



Anlageklasse Immobilien

## WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stand: 17.10.2016

# Investieren, wo Deutschland wächst

## BETEILIGUNGSANGEBOT

Die als Blind Pool konzipierte unternehmerische Beteiligung soll ein Portfolio aus zeitgemäßen Bürogebäuden werden. Über einen geschlossenen Publikums-Alternativen-Investment-Fonds (Publikums-AIF) soll in Büroimmobilien an den Standorten München, Frankfurt am Main und Stuttgart investiert werden. Die Städte sind Wirtschafts- und Finanzmetropolen mit guter Wirtschafts- und Finanzlage. Planmäßig soll sich der Publikums-AIF bis Anfang 2017 mittelbar über Objektgesellschaften an den Gewerbeimmobilien Kistlerhofstraße (München), „Silva“ (Frankfurt am Main) und Schelmenwasen (Stuttgart) beteiligen.

## Investitionsstandort Deutschland

- Eine der führenden Wirtschaftsnationen der Welt, starke Exportnation
- Stabiler Rechtsstaat mit hohem Sicherheitsniveau
- Im europäischen Vergleich geringe Arbeitslosigkeit und hohe Kaufkraft der Bevölkerung
- Immobilienmarkt wegen traditionell solider Finanzierung wenig krisenanfällig
- Dynamischer Gewerbeimmobilienmarkt dank starker Wirtschaft

## Objekte an unterschiedlichen Immobilienstandorten identifiziert

- München, Frankfurt am Main und Stuttgart<sup>1</sup> zählen zu den sieben sog. „A-Städten“<sup>1</sup>
- Standorte sind Wirtschafts- und Finanzmetropolen von nationaler und internationaler Bedeutung und mit guten Zukunftsperspektiven
- Unterschiedliche Immobilienmärkte mit guten wirtschaftlichen Kennzahlen

## Fokus auf modernen Gebäuden

- Gebäude sind hochwertig, modern bzw. voraussichtlich im Laufe des Jahres 2016 komplett revitalisiert
- Objekte erfüllen hohe Umweltansprüche
- Jeweils gute Anbindung an Verkehr bzw. Infrastruktur

## Solvente Hauptmieter, breiter Mietermix

- Solide Mieter, wie z. B. Carl Zeiss, 20th Century Fox, Ogilvy
- Breiter Mietermix quer durch unterschiedliche Branchen
- Gestreute Laufzeit der Mietverträge

## Starker Partner

- WealthCap hat eine Immobilienexpertise von über 30 Jahren
- Zu den Kernkompetenzen zählen deutsche Gewerbeimmobilien
- Starkes Know-how in der Vor-Ort-Betreuung und Weiterentwicklung angebundener Immobilien durch eine hauseigene Objektverwaltung

<sup>1</sup> Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte, gemäß der Definition der BulwienGesa AG. Die sog. A-Städte sind derzeit Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

## PRODUKTECKDATEN

<b>Mögliche Objekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kistlerhofstraße, München-Obersending</li> <li>■ Silva, Frankfurt-Sachsenhausen</li> <li>■ Schelmenwasen, Stuttgart-Fasanenhof</li> </ul> <p>Planmäßig soll sich der Publikums-AIF bis Anfang 2017 mittelbar über Objektgesellschaften an den Gewerbeimmobilien Kistlerhofstraße, „Silva“ und Schelmenwasen beteiligen.</p>
<b>Beteiligungsform</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Beteiligung an der Investmentgesellschaft „WealthCap Immobilien Deutschland 39 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment KG“, die sich jeweils zu 94,8 % an den immobilienhaltenden Objektgesellschaften beteiligen soll.</li> </ul>
<b>Prognostizierte laufende Ausschüttungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ca. 4 % p. a. (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern, planmäßig erstmals für das Geschäftsjahr 2017 zum 30.06.2018, Annahme: Beteiligung der Anleger zum 31.12.2016, unterstellter Zeitraum für laufende Ausschüttungen: 01.01.2017 bis Ende 2028).</li> </ul>
<b>Zielrendite (prognostiziert)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Rund 4–4,5 % IRR<sup>1</sup> vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag</li> <li>■ Rund 3,5–4,0 % IRR<sup>1</sup> vor Steuern bezogen auf die Zeichnungssumme bei einem Ausgabeaufschlag i. H. v. 5 %</li> </ul>
<b>Kosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausgabeaufschlag: bis zu 5 % bezogen auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag</li> <li>■ Summe Initialkosten bezogen auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag (ohne Ausgabeaufschlag): 10 %</li> <li>■ Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind: ca. 0,5 % p. a. bezogen auf zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr</li> <li>■ Erfolgsabhängige Vergütung: 15 % aller Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft nach Verkauf, sofern die Anleger ihre Einlage sowie ab dem Geschäftsjahr 2017 eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von mindestens 4 % bezogen auf ihre Einlage (im Jahr des Beitritts der Anleger jeweils zeitanteilig) erhalten haben</li> <li>■ Transaktionsgebühren/-kosten: bis zu 1 % des anteiligen Verkaufspreises für die Veräußerung der Immobilien bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften</li> </ul>
<b>Prognosezeitraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 01.01.2017–31.12.2028</li> </ul>
<b>Mindestbeteiligung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 10.000 EUR (bei höherer Beteiligung Stückelung 1.000 EUR) zzgl. bis zu 5 % Ausgabeaufschlag</li> </ul>
<b>Platzierungsgarantie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bis zu 150 Mio. EUR (ausgegeben von WealthCap Investment Services GmbH) auf Ebene des Publikums-AIF</li> </ul>
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Überwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</li> </ul>
<b>Hinweis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Anlagebedingungen vom 16.09.2016; eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten entnehmen Sie bitte den wesentlichen Anlegerinformationen und dem Verkaufsprospekt</li> </ul>

<sup>1</sup> Siehe Definition IRR-Methode auf dieser Seite.

### Risikohinweis

Es besteht das Risiko, dass der Publikums-AIF sich nicht an den immobilienbesitzenden Objektgesellschaften beteiligt und sich damit auch nicht mittelbar an den dargestellten Immobilien beteiligt. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts der gesamten geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Es besteht das Risiko, dass sich die Qualität der Standorte und der Objekte verschlechtern kann. 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 geringere Verkaufserlöse können ebenfalls zu Wertverlusten führen. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Kunden ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Es können höhere als die prognostizierten Kosten anfallen, was sich negativ auf die Rendite der Anleger auswirken kann.

### 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.

### Hinweis zum WealthCap Immobilien Deutschland 39

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 16.09.2016, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Die Werbung stellt keine Anlageberatung dar. Die Werbung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Werbung ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts. Aufgrund der Werbung kann kein Beitritt in die Investmentgesellschaft erfolgen. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, 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 Verkaufsprospekts
- Aufgrund des Werbematerials kann kein Beitritt erfolgen