



[FondsDISCOUNT.de](https://www.fondsdiscount.de) wallstreet:online capital AG  
**FondsDISCOUNT.de**  
Ritterstraße 11  
10969 Berlin  
Telefon 030 2757764-00  
Fax 030 2757764-15

# Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Wealthcap Immobilien Deutschland 42  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
Stand: 30.06.2021

## Hinweis zum Beteiligungsangebot und zur IRR-Methode

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

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 nebst etwaiger weiterer Aktualisierungen und Nachträge. Die Präsentation (Werbung) stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. 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](http://www.wealthcap.com) verfügbar.

- Das Werbematerial dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken.
- Das Werbematerial stellt keine Anlageberatung dar.
- Das Werbematerial ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse eines Anlegers angepasst.
- Das Werbematerial ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.
- Aufgrund des Werbematerials kann kein Beitritt erfolgen.

### IRR-Methode

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

### Alternative Investment Fund

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

**Herausgeberin:** Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Stand: 30.06.2021

## Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit

---

### Anlageumfeld

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

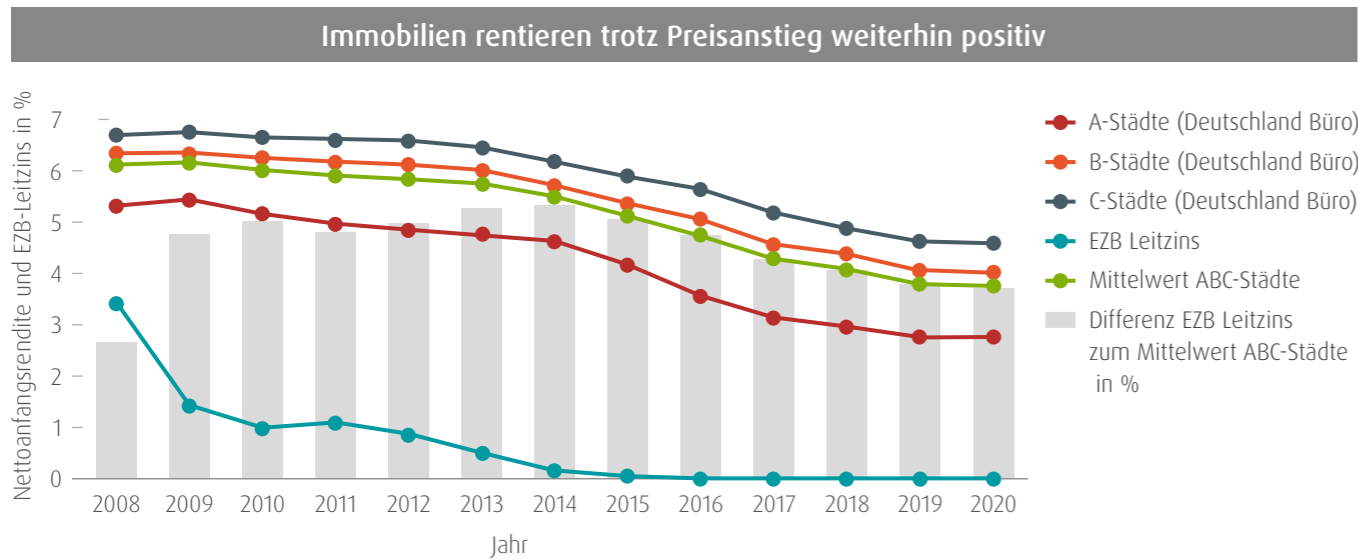
### Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

- Im Vordergrund unseres Handelns steht dabei stets, mit unseren Geschäftspartnern und Mietern partnerschaftlich alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um diese Herausforderungen zu meistern und schlussendlich für Sie als Investor die langfristigen Ziele unserer Immobilienfonds zu erreichen.
- Wir können Ihnen versichern, dass wir weiterhin jederzeit alles in unserer Hand liegende tun, um im Sinne unserer Anleger zu agieren, wie wir es auch in den vergangenen Krisen erfolgreich getan haben. Eine verlässliche Einschätzung, ob dies ausreichen wird, um auch diese schwierige Zeit erfolgreich zu meistern, wird erst im weiteren Verlauf und Dauer der Pandemie möglich sein.
- Bitte machen Sie sich vor diesem Hintergrund besonders mit den Risiken einer Anlage in geschlossene Immobilienfonds vertraut. Diese finden Sie auf der Folie 53.

### Hinweise

- Die Darstellung der Auswirkungen der „Corona-Krise“ auf Standorte, Mieter und Assetklassen ist eine Momentaufnahme und entspricht dem Stand dieser Unterlage.
- Veränderungen von Marktmieten, die krisen-induziert 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.
- Aktuell geht Wealthcap davon aus, dass die Renditeerwartung des Fonds weiterhin Bestand hat, insbesondere wird damit gerechnet, dass die möglicherweise temporären Mietausfälle in der Folgezeit nahezu vollständig aufgeholt werden können.

## Büroimmobilien in Deutschland: eine etablierte Anlage im Niedrigzinsumfeld



### Wealthcap Fazit

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

Quelle: RIWIS, Abruf 23.03.2021; „ABC“ Kategorisierung nach [www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de).

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



## Investments in Immobilien weiterhin beliebt



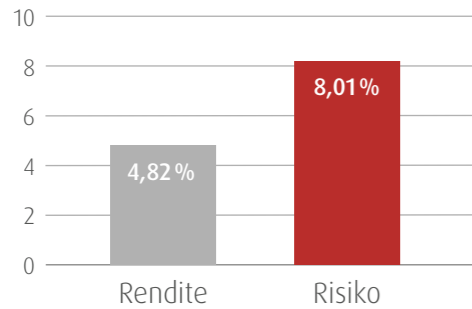
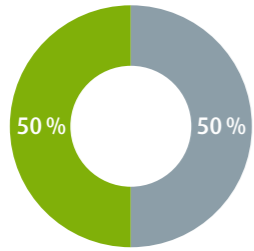
Die Ergebnisse beruhen auf der von Wealthcap durchgeführten siebten Auflage der Immobilientrendstudie. Hierbei wurden 58 Experten aus dem Wealthcap Vertriebsnetzwerk befragt, um herauszufinden, was Produkteinkäufer, Vertriebspartner und Kapitalanleger in Bezug auf Immobilien-Investments besonders beschäftigt. Befragungszeitraum: Mitte April bis Ende Mai 2020.

Quelle: 8. Immobilientrendstudie Wealthcap, Stand: Juli 2020.

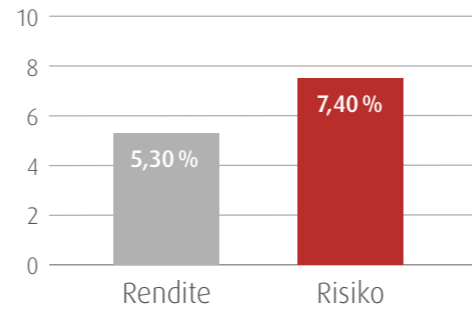
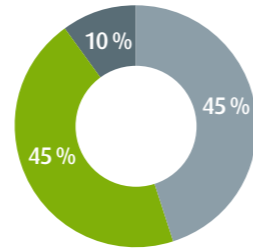
**Risikohinweis:** Es besteht das Risiko der Standortverschlechterung sowie einer negativen Wertentwicklung am Immobilienmarkt.

# Veränderung des Rendite-Risiko-Profiles eines traditionellen Portfolios durch die Beimischung von Private Real Estate<sup>1</sup>

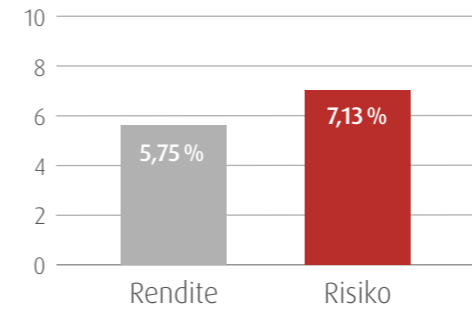
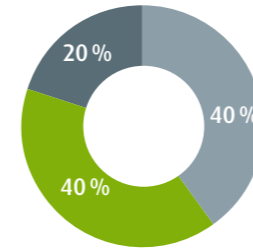
Ausgangspportfolio



Beimischung von 10 % Private Real Estate



Beimischung von 20 % Private Real Estate



■ Private Real Estate ■ Anleihen ■ Aktien

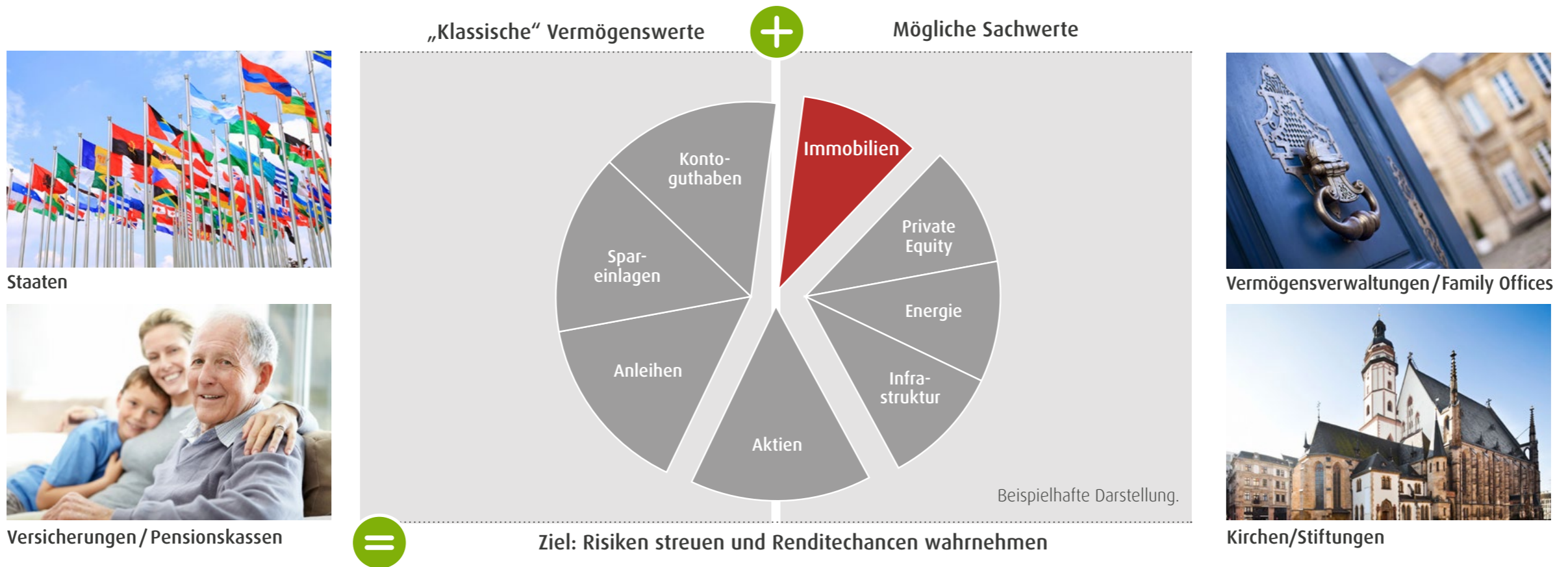
■ Rendite = durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in % (31.12.2000 bis 30.06.2019)  
 ■ Risiko = annualisierte Volatilität in % (31.12.2000 bis 30.06.2019)

Quelle: Preqin Performance Indices, Stand: Q2/2019; quartalsweise Zahlen vom 31.12.2000 bis 30.06.2019, Aktienportfolio bezeichnet den MSCI World Standard (Net), einen Aktienindex, der die Entwicklung (Stand Juli 2019) von über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern widerspiegelt. „Net“ bezeichnet dabei die Reinvestition von Dividenden unter Abzug von lokaler Quellensteuer. Anleihen bezeichnen den FTSE World Government Bond Index (WGBI), einen Anleiheindex, der die Staatsanleihen (Investment Grade) aus über 20 Ländern widerspiegelt. Immobilien werden durch den PrEQin Real Estate Index dargestellt; weitere Informationen zur Indexzusammensetzung finden sich unter [www.preqin.com](http://www.preqin.com). Alle Indizes sind auf USD-Basis berechnet.

<sup>1</sup> Außerbörsliche Beteiligung an Immobilientransaktionen.

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

## Vermögen streuen – professionelle Investoren mischen gezielt Immobilien bei

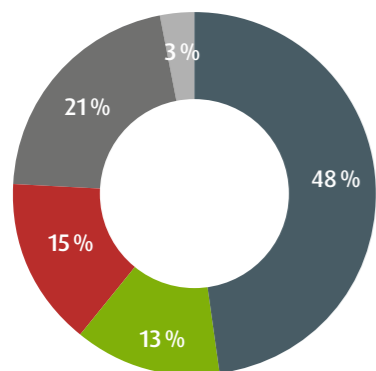


**Risikohinweis:** Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

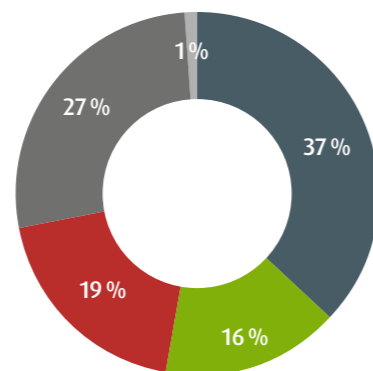
## Anlagestrategie am Beispiel der RAG-Stiftung

### Investitionen in Immobilien weiterhin bedeutend im Portfolio

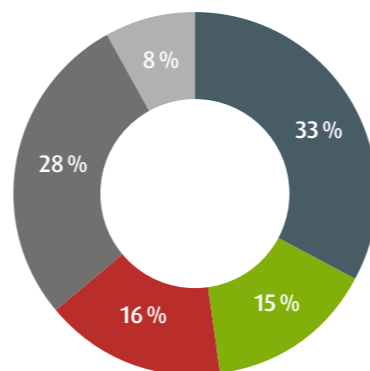
Vermögensaufteilung 2016



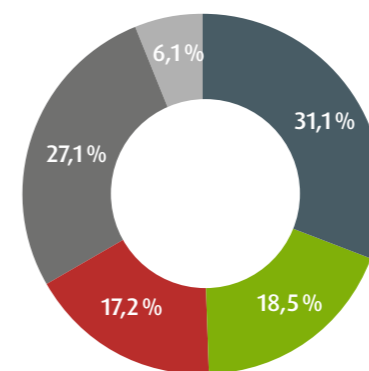
Vermögensaufteilung 2017



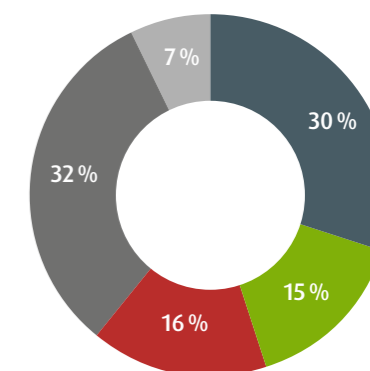
Vermögensaufteilung 2018



Vermögensaufteilung 2019



Vermögensaufteilung 2020



■ Festverzinsliche Anlagen 
 ■ Aktien 
 ■ Immobilien- und Infrastrukturinvestments 
 ■ Unternehmensbeteiligungen/Private Equity 
 ■ Liquidität/Sonstiges

Quelle: <https://www.rag-stiftung.de/publikationen/gb>, Abruf vom 23.06.2021.

**Risikohinweis:** Die Angaben beziehen sich auf die Vergangenheit und stellen keinen verlässlichen Indikator für eine künftige Entwicklung dar. Die dargestellte Vermögensaufteilung der RAG-Stiftung hat keinen Bezug zum Beteiligungsangebot. Unterschiedliche Kundenbedürfnisse sind hierbei nicht berücksichtigt.



# Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland<sup>1</sup> – Analyse des Büroimmobilienmarkts Deutschland 2. Halbjahr 2020

LEGENDE: POSITIV NEUTRAL NEGATIV

## Marktumfeld

### Konjunktur<sup>2</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>B</sup>

Eine weitere Erholung der deutschen Wirtschaft wird unter anderem vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie abhängen.

### Zinsumfeld<sup>3</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>C</sup>

Weiter historisch niedrige Langfristzinsen, kurzfristige Zinsen bleiben im Negativbereich.

## Verhaltensvariablen

### Banken<sup>4</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>D</sup>

Die Neukreditvergabe verzeichnet aufgrund der Corona-Pandemie für H1/2020 ein rückläufiges Neugeschäftsvolumen.

### Investoren<sup>4</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>E</sup>

Die Immobiliennachfrage bleibt sehr hoch, dabei stehen krisenrobuste Anlagen im Fokus.

<sup>1</sup> Der Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland Ausgabe Nr. 7 – 2. Halbjahr 2020 ist abrufbar unter: [https://www.wealthcap.com/download/WCK\\_Marktüberblick\\_Büroimmobilien.pdf](https://www.wealthcap.com/download/WCK_Marktüberblick_Büroimmobilien.pdf), Stand: 27.01.2021, Abruf vom 29.04.2021.

<sup>2</sup> Quelle: Destatis, Datenabruf Bruttoinlandsprodukt saison- und kalenderbereinigt vom 27.01.2021, Pressemitteilung vom 30.10.2020; Macro & Markets Weekly, UniCredit Research, 01.12.2020; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt im Überblick Dezember, Datenabruf vom 27.01.2021.

<sup>3</sup> Quelle: Deutsche Bundesbank, Datenabruf deutsche Bundesanleihe vom 27.01.2021; Destatis, Datenabruf Inflation vom 27.01.2021.

<sup>4</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle SE, Informationspaket vom 26.01.2021.

**Hinweis:** Die Beurteilungskriterien für B, C, D und E sind auf Seite 52 dargestellt.

**Risikohinweis:** Der hier abgebildete Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland mit Stand 27.01.2021 stellt die Einschätzung von Wealthcap dar. Die Aussagen des Indikators lassen keine Rückschlüsse auf die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Beteiligungsangebotes zu. Es besteht das Risiko, dass sich die den Einzelindikatoren zugrundeliegenden Daten und Beurteilungskriterien ändern, ohne dass die Darstellung „Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland“ aktualisiert wird. Es besteht das Risiko, dass sich der Büroimmobilienmarkt Deutschland verändert, insbesondere dass sich Standorte und Transaktionen bzw. Mieten von Büroimmobilien in Deutschland anders entwickeln als dargestellt, insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus. Bei Investitionen in Büroimmobilien in Deutschland besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken. Vergangene Entwicklungen und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

# Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland<sup>1</sup> – Analyse des Büroimmobilienmarkts Deutschland 2. Halbjahr 2020

LEGENDE: POSITIV NEUTRAL NEGATIV

## Büroinvestitionsmarkt

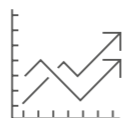
### Transaktionsgeschehen<sup>2</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>f</sup>

Der Aufschwung am Transaktionsmarkt wurde durch die Pandemie ausgebremst. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf den Top 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart).

### Spitzenrendite<sup>2</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>g</sup>

Die historisch niedrigen Renditen liegen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet. Aufgrund der aktuellen Seitwärtsbewegung zeigt sich eine Bodenbildung.

## Bürovermietungsmarkt

### Neubau/Leerstand<sup>2</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>h</sup>

Ansteigenden Quoten des Leerstandes und der Fertigstellungen stehen erhöhte Vorvermietungsquoten gegenüber, sodass Flächenengpässe auch weiterhin zu erwarten sind.

### Mietpreise<sup>2</sup>



#### Wealthcap Fazit<sup>i</sup>

Die Flächenknappheit in den Top 7 und die Bereitschaft der Zahlung von Spitzenmieten führen zu einem erneuten Mietpreiswachstum.

<sup>1</sup> Der Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland Ausgabe Nr. 7 – 2. Halbjahr 2020 ist abrufbar unter: [https://www.wealthcap.com/download/WCK\\_Marktüberblick\\_Büroimmobilien.pdf](https://www.wealthcap.com/download/WCK_Marktüberblick_Büroimmobilien.pdf), Stand: 27.01.2021, Abruf vom 29.04.2021.

<sup>2</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle SE, Informationspaket vom 26.01.2021.

**Hinweis:** Die Beurteilungskriterien für F, G, H und I sind auf Seite 52 dargestellt.

**Risikohinweis:** Der hier abgebildete Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland mit Stand 27.01.2021 stellt die Einschätzung von Wealthcap dar. Die Aussagen des Indikators lassen keine Rückschlüsse auf die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Beteiligungsangebotes zu. Es besteht das Risiko, dass sich die den Einzelindikatoren zugrundeliegenden Daten und Beurteilungskriterien ändern, ohne dass die Darstellung „Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland“ aktualisiert wird. Es besteht das Risiko, dass sich der Büroimmobilienmarkt Deutschland verändert, insbesondere dass sich Standorte und Transaktionen bzw. Mieten von Büroimmobilien in Deutschland anders entwickeln als dargestellt, insbesondere im Hinblick auf die gegenwärtige Krisensituation aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus. Bei Investitionen in Büroimmobilien in Deutschland besteht das Risiko, dass sich politische, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen ergeben, die sich negativ auf die Rendite von Anlegern auswirken. Vergangene Entwicklungen und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

## Mögliche Anlageformen, um in Immobilien zu investieren

### Direktinvestition in Immobilien



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

### Investition über einen geschlossenen Immobilienfonds



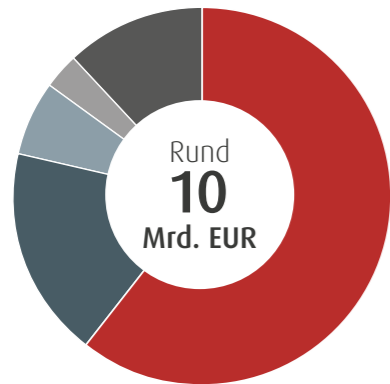
- Beteiligung an mehreren Immobilien an unterschiedlichen Standorten
- Kapitaleinsatz bereits ab 10 Tsd. EUR
- Umfangreiches Management durch den Assetmanager reduziert den eigenen Aufwand deutlich; dieser Verwaltungsaufwand des Assetmanagers ist mit einer Gebühr verbunden

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



# Wealthcap – Real Asset und Investment Manager mit 35 Jahren Erfahrung

## Verwaltetes Vermögen



- Immobilien Deutschland**  
5,9 Mrd. EUR
- Private Equity/Portfoliofonds**  
1,7 Mrd. EUR
- Immobilien USA/Europa**  
0,6 Mrd. EUR
- Luftverkehr**  
0,3 Mrd. EUR
- Sonstige Anlageklassen**  
1,1 Mrd. EUR

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

240 Mitarbeiter an den Standorten München und Grünwald

Mehr als 160 aufgelegte unternehmerische Beteiligungen

Ausgewählte Mitgliedschaften



**Imagefilm**

Quelle: Wealthcap, Stand 31.12.2020.

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

## Wir verfolgen eine klare Investmentphilosophie – Future Invest

Wir sind ein langfristig denkender und vorausschauend handelnder Real Asset und Investment Manager.  
Wir folgen einer klaren Investmentphilosophie – **Future Invest**.

- Sämtliche Märkte und Assets bewerten wir nach ihrer **langfristigen Zukunftsfähigkeit**
- Trendexpertise, das Gespür für gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen sowie ein daran ausgerichtetes strategisches Asset Management sind nach unserer Überzeugung der Weg zu langfristigem Kapitalerhalt sowie stabilen Erträgen
- Diese Faktoren können zudem Potenzial für Konzepte mit Werterhalt, nachhaltiger Wertentwicklung und aktiver Wertsteigerung bieten – im Sinne unserer Anleger

**Diese Investmentphilosophie ist die Basis für unsere Investitionsstrategien in Direkt- und Zielfondsinvestments.**



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

### Wealthcap Expertise:<sup>1</sup> Immobilien Deutschland

- 153 Immobilien im Bestand
- Mit Anlagefokus auf Büro-, Handels- und Wohnimmobilien
- Durchschnittlicher Vermietungsstand ca. 96 % über alle Flächen
- Verwaltetes Vermögen i. H. v. ca. 6 Mrd. EUR<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung, Stand: 31.12.2020.

<sup>2</sup> Verwaltetes Vermögen inkl. Eigenkapital, Ausgabeaufschlag und Fremdkapital, inkl. aktiver Fonds und Fonds in Liquidation.

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

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

## Bestandsfonds: Soll/Ist Abgleich der annualisierten laufenden Ausschüttungen

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

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung, Stand: 30.06.2021.

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

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

<sup>3</sup> Die jährlichen Ausschüttungen betragen zwischen 2,0 % und 5,5 %.

<sup>4</sup> Die jährlichen Ausschüttungen betragen zwischen 3,5 % und 6,5 %.

<sup>5</sup> Die jährlichen Ausschüttungen betragen zwischen 3,5 % und 5,9 %.

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

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

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

## Immobilienmanagement vom Ankauf bis zum Verkauf



Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

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



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

## Fallbeispiel: Objektweiterentwicklung Business Center/ZOB, München<sup>1</sup>

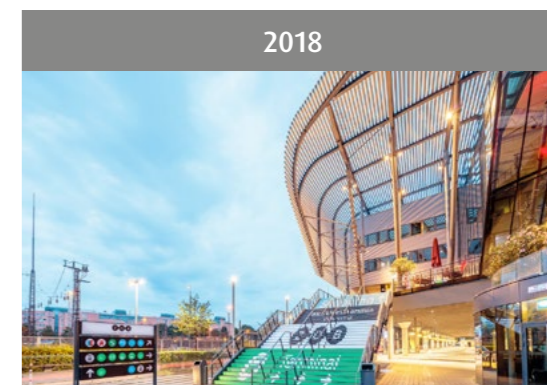


**Objektpotenzial erkannt**  
 Zentrale Lage und gute Infrastruktur an der Hackerbrücke München. Positive Perspektive durch Aufwertung des Teilmarktes Arnulfpark.

**Flächen optimiert und Objektqualität verbessert**  
 Investitionen in die Außenbeleuchtung, das Wegeleitsystem und Modernisierung der Ladenpassage sowie der Sanitärbereiche.

**Markenauftritt professionell und zeitgemäß gestaltet**  
 Erhöhung der Visibilität am Münchner Immobilienmarkt durch Neupositionierung und multimedialen Marktauftritt.

**Vermietungsstand erhöht und Objektwert gesteigert**  
 Steigerung der Vermietungsquote von 96% (Stand Dezember 2014) auf 98,7% (Stand Dezember 2018).



Exemplarische Darstellung von Tätigkeiten und Investitionen

<sup>1</sup> Das Objekt ist im Wealthcap Immobilien Deutschland 38 GmbH & Co. geschlossene Investment KG enthalten.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

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

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

## Fallbeispiel: Neupositionierung und -vermietung Five Rings – Teil der Ten Towers, München<sup>1</sup>

### Auslaufender Teilmietvertrag „Arondo“ (2017)

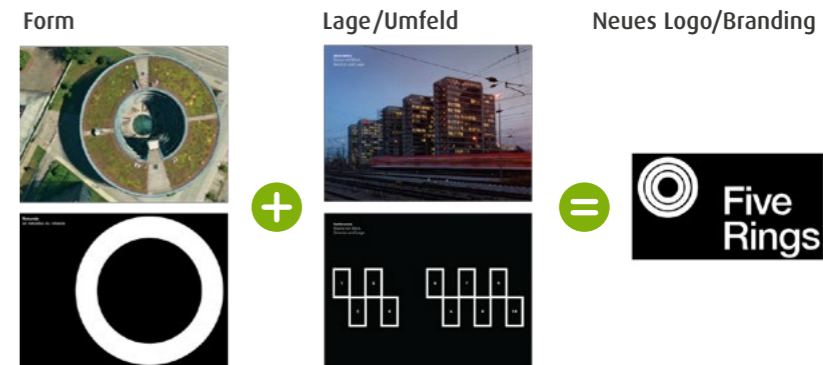
Auslauf des Teilmietvertrages für das markante Rundgebäude auf der Fläche der Ten Towers in München. Da die Vermietung des Gebäudes an einen Einzelmietler durch die besondere Bauweise als schwierig zu beurteilen ist, wurde eine kleinteilige Vermietung angestrebt.

### Erfolgreiche Neuvermietung von „Five Rings“ erreicht (2019)

Vermietung der Gesamtfläche von ca. 10.500 qm an fünf Mieter aus den Branchen Co-Working, Finanztechnologie und öffentliche Verwaltung. Durchschnittlich gewichtete Mietvertragslaufzeit (WALT) von 9,5 Jahren sowie Steigerung der Jahresnettomiete auf das aktuelle Marktniveau.

### Individuelle Vermietungsstrategie erarbeitet (2018)

Aufwertung des Gebäudes mithilfe einer umfassenden Investitionsplanung, Flächenmodernisierung und einem Rebranding > „Five Rings“.



Exemplarische Darstellung von Tätigkeiten und Investitionen

<sup>1</sup> Das Objekt ist im Wealthcap Immobilien Deutschland 35 GmbH & Co. geschlossene Investment KG enthalten.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

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

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

## Fallbeispiel: erfolgreicher Verkauf „Das Schloss Berlin“<sup>1</sup>

### Umgebungspotenzial erkannt

Stadtteil Steglitz zum Ankaufszeitpunkt attraktiv und mit überdurchschnittlichen Wachstumschancen.

### Objekt fortlaufend weiterentwickelt

Aktives Mietermanagement, professionelles Flächenmanagement, innovatives Centerkonzept sowie Verbesserung des künstlichen Lichthimmels.

### Immobilie günstig eingekauft

Ankauf im Jahr 2006 zum Preis von 205 Mio. EUR.

### Marktphase genutzt

Verkauf im Jahr 2018 für 254 Mio. EUR.



Exemplarische Darstellung von Tätigkeiten und Investitionen

<sup>1</sup> Das Objekt war im H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG enthalten.  
Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

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

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

## Akquisition Wealthcap: Selektion und Prüfung von Immobilienangeboten<sup>1</sup>

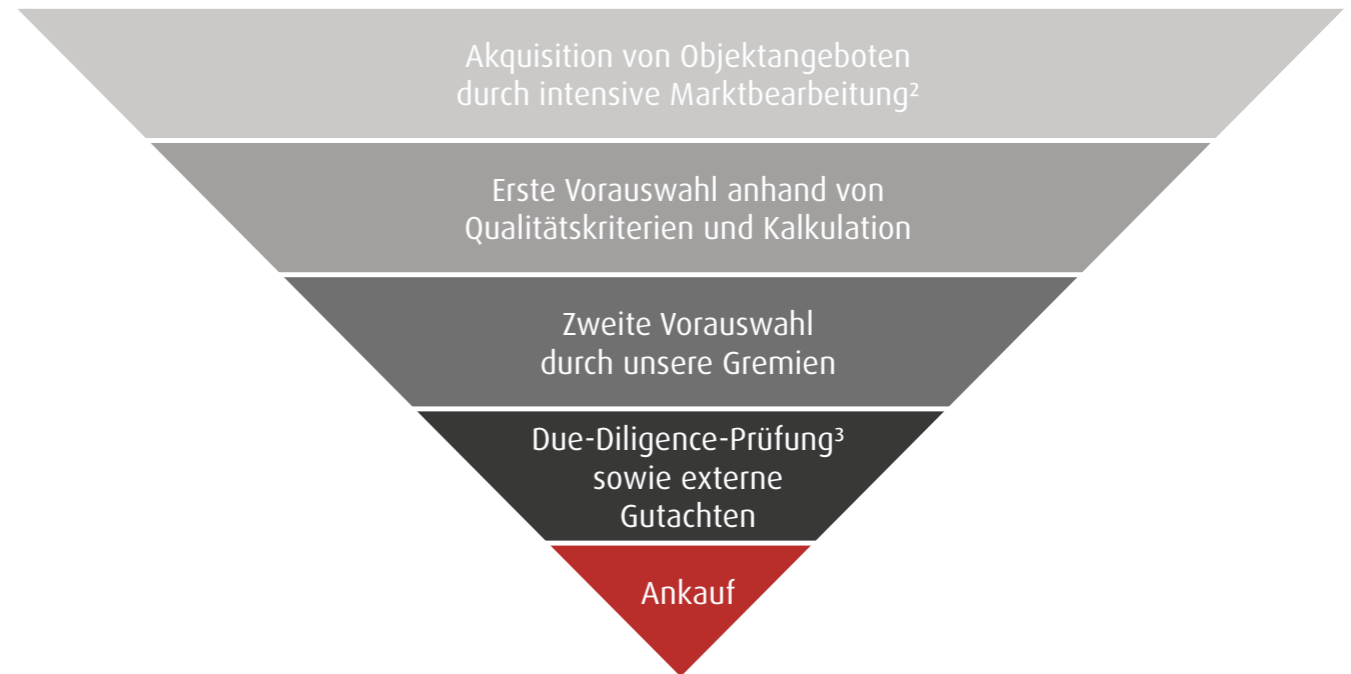
Rund 1.900 registrierte Immobilien im Zeitraum Q1 - Q4 2019 (rd. 35. Mrd. EUR)

146 Vorselektionen (rd. 16,9 Mrd. EUR)

39 Angebote/LOI (rd. 3,5 Mrd. EUR)

8 Objekte in Exklusivität (rd. 500 Mio. EUR)

8 Objektankäufe (rd. 450 Mio. EUR)



Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Stand: 31.12.2020.

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

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

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

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

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

## Technisches und kaufmännisches Property Management durch unsere Partner



### Tectareal Property Management GmbH

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

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



### IC Immobilien Holding GmbH

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

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

Quelle: Tectareal: <https://www.tectareal.de/unternehmen>, Abruf vom 22.02.2021.

IC Immobilien Gruppe: Unternehmensbroschüre auf <https://www.ic-group.de/unternehmen/ic-immobilien-gruppe>, Abruf vom 22.02.2021.

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

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

## Die Investitionsobjekte des Wealthcap Immobilien Deutschland 42

### Berlin<sup>1</sup>



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

### Freiburg<sup>1</sup>



- Stadtteil: Nord
- Mieter: Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH
- Durchschnittliche erwartete Mietvertragsdauer: 8,1 Jahre
- Kaufpreis: ca. 47,6 Mio. EUR
- Mietfläche: ca. 9.587 qm

### Essen<sup>1</sup>



- Stadtteil: Südviertel
- Mieter: Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Design Offices Berlin GmbH
- Durchschnittliche erwartete Mietvertragsdauer: ca. 7,1 Jahre
- Kaufpreis: ca. 71,8 Mio. EUR
- Mietfläche: ca. 17.500 qm

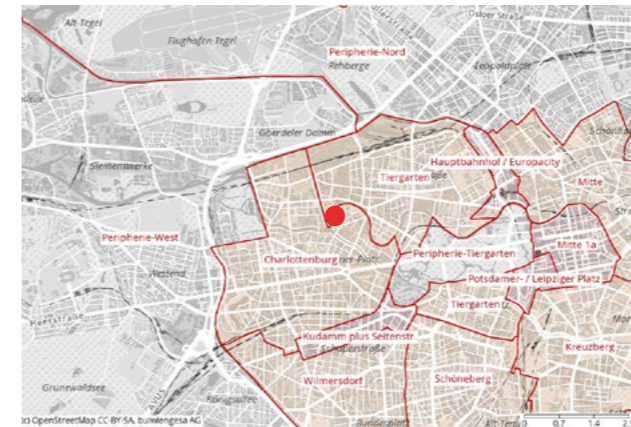
<sup>1</sup> Wealthcap Immobilien Deutschland 42 hat sich mit je ca. 89,9% an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften Wealthcap Objekt Berlin I GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Carnotstraße“, Berlin), Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG (Gewerbeimmobilie „Medicus Office Center“, Freiburg und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

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

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

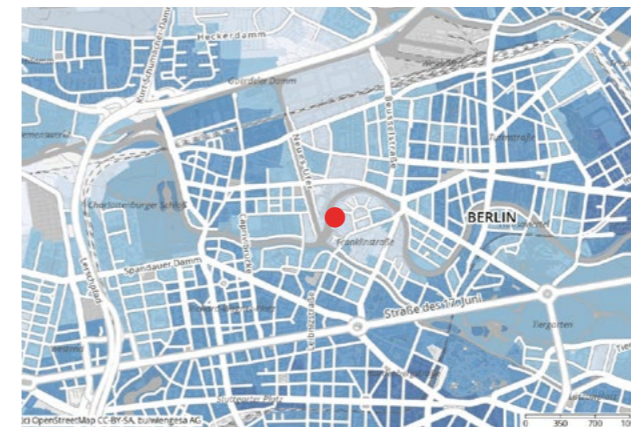
## Berlin und Standort Carnotstraße

▶ Objektfilm Berlin



### Bürolagen<sup>2</sup>

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



### Anbindung ÖPNV<sup>2</sup>

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

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

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, RIWIS, Marktbericht Q1/2021.

<sup>2</sup> Quelle: RIWIS, Stadtstruktur, Abruf vom 23.03.2021.

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

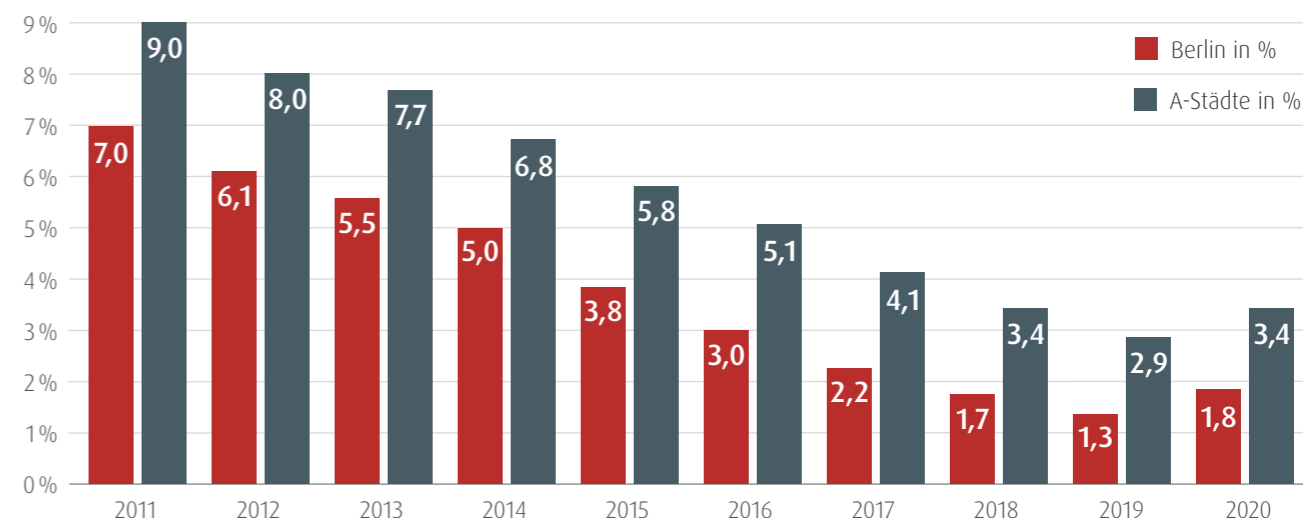
Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

## Büromarkt Berlin

### Mietpreise und Renditen für Büroflächen<sup>1</sup>

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Spitzenmiete</b>						
Berlin City-Rand, EUR/qm	21,00	24,00	27,00	29,50	37,00	36,50
A-Städte City-Rand	19,70	21,12	22,63	24,03	27,55	27,39
<b>Durchschnittsmiete</b>						
Berlin City-Rand, EUR/qm	13,50	15,00	16,50	20,50	26,50	26,00
A-Städte City-Rand	13,61	14,42	15,24	17,15	19,91	19,76
<b>Nettoanfangsrendite</b>						
Berlin Zentrale Lagen, in Prozent	4,10	3,30	2,90	2,80	2,60	2,60
A-Städte	4,18	3,58	3,14	2,97	2,79	2,79

### Entwicklung des Leerstands<sup>1</sup>



- Mit einem Flächenbestand von rund 20 Mio. qm Gewerbemietfläche ist Berlin der größte Büroimmobilienmarkt in Deutschland.<sup>2</sup>
- Das Marktumfeld zeigt in den letzten Jahren eine enorm hohe Dynamik. Diese wird getragen durch eine rege Büroflächennachfrage, die sich in sinkenden Leerständen und steigenden Mieten dokumentiert.<sup>2</sup>
- Gestützt wird diese Entwicklung durch gesunde Fundamentaldaten. Beschäftigtenzahlen, Wertschöpfung und Löhne steigen, die Arbeitslosigkeit sinkt entsprechend. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist der stetige Zuzug und das damit verbundene Bürobeschäftigtenwachstum.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, Abruf vom 23.03.2021.

<sup>2</sup> Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2021.

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



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



## Eckdaten zum Objekt Carnotstraße

<b>Standort</b>	Carnotstraße 5+7, 10587 Berlin
Kaufvertrag	16.05.2019
<b>Fertigstellung</b>	1996
<b>Kaufpreis</b>	Ca. 58,6 Mio. EUR
<b>Ankaufsfaktor/-rendite<sup>1</sup></b>	Ca. 25-fach/ca. 4,0 %
<b>Mietfläche/Stellplätze</b>	Ca. 10.490 qm/169
<b>Hauptmieter</b> (hier Einzelmietler)	IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr
<b>Indexierung</b>	VPI, Schwelle 5 %
<b>Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit</b>	Ca. 7,6 Jahre (bis 31.12.2028)
<b>Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2021</b> (gerundet)	Ca. 2,36 Mio. EUR
<b>Anfängliche Nettokaltmiete pro Monat</b> für die Hauptnutzungsflächen	Ø ca. 17,50 EUR/qm
<b>Vermietungsstand</b> bezogen auf Gesamtmietfläche	100 %



[▶ Objektfilm Berlin](#)

<sup>1</sup> Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)\*100.

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

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

## Berlin Objekt Carnotstraße



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



## Mieterbeschreibung Objekt Carnotstraße<sup>1</sup>

- IAV entwickelt die Mobilität der Zukunft. Die IAV GmbH Ingenieurgesellschaft Auto und Verkehr ist einer der führenden Engineering Partner der Automobilindustrie.
- Kernkompetenzen von IAV sind die Antriebsentwicklung, Autonomes Fahren, Vernetzte Fahrzeuge, E-Mobilität und viele mehr. Das Forschungs- und Entwicklungsprojekt „HEAT“ startete 2020 in Zusammenarbeit mit der HOCHBAHN Hamburg den öffentlichen Probetrieb mit Fahrgästen in einem autonom fahrenden Kleinbus.
- Mehr als 35 Jahre Erfahrung. Gestartet als Ausgründung der Technischen Universität Berlin, zählt IAV heute zu den größten Engineering-Unternehmen der Welt.
- Mit rund 8.200 Mitarbeitern erwirtschaftet IAV einen Gesamtumsatz von mehr als 890 Mio. Euro.
- Hauptgesellschafter: Volkswagen AG 50 %, Continental Automotive GmbH 20 %, Schaeffler Technologies AG & Co. KG 10 %.



<sup>1</sup> Quelle: <https://www.iav.com>, Abruf vom 27.04.2021.

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

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

## Freiburg und Standort Medicus Office Center

▶ Slideshow Freiburg



### Bürolagen<sup>2</sup>

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



### Anbindung ÖPNV<sup>2</sup>

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

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

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2021.

<sup>2</sup> Quelle: RIWIS, Stadtstruktur, Abruf vom 23.03.2021.

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

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

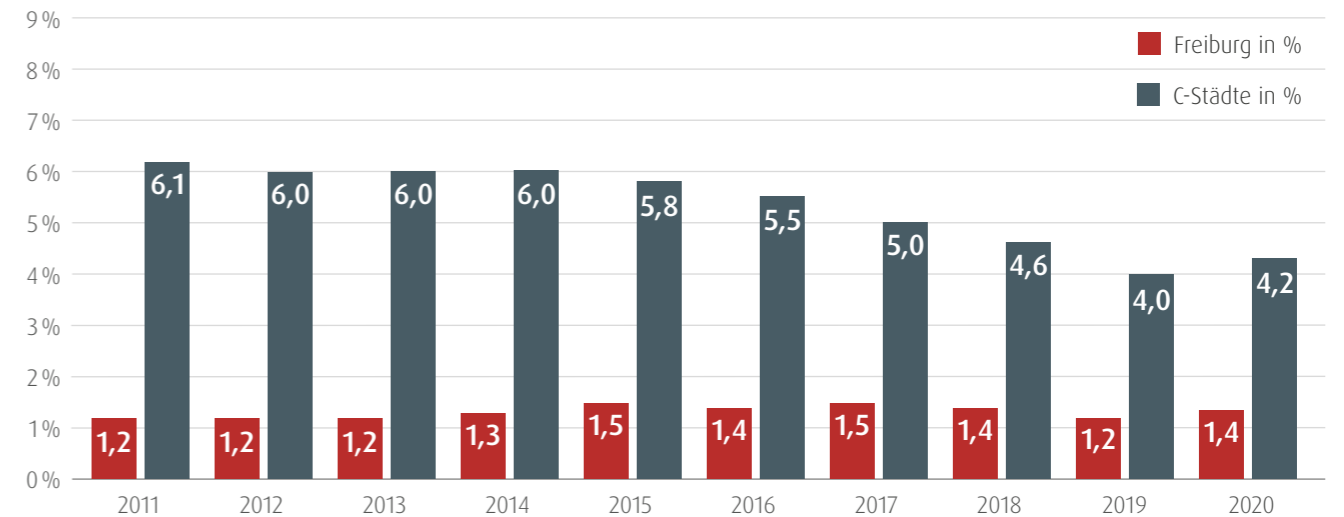
## Büromarkt Freiburg



Mietpreise und Renditen für Büroflächen<sup>1</sup>

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Spitzenmiete</b>						
Freiburg City, EUR/qm	15,20	15,50	16,00	16,20	16,40	16,30
C-Städte	11,97	12,17	12,53	12,92	13,40	13,42
<b>Durchschnittsmiete</b>						
Freiburg City, EUR/qm	11,00	11,50	12,50	12,70	12,90	12,90
C-Städte	8,61	8,74	9,00	9,34	9,70	9,75
<b>Nettoanfangsrendite</b>						
Freiburg Zentrale Lagen, in Prozent	5,40	5,00	4,40	4,00	3,50	3,50
C-Städte	5,85	5,60	5,15	4,85	4,55	4,50

Entwicklung des Leerstands<sup>1</sup>



- Der Büromarkt in Freiburg wird wesentlich durch den Dienstleistungssektor sowie die Bereiche Forschung und Bildung bestimmt.<sup>2</sup>
- Der Büroflächenumsatz lag 2020 nur leicht unter dem fünfjährigen Mittel. Auch die Leerstandsrate erhöhte sich mit +0,2 Prozentpunkten nur minimal. Mit 1,2 % liegt diese weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau, welches einer nahezu Vollvermietung entspricht.<sup>2</sup>
- Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen war in der Vergangenheit durchweg positiv, aktuell zählt Freiburg rd. 68.000 Bürobeschäftigte.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, Abruf vom 23.03.2021.

<sup>2</sup> Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2021.

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

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

## Eckdaten zum Objekt Medicus Office Center



<b>Standort</b>	Waldkircher Straße 28, 79106 Freiburg
<b>Kaufvertrag</b>	01.08.2019
<b>Fertigstellung</b>	2020
<b>Kaufpreis</b>	Ca. 47,6 Mio. EUR
<b>Ankaufsfaktor/-rendite<sup>1</sup></b>	25,7-fach/3,89 %
<b>Mietfläche/Stellplätze</b>	Ca. 9.587 qm/36
<b>Mieter/Hauptmieter</b>	Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH, Hecht & Partner (Wirtschaftsprüfer) und HRworks (Anbieter für Personal/HR-Software)
<b>Indexierung</b>	Unterschiedlich je Mietvertrag
<b>Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit</b>	Ca. 8,1 Jahre
<b>Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2021 (gerundet)</b>	Ca. 1,9 Mio. EUR
<b>Anfängliche Nettokaltmiete pro Monat für die Hauptnutzungsflächen (Büro)</b>	Ø ca. 14,63 EUR/qm
<b>Vermietungsstand bezogen auf Gesamtmietfläche</b>	100 % (inkl. General- und Garantmietverträge)



▶ Slideshow Freiburg

<sup>1</sup> Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)\*100.

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

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

## Freiburg Objekt Medicus Office Center



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

## Mieterbeschreibung Objekt Medicus Office Center<sup>1</sup>



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

#### Beschreibung Hauptmieter Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH

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

#### Weitere Mieter

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

<sup>1</sup> <https://www.unmuessig.de/ueber-uns.html>, Abruf vom 29.04.2021.

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





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

## Essen und Standort Ruhr Tower

▶ Objektfilm Essen



- Bürolagen<sup>2</sup>**
- City
  - Cityrand
  - Bürozentrum
  - Peripherie, Gewerbekonzentration
  - sonstige Peripherie

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



- Anbindung ÖPNV<sup>2</sup>**
- eingeschränkte Anbindung
  - sehr gute Anbindung

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2021.  
<sup>2</sup> Quelle: RIWIS, Stadtstruktur, Abruf vom 23.03.2021.

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

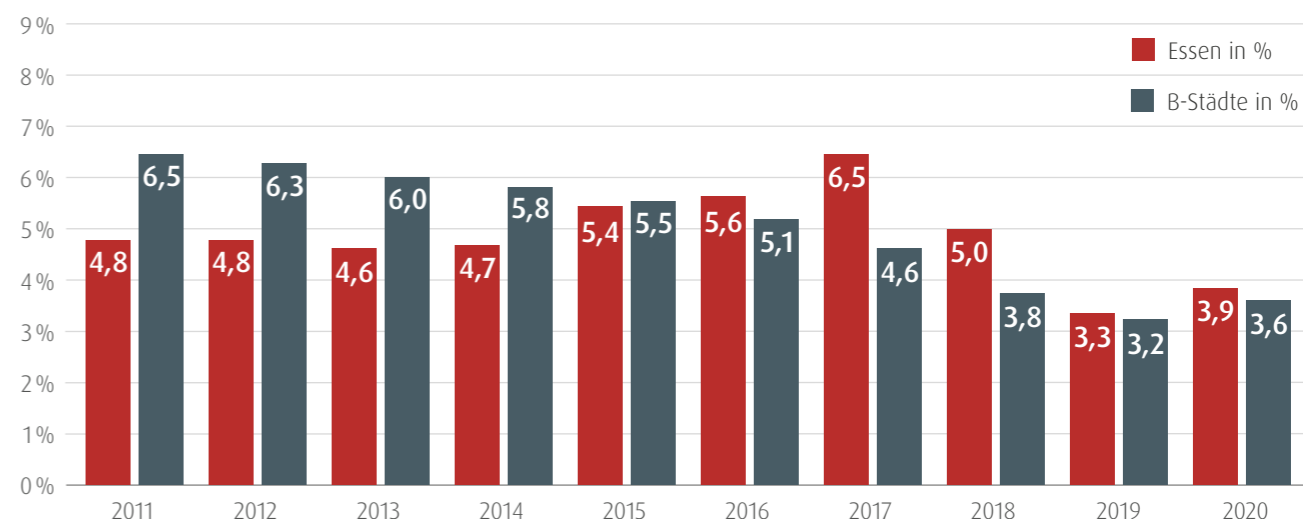
Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	Essen			

## Büromarkt Essen

### Mietpreise und Renditen für Büroflächen<sup>1</sup>

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Spitzenmiete</b>						
Essen City, EUR/qm	14,00	14,50	15,00	15,00	15,70	16,00
B-Städte	13,36	13,55	13,77	14,38	15,14	15,17
<b>Durchschnittsmiete</b>						
Essen City, EUR/qm	9,60	9,80	10,20	10,50	10,90	10,90
B-Städte	9,74	9,93	10,12	10,53	11,16	11,13
<b>Nettoanfangsrendite</b>						
Essen Zentrale Lagen, in Prozent	5,30	5,00	4,50	4,40	4,20	4,10
B-Städte	5,36	5,10	4,58	4,39	4,10	4,00

### Entwicklung des Leerstands<sup>1</sup>



- Der Essener Büromarkt ist nach Hannover, Nürnberg und Bonn der viertgrößte Büromarkt unter den B-Städten und der größte Markt innerhalb der Metropole Ruhr. Das Marktgeschehen in Essen ist von einer für B-Städte vergleichsweise hohen Dynamik gekennzeichnet.<sup>2</sup>
- 2020 war eine Zurückhaltung auf der Nachfrageseite spürbar. Der Leerstand stieg im vergangenen Jahr wieder etwas an und bewegte sich in Richtung der 4%-Marke, was aber immer noch eine gute Marktverfassung bedeutet.<sup>2</sup>
- Bedingt durch die hohe Marktdynamik der letzten Jahre zogen auch die Mietpreise auf dem Essener Büromarkt an. Im Bereich der Spitzenmiete konnte im Teilmarkt City ein kontinuierlicher Anstieg auf mittlerweile 16 Euro/qm verzeichnet werden. Potenzial für leicht steigende Mieten ist erkennbar, aber die Mietentwicklung dürfte sich nicht in der hohen Dynamik der letzten Jahre fortsetzen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, Abruf vom 23.03.2021.

<sup>2</sup> Quelle: RIWIS, Marktbericht Q1/2021.

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

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



## Eckdaten zum Objekt Ruhr Tower

<b>Standort</b>	Am Thyssenhaus 1+3, 45128 Essen
<b>Kaufvertrag</b>	18./19.09.2019
<b>Fertigstellung/Renovierung</b>	1963, 2017- 2021 umfangreiche Revitalisierung – hierbei wird viel Wert auf Nachhaltigkeit, hohe energetische Standards, eine moderne Ausstattung und eine flexible Raumaufteilung gelegt
<b>Kaufpreis</b>	Ca. 71,8 Mio. EUR
<b>Ankaufsfaktor/-rendite<sup>1</sup></b>	20,0-fach/5,0 %
<b>Mietfläche/Stellplätze</b>	Ca. 17.500 qm, ca. 200
<b>Mieter/Hauptmieter</b>	Diversifizierte Mieterstruktur, Hauptmieter: Design Offices Berlin GmbH, weitere Mieter: Deutsche Bank AG, Hays AG, innogy SE und weitere
<b>Indexierung</b>	Unterschiedlich je Mietvertrag
<b>Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit</b>	Ca. 7,1 Jahre
<b>Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Jahr 2021 (gerundet)</b>	Ca. 3,6 Mio. EUR
<b>Vermietungsstand</b>	Ca. 73% bezogen auf die Mieteinnahmen, die leerstehenden Flächen sind über 5- und 10-jährige Garantiemietverträge durch den Verkäufer garantiert.



[▶ Objektfilm Essen](#)

<sup>1</sup> Ankaufsfaktor: Kaufpreis/Jahresnettokaltmiete. Ankaufsrendite: (Jahresnettokaltmiete/Kaufpreis)\*100.

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

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

## Design Offices<sup>1</sup>

### Moderne Arbeitswelten im Wealthcap Immobilien Deutschland 42

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



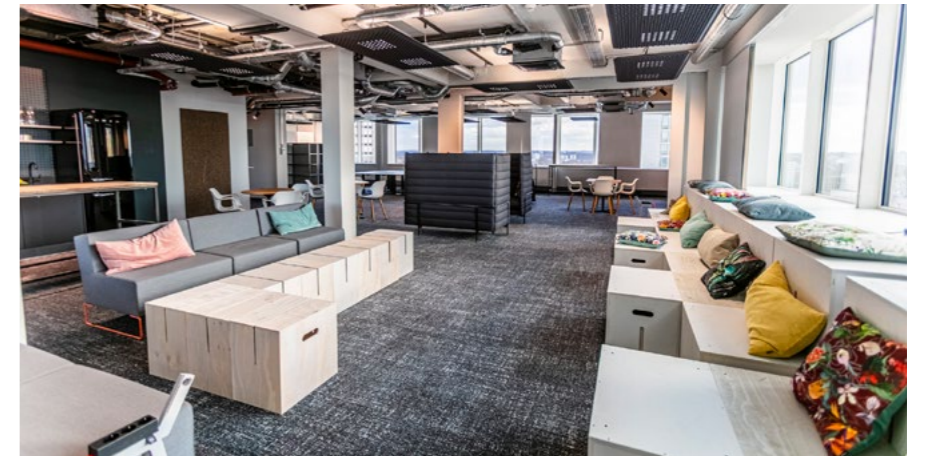
<sup>1</sup> Der Mieter Design Offices Berlin GmbH ist ein Tochterunternehmen der Design Offices GmbH

Quelle: <https://www.designoffices.de/> und Auskunft Creditreform, Abruf vom 27.04.2021.

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

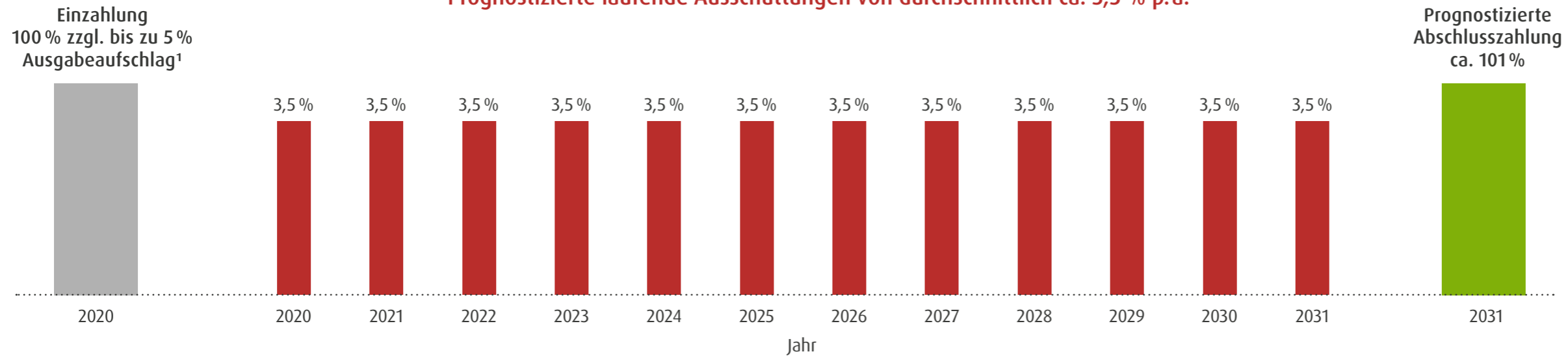
Start	Anlageumfeld	Wealthcap Expertise	Immobilienstrategie	Investitions- und Fondsobjekte	Unternehmerische Beteiligung	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Fazit	Hinweise und Risiken
			Berlin	Freiburg	<b>Essen</b>			

## Essen Objekt Ruhr Tower & Impressionen Design Offices



## Prognostizierter Ausschüttungsverlauf (vor Steuern)

Prognostizierte laufende Ausschüttungen von durchschnittlich ca. 3,5 % p.a.<sup>2,3</sup>



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

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 43 dargestellt.  
**Risikohinweis:** Der prognostizierte Ausschüttungsverlauf zeigt die möglicherweise zu erwartenden Ausschüttungen, die auf der Basis der bestehenden Mietverträge und von Erfahrungswerten hinsichtlich der erworbenen bzw. noch zu erwerbenden Objekte (Mieteinnahmen, Mietsteigerungen, Veräußerungserlös) abgeleitet wurden. Er kann jedoch je nach tatsächlicher Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung ggf. stark variieren. Zudem nimmt die Prognose-sicherheit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab. Den prognostizierten Ausschüttungen liegen unterschiedliche Annahmen zugrunde.

## 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.

### Ausgangssituation<sup>1</sup>

- Rund 122 Mio. EUR Emissionskapital
- Die drei Gewerbeimmobilien Carnotstraße in Berlin, Medicus Office Center in Freiburg und Ruhr Tower in Essen sind bereits angebonden.
- Einkaufsfaktoren:
  - Berlin: 25-fache
  - Essen: 20-fache
  - Freiburg: 25,7-fache
  - Gewichteter Durchschnitt für alle Immobilien: 23,2-fach
- Gewichtete durchschnittliche Ankaufsrendite: 4,31%
- Gestreute Mieterbranchen
- Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit 7,5 Jahre
- Größtenteils inflationsindexierte Mietverträge
- Im Wesentlichen Double-Net-Mietverträge (Mieter übernehmen alle laufenden Instandhaltungskosten außer für Dach und Fach<sup>2</sup>)



### Nachhaltige Kalkulation

- Eigenkapitalquote bei Anbindung der Objektgesellschaften: zwischen 57 und 63 %
- Gewichtete Tilgung des Festdarlehens: ca. 0,65 % p. a.
- In der Kalkulation werden folgende Maßnahmen zur Erhaltung und Vermietung der Immobilien berücksichtigt, die in Summe (Fondslaufzeit 2020–2031) ca. 2,8 durchschnittlichen Jahresnettomieten entsprechen:
  - laufende Instandhaltungskosten ca. 5,4 Mio. EUR
  - Revitalisierung nach Auslaufen der Mietverträge und Nachvermietung ca. 13 Mio. EUR
  - außerordentliche Instandhaltung/Modernisierungsmaßnahmen ca. 4 Mio. EUR
  - Angenommene Verkaufsfaktoren<sup>1</sup>: 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 Ausschüttung<sup>3</sup>: 3,5 % p. a.
- Prognostizierte Rendite:
  - Rund 3,5 % p. a. IRR<sup>4</sup> vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag
  - Rund 3,0 % p. a. IRR<sup>4</sup> vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme mit Ausgabeaufschlag
- Prognosezeitraum: 2020–2031

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Dach und Fach: Dachsubstanz und tragende Gebäudeteile einschließlich tragender Wände mit Außenfassade.

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

<sup>4</sup> Definition IRR siehe Seite 2.

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 43 dargestellt.

**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.

## Die unternehmerische Beteiligung auf einen Blick

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

<sup>1</sup> Definition IRR siehe Seite 2.

**Hinweis:** Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 nebst etwaiger weiterer Aktualisierungen und Nachträge sowie die wesentlichen Anlegerinformationen. Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann. Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt. Steuerliche Vorschriften können künftig von den Finanzbehörden und -gerichten anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung kann daher keine Zusicherung der damit verbundenen steuerlichen Erwartungen des Anlegers sein. Sie sollten zudem Ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigen und steuerliche Fragen mit Ihrem steuerlichen Berater klären.

**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 43 dargestellt.



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

# Investitions- und Finanzierungsplan<sup>1</sup> der Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. KG/AIF (PLAN)

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

<sup>1</sup> EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

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

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

## Prognoserechnung<sup>1,2</sup> 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
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>522</b>	<b>1.757</b>	<b>3.589</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>4.555</b>	<b>132.240</b>
Laufende von der Investmentgesellschaft zu zahlende Kosten und Vergütungen <sup>3</sup>	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
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>728</b>	<b>1.171</b>	<b>1.346</b>	<b>370</b>	<b>320</b>	<b>323</b>	<b>326</b>	<b>330</b>	<b>334</b>	<b>338</b>	<b>342</b>	<b>700</b>
<b>Einnahmenüberschuss</b>	<b>-206</b>	<b>587</b>	<b>2.243</b>	<b>4.185</b>	<b>4.235</b>	<b>4.232</b>	<b>4.229</b>	<b>4.225</b>	<b>4.221</b>	<b>4.217</b>	<b>4.213</b>	<b>131.540</b>
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
<b>Ausschüttung in %<sup>4</sup></b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>105.1%</b>
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 % <sup>4</sup>	-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 % <sup>4</sup> (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
<b>Objektgesellschaftsebene</b>												
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 <sup>5</sup>	1.022	2.653	3.033	3.514	3.964	4.195	4.101	3.449	7.636	5.398	6.052	87.482

1 EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

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

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

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

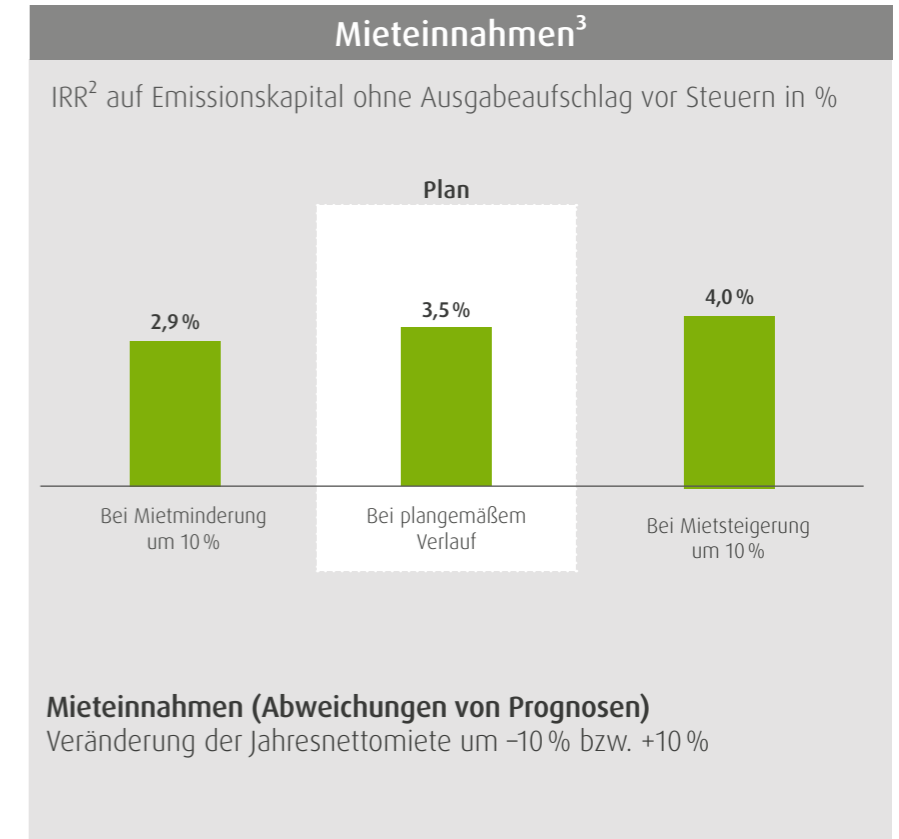
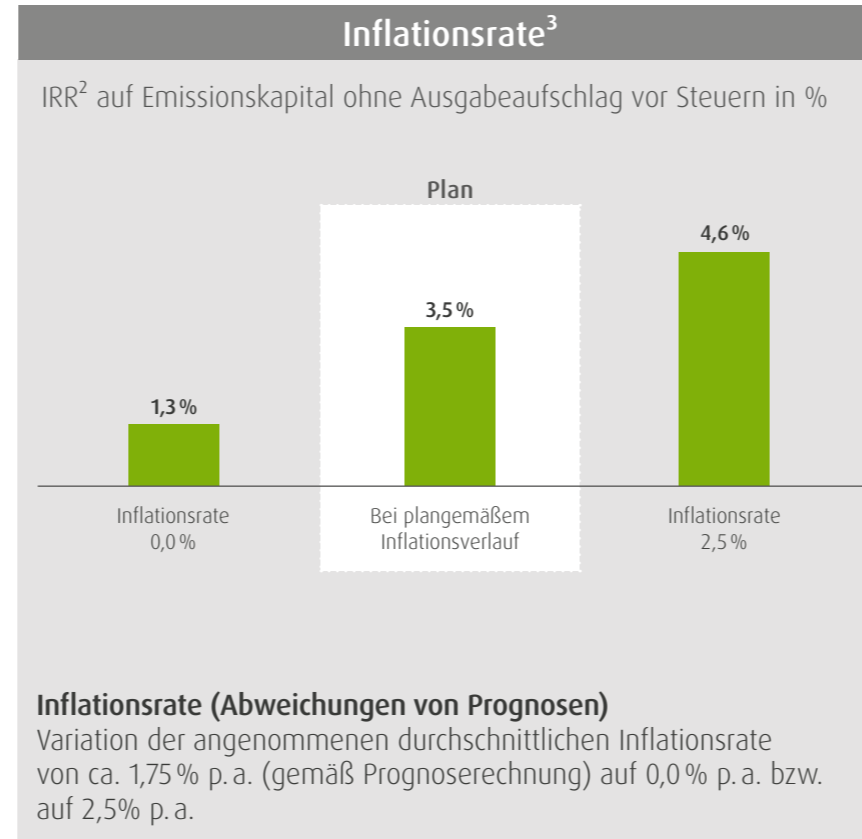
5 Dies umfasst u. a. die Geschäftsführung, Objektverwaltung, Instandhaltung, Revitalisierung, Darlehenszinsen, Tilgung und Verkaufskosten.

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

**Warnhinweis:** Die Prognoserechnung und die hierfür getroffenen Annahmen sind kein Indikator für die künftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung. Abweichende Entwicklungen in der Zukunft können nicht ausgeschlossen werden, vgl. dazu Sensitivitäten auf Folie 43. Weitere Angaben entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt.

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

## Sensitivitäten



1 Verkaufsfaktor = Verkaufspreis/Mieteinnahmen im Jahr des Verkaufs.

2 Definition IRR siehe Seite 2.

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

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

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

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

### Steuerliche Betrachtung

#### § 6b/§ 6c EStG

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

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

### Steuerliche Risiken

#### § 6b/§ 6c EStG

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

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

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

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

## Beispielrechnung<sup>1</sup> für eine Beteiligung von 10.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag i. H. v. 5 % (Prognose) in EUR

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

<sup>1</sup> EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

<sup>2</sup> Für Anleger, die später beitreten, zeitanteilig ab Leistung der Einlage.

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

**Risikohinweis:** Weitere Angaben entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt. Steuerliche Vorschriften können künftig von den Finanzbehörden und -gerichten anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung kann daher keine Zusicherung der damit verbundenen steuerlichen Erwartungen des Anlegers sein. Sie sollten zudem Ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigen und steuerliche Fragen mit Ihrem steuerlichen Berater klären. Schwankende Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 43 dargestellt.

## Wealthcap Immobilien Deutschland 42 – Übersicht über die Fremdfinanzierung

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

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

## Die Kostenübersicht

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

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

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

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

3 Die Gesamtkostenquote basiert auf den (laufenden) Kosten für das zum 31.12.2020 endende Geschäftsjahr. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2020 herangezogen. Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken.

4 Der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im Geschäftsjahr 2020 betrug 21.087 TEUR, da sich die Gesellschaft noch in der Platzierungsphase befindet.

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

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

## Rechtliche Struktur – vereinfachte Darstellung







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

## Kundenunterlagen und Medien




 Verkaufsprospekt



 Wesentliche Anlegerinformationen



 Produkt-kurzinformation



 Imagefilm

 Objektfilm Berlin

 Slideshow Freiburg

 Objektfilm Essen

# Anlegerkommunikation – Transparenz und Nachvollziehbarkeit Ihrer Anlage

## Platzierungsende



Auftragseingangs- bestätigung



Willkommensbroschüre mit Auftragsausführungs- bestätigung



Jährlicher Kundenbericht



Gesellschafter- versammlung



Protokoll



Jährliche Ausschüttungs- mitteilung



Steuerliches Ergebnis

## Bestandskommunikation

## Fazit: Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Berlin



Freiburg



Essen



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

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

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

## Beurteilungskriterien

- **B, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand des BIP. (Grün, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen mindestens zwei Quartale positiv ist; Gelb, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen ein Quartal positiv und ein Quartal negativ ist; Rot, wenn die Veränderung gegenüber den Vorquartalen mindestens zwei Quartale negativ ist.)
- **C, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand a) Realverzinsung (3-Monats-Glättung 10-Jahres-Anleihe abzüglich 3-Monats-Glättung Inflation; Grün: Wert von 0 bis 2, Gelb: Wert von -2 bis 0 und 2 bis 4, Rot: Wert größer 4 und kleiner -2) und b) Messung anhand Änderungsgeschwindigkeit der Realverzinsung gegenüber dem Vorquartal (Grün: Wert von -0,5 bis 0,5, Gelb: Wert von -0,5 bis -1 und von 0,5 bis 1, Rot: Wert kleiner 1 oder größer 1); bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist b ausschlaggebend.
- **D, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand a) Entwicklung Neukreditvergabe (Veränderung gegenüber dem gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung von 0 % bis 15 %, Gelb: Veränderung von -15 % bis 0 % und von 15 % bis 25 %, Rot: Veränderung kleiner -15 % und größer 25 %) und b) qualitativer Wealthcap Beurteilung von Banken und Gesetzgebung/Rahmenbedingungen und deren Risikoverhalten. (Grün: konservativ, Gelb: neutral, Rot: spekulativ. Bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist b ausschlaggebend.)
- **E, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand von qualitativer Wealthcap Bewertung von Investoren, deren Nachfrage und ihrem Risikoverhalten. (Grün: konservativ, Gelb: neutral, Rot: spekulativ.)
- **F, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand Entwicklung Transaktionsvolumen Deutschland. (Veränderung zum gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung größer 5 %, Gelb: Veränderung zwischen -5 % und 5 %, Rot: Veränderung kleiner -5 %.)
- **G, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand Entwicklung Spitzenrendite Mittelwert Top 7. (Veränderung zum Vorjahreshalbjahr; Grün: Veränderung größer 0, Gelb: Veränderung 0, Rot: Veränderung kleiner 0.)
- **H, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand a) Entwicklung Leerstandsvolumen Mittelwert Top 7 (Veränderung zum Vorhalbjahr in %; Grün: Veränderung bis -2 %, Gelb: Veränderung zwischen -2 % und 2 %, Rot: Veränderung größer 2 %) und b) Beurteilung anhand fertiggestellter Neubaupläne. (Veränderung gegenüber dem gleichen Halbjahr im vorherigen Jahr in %; Grün: Veränderung von -20 bis 20 %, Gelb: Veränderung von -20 % bis -30 % und von 20 % bis zu 30 %, Rot: Veränderung kleiner -30 % und größer 30 %. Bei der Kombination der Farben Grün und Rot ergibt die Beurteilung Gelb, bei der Kombination der Farben Grün und Gelb oder Gelb und Rot ist a ausschlaggebend.)
- **I, Quelle:** Wealthcap, eigene Darstellung.  
Beurteilung anhand Entwicklung Spitzenmieten Summe Top 7. (Veränderung gegenüber Vorjahreshalbjahr in %; Grün: Veränderung größer 0 %, Gelb: Veränderung zwischen -5 % und 0 %, Rot: Veränderung größer -5 %.)

## Wesentliche Risiken im Überblick

---

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

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

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

# Sitemap

