wealthcap
real asset & investment manager

MARKETING-ANZEIGE
Nur für semi-/professionelle Kunden

Portfolio „Bewusst und verantwortungsvoll in deutsche Immobilien investieren“

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: Homeoffice. Daneben gewinnt das Thema Nachhaltigkeit in nahezu allen Bereichen der Gesellschaft zusehend an Bedeutung.

In diesem Kontext bleibt die Suche nach der passenden Kapitalanlage anspruchsvoll vor allem 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 Mikrolage** 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 und Governance
- Interne Einwertung der Immobilien vor dem Hintergrund vielschichtiger **ESG-Kriterien**[1] 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.

Die HypoVereinsbank (HVB) hat Kriterien definiert für Produkte, die sich an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen richten. Im Wesentlichen orientieren sich diese Kriterien am Konzept der Verbände der deutschen Finanzindustrie (gemeinsames Konzept der DK, BVI und DDV). Obwohl dieses Produkt im Namen und/oder in Werbematerialien „nachhaltige“ Begrifflichkeiten (ESG, Sustainable etc.) verwendet bzw. in seiner Anlagestrategie Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt, erfüllt es nicht die in der HypoVereinsbank geltenden Anforderungen für einen Vertrieb an Kunden mit nachhaltigkeitsbezogenen Zielen.

„Ernstl“, München

- Appartmenthaus/Studentenwohnheim
- 115 Einheiten, 18 Garagen- und 5 Außenstellplätze
- München, Trudering
- Generalmieter ist das Kolping Bildungswerk München und Oberbayern e. V.
- Mietvertragslaufzeit: 25 Jahre (November 2046)
- Untervermietung an Studenten und Berufsschüler
- Fertiggestellter Neubau mit sofortigem Cashflow
- Kaufpreis: ca. 26,1 Mio. EUR (indikative Bewertung per 31.08.2023: 23 Mio. EUR)
- Indirekter Erwerb, indem sich der Fonds an der Immobilien-Objektgesellschaft beteiligt hat, die die Immobilie hält

Mögliches Objekt: „Ludwig“, Nürnberg

- Bürogebäude
- 10.262 qm Bürofläche und 116 Garagenstellplätze
- Nürnberg-City, Nähe Hauptbahnhof
- 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 (September 2032) + 2x 5 Jahre Option
- Fertiggestellter Neubau mit sofortigem Cashflow
- Indikativer Einbringungspreis per 31.07.2024: 51 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-Plus
Geplanter Kaufpreis bzw. indikativer Anbindungspreis und Emissionskapital	Bis zu ca. 77,1 Mio. EUR Bis zu ca. 35,3 Mio. EUR
Anzahl der Objekte	2
Hauptnutzungsarten	Büro und/oder Wohnen (z. B. Micro-Living)
Anfänglicher LTV[1]	Bis zu 60 %
Investmentart	Geschlossener Immobilien-Spezial-AIF
Angestrebte Zielrendite (Netto-IRR)[2]	Ca. 5,0 %–5,5 %
Angestrebte, laufende Ausschüttung	Durchschnittlich ca. 5,0 %–5,5 % p. a.[3]
Mindestbeteiligung	200.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von bis zu 1,5 % auf die Kapitalzusage[4]
Laufzeit	30.09.2034 mit Verlängerungsoptionen
Klassifizierung gemäß EU-Offenlegungsverordnung[5]	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 Stressszenarien (beispielsweise Abweichung der prognostizierten laufenden Auszahlungen vor Steuern sowie des Rückflusses aus den Verkaufserlösen um +/-10 %) variieren die Gesamtrückflüsse, die im Basisszenario (Ausschüttung/IRR bei jeweils 5,0 %) 160 % betragen, zwischen 144 % und 176 % bezogen auf den investierten Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar.

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

2 Die Renditeprognose bezieht sich auf das rechnerisch gebundene Kapital ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags und vor Steuern nach der Interner-Zinsfuß-Methode (IRR-Methode, englisch: Internal Rate of Return) und gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die in jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch rechnerisch gebundene Kapital erzielt werden kann. Die Renditeprognose vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i. H. v. 1,5 % auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei ca. 4,8 % IRR bei einem unterstellten Basisszenario mit einer IRR i. H. v. 5,0 %. Die prognostizierten Renditen beziehen sich jeweils auf das geplante, voll investierte Portfolio unter der Annahme eines indikatives Einbringungspreises für das Objekt Nürnberg per 31.07.2024 i. H. v. 51 Mio. EUR.

Bitte beachten Sie, dass die Rendite in den Basisinformationsblättern (BIB) nach gesetzlichen Vorgaben abweichend berechnet wird und einen niedrigeren Wert ausweist. Abweichend zu den IRR-Angaben in den Marketingunterlagen des Fonds wird darüber hinaus der volle Ausgabeaufschlag berücksichtigt. Um Transparenz bei den differierenden Renditeangaben zu gewährleisten, hat die Wealthcap im BIB eine zusätzliche IRR-Angabe unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags angebracht. Bislang wurde lediglich das Objekt „Ernstl" an den Fonds angebunden. Es ist geplant, das Objekt „Ludwig" am 01.07.2024 an den Fonds anzubinden.

3 Bezogen auf den Zeichnungsbetrag vor Steuern ohne Ausgabeaufschlag und auf das geplante, voll investierte Portfolio unter der Annahme eines indikatives Einbringungspreises für das Objekt Nürnberg per 31.07.2024 i. H. v. 51 Mio. EUR.

4 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.

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". Bitte beachten Sie den Hinweis zur Nachhaltigkeit unter Fußnote 1 auf der ersten Seite.

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, das Basisinformationsblatt 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 Beitrittserklärung 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, das Basisinformationsblatt, 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. Alle getroffenen Aussagen stehen unter dem Vorbehalt möglicher Auswirkungen des aktuellen Markt- und Zinsumfeldes und den wachsenden geopolitischen Risiken in Europa. 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. Die plangemäß von den Objektgesellschaften aufgenommenen Kredite sind 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 (insbesondere Hebeleffekte, Anschlussfinanzierung). Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht ein sog. Hebeleffekt bzgl. des jeweiligen Eigenkapitals, d.h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.

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 institutional@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com/institutional

Stand: Oktober 2023