

Portfolio „Bewusst & nachhaltig in deutsche Immobilien investieren“

Das Investmentumfeld ist weiterhin vom vorherrschenden Niedrigzinsumfeld geprägt. Die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der globalen Pandemie werden zunehmend sichtbar. Gewohnheiten verändern sich, die Digitalisierung hat an Fahrt aufgenommen und hält stetigen Einzug in unseren beruflichen und privaten Alltag – Stichwort: Home Office. Ein präsenter werdendes Umweltbewusstsein lässt die Relevanz von Nachhaltigkeit zusehends an Bedeutung gewinnen; sowohl in Gesellschaft, Politik und Wirtschaft: ESG¹ ist in aller Munde.

In diesem Kontext bleibt die Suche nach der passenden Kapitalanlage anspruchsvoll v.a. dann, wenn bei Investoren stetige Erträge und eine hohe Wertbeständigkeit im Fokus stehen. Vor diesem Hintergrund stellen wir Ihnen den geschlossenen Immobilienfonds vor:

Wealthcap Spezial-AIF Immobilien 9 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Hochwertige deutsche Immobilien mit Büro- oder Wohnnutzung haben sich in dieser wandelnden Umgebung bislang als ein Stabilitätsanker erwiesen. Wenngleich sich auch hier das Anforderungsprofil an die Objekte den neuen Gegebenheiten angepasst hat. Neben der **Makro- und Mikro-Lage** rücken weitere Kriterien in den Vordergrund und werden bei den Anlageentscheidungen des Fonds berücksichtigt:

- **Bauqualität** und **Energieeffizienz** bei Neubauten, die möglichst den hohen Zertifizierungsstandards entsprechen
- **Flächenflexibilität** von Büroimmobilien, die sich den wandelnden Anforderungen der Mieter anpassen können und vielseitig nutzbar sein sollen
- Berücksichtigung von **Demografischen Entwicklungen** und erhöhte Bedeutung von sozialen Aspekten bei Wohnimmobilien
- **Auswahl der Mieter** vor dem Hintergrund von Nachhaltigkeit & Governance
- interne Einwertung der Immobilien vor dem Hintergrund vielschichtiger **ESG-Kriterien** und deren Berücksichtigung im **aktiven Asset Management**

¹ ESG steht für die drei nachhaltigkeitsbezogenen Bereiche „Environment, Social, Governance“, (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung). Die vollständigen nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften des Fonds entnehmen Sie bitte dem Informationsdokument nach § 307 KAGB. Ausführliche ESG-spezifische Informationen sind außerdem auf <https://www.wealthcap.com> unter „FondsPortale“ nach Auswahl des Fondsnamens abrufbar.

Mögliches Objekt: Ernstl, München



- Appartmenthaus/Studentenwohnheim
- 115 Einheiten, 18 Garagen- und 5 Außen-Stellplätze
- München, Trudering
- Generalmieter ist das Kolping Bildungswerk München und Oberbayern e.V.
- Mietvertragslaufzeit: 25 Jahre
- Untervermietung an Studenten und Berufsschüler
- Fertiggestellter Neubau mit sofortigem Cash-Flow
- Kaufpreis: ca. 26 Mio. EUR
- Indirekter Erwerb, indem sich der Fonds an der Immobilien-Objektgesellschaft beteiligen wird, die die Immobilie bereits angekauft hat

Mögliches Objekt: Ludwig, Nürnberg



- Bürogebäude
 - 10.262 qm Bürofläche und 116 Garagen-Stellplätze
 - Nürnberg City, unmittelbar bei Hauptbahnhof
 - Geplante Zertifizierung DGNB Gold
 - Generalmieter ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), genutzt wird die Immobilie durch das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF)
 - Mietvertragslaufzeit: 10 Jahre + 2 x 5 Jahre Option
 - Voraussichtliche Fertigstellung: Ende 2022
 - Kaufpreis: ca. 76,6 Mio. EUR
 - Indirekter Erwerb, indem sich der Fonds an der Immobilien-Objektgesellschaft beteiligen wird, die die Immobilie bereits angekauft hat
-

Geplanter Investitionsrahmen und geplante Fondseckdaten

| | |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Makrolagen | - Deutsche Städte mit guten Perspektiven |
| Investmentansatz/ Risikoklasse | - Core/Core+ |
| Gesamtkaufpreis und Emissionskapital | - bis zu 160 Mio. EUR - bis zu 90 Mio. EUR |
| Anzahl der Objekte | - 2-3 |
| Hauptnutzungsarten | - Büro und/oder Wohnen (z. B. Micro-Living) |
| Anfänglicher LTV⁴ | - bis zu 50 % |
| Investmentart | - Geschlossener Immobilien-Spezial-AIF |
| Angestrebte Zielrendite (Netto-IRR)¹ | - ca. 3,0 % (Basisszenario) |
| Angestrebte, laufende Ausschüttung | - durchschnittlich ca. 3,0 % p. a. ² |
| Mindestbeteiligung | - 200.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von bis zu 1,5 % auf die Kapitalzusage ³ |
| Laufzeit | - 30.09.2034 mit Verlängerungsoptionen |
| Klassifizierung gemäß EU-Offenlegungsverordnung⁵ | - Artikel 8; Auswahl der Immobilien anhand eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes |

Szenarien: Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit und den aktuellen Marktbedingungen beruht und kein exakter Indikator ist. Die Wertentwicklung der Beteiligung ist u. a. davon abhängig, wie sich der Immobilienmarkt entwickelt. Bei unterschiedlichen Stress-Szenarien (bspw. Abweichung der prognostizierten laufenden Auszahlungen vor Steuern sowie des Rückflusses aus den Verkaufserlösen um +/-10 %) variieren die Gesamtrückflüsse, die im Basisszenario 140 % betragen, zwischen 154 % und 126 % bezogen auf den investierten Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar.

1 Bezogen auf das rechnerisch gebundene Kapital ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags und vor Steuern. 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. Die prognostizierte Rendite bezieht sich auf das Eigenkapital für das geplante voll investierte Portfolio.

2 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag vor Steuern ohne Ausgabeaufschlag.

3 Mit einer Beteiligung an dem AIF sind weitere Kosten verbunden, die dem Informationsdokument nach § 307 KAGB bzw. den Anlagebedingungen entnommen werden können, z. B. die laufende Verwaltungsvergütung.

4 LTV: Loan to Value; Verhältnis von Darlehensbetrag zu Wert der Immobilie.

5 Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ist der offizielle Name der „Offenlegungsverordnung“.

Warnhinweis: Die Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Die Anlage kann auch zu einem finanziellen Verlust führen.

Hinweis: Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie das Informationsdokument nach § 307 KAGB, die wesentlichen Anlegerinformationen und die finalen Dokumente, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Die Werbung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst.

Aufgrund der Werbung kann kein Beitritt in eine Investmentgesellschaft erfolgen. Die Werbung stellt keine Anlageberatung dar. Ausschließlich die oben genannten Dokumente einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags und der Beitrittsklärung stellen eine verbindliche Rechtsgrundlage für eine etwaige Beteiligung eines potenziellen Investors dar, nicht jedoch das vorliegende Dokument. Das Informationsdokument nach §307 KAGB inkl. etwaiger Aktualisierungen, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag, 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. Informationen zum Wealthcap Spezial-AIF Immobilien 9 finden Sie auch unter www.wealthcap.com.

Risikohinweis: Bitte machen Sie sich vor einer möglichen Investitionsentscheidung mit den detaillierten immobilienmarktspezifischen Risiken vertraut. Die Ausbreitung des COVID-19-Virus hat große und teils unbekannte Auswirkungen und gesamtwirtschaftliche Folgen. Alle getroffenen Aussagen stehen unter dem Vorbehalt möglicher Auswirkungen der Corona-Krise. Diese kann im Moment niemand seriös abschätzen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Bei diesem Dokument handelt es sich um eine summarische Zusammenfassung der Eckdaten des Produkts und von dessen Risiken. Die Realisierung von Risiken kann zu einem Teil- bzw. Totalverlust des investierten Kapitals führen. Hierfür verweisen wir auf die finalen rechtlich verbindlichen Dokumente der Investition, insbesondere auf das Kapitel „Risikohinweise“ im Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB. Die jeweilige Objektgesellschaft nimmt Fremdmittel zur Finanzierung auf, die unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft zu bedienen ist. Der plangemäß durch die Objektgesellschaft aufgenommene Kredit ist nur zum Teil mit einer fest vereinbarten Verzinsung abgeschlossen. Im Hinblick auf den variabel verzinslichen Teil sowie eine künftige Prolongation des festverzinslichen Teils können sich steigende Zinssätze negativ auf die Wertentwicklung der Objektgesellschaft und damit auf die vom Anleger erzielbaren Rückflüsse auswirken. Es bestehen Leerstands-, Vermietungs- sowie Fremdfinanzierungsrisiken (insb. Hebeleffekte, Anschlussfinanzierung). Durch den Einsatz von Fremdkapital ent steht ein sog. Hebeleffekt bzgl. des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Krisensituation durch die Ausbreitung des Coronavirus kann es z. B. zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen kommen, die zu einer Minderung oder Verschiebung von Ausschüttungen führen können.

Bankgeheimnis: Auf Wunsch können potenzielle Interessenten die UniCredit Bank AG ermächtigen, Name, Adresse, E-Mail und Telefonnummer an Wealthcap für weitere Gespräche zu übermitteln. Zu diesem Zweck holt die UniCredit Bank AG die explizite Einwilligung der potenziellen Interessenten ein. Die Einwilligung zur Datenübermittlung an die Wealthcap kann jederzeit bei der UniCredit Bank AG widerrufen werden.

Steuerlicher Hinweis: Wir empfehlen, eine eigene umfassende Prüfung der Investition und aller damit in Verbindung stehenden Risiken unter Berücksichtigung der individuellen Situation des Investors in wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher und bilanzieller Hinsicht unter Hinzuziehung externer Berater durchzuführen. Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der individuellen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Datenschutz

www.wealthcap.com/datenschutz

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Zweigniederlassung München
Am Tucherpark 16
80538 München

E-Mail institutionals@wealthcap.com

Internet www.wealthcap.com

Stand: 1. Februar 2022