 02.09.2019

Hinweis zum Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches 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. Die Produktkurzinformation stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Die Produktkurzinformation ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Produktkurzinformation ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes.
Aufgrund der Produktkurzinformation kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen.
Der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen liegen 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 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.

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 Sachwertefonds, 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 GmbH
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

SAP 50064278

Member of UniCredit