



Ihr Spezialist für Sachwertanlagen

Member of  UniCredit

ANLAGEKLASSE IMMOBILIEN DEUTSCHLAND

# WealthCap Immobilien Deutschland 33

Kurzprofil





ANLAGEKLASSE IMMOBILIEN DEUTSCHLAND

## WealthCap Immobilien Deutschland 33

### VORWORT

- 4 Diversifikation mit Immobilien
- 5 KurzProfil kompakt: das Wichtigste zuerst!

### SACHWERTE – ANLAGEKLASSE MIT GROSSEM POTENZIAL

- 7 Sachwerte bieten Vorteile in vielen Marktszenarios
- 8 Markt aktuell: Aufwind belebt Büroflächenmarkt
- 9 WealthCap: Kernkompetenz deutsche Immobilien
- 11 Stringenter Auswahlprozess bietet hohes Maß an Sicherheit

### PRODUKT – WEALTHCAP IMMOBILIEN DEUTSCHLAND 33

- 13 Standort Hamburg: Top-Lage mit sehr guten Perspektiven
- 14 Aussichtsreiche Büroimmobilien mit namhaften Mietern
- 17 Standort Hannover: aufstrebende Wirtschaftsregion im Herzen Europas
- 18 Modernes Gebäude für den Branchenprimus
- 20 Flex-Cash-Konzept bedient individuelle Anlegerbedürfnisse
- 21 Fondseckdaten
- 23 Chancen und Risiken

### WEALTHCAP – UNTERNEHMEN

- 24 WealthCap: Ihr Spezialist für Sachwertanlagen
- 26 Kontakt/Information
- 27 Impressum/Hinweis

## Diversifikation mit Immobilien

Die Krise scheint überwunden – zumindest in Deutschland: Stabile Konjunkturdaten, gute Unternehmenszahlen und eine geringe Arbeitslosigkeit belegen, dass Deutschland wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt ist – auch weltweit belebt sich die Wirtschaft nachhaltig. Positive Signale, die allen Investoren willkommen sind.

Doch es gibt auch „Wolken“ über den Märkten, die Anleger bei der Wahl ihres Investments beachten müssen: Staatsverschuldung, Inflations Sorgen, Euro-Krise, politische Krisen in Nordafrika und im Nahen Osten oder auch der Einbruch der – durch Naturgewalten und deren Folgeschäden hart getroffenen – japanischen Wirtschaftsleistung können die künftige Entwicklung bestimmter Anlageklassen erheblich belasten.

Anleger dürfen daher nicht einseitig investieren, wollen sie für unterschiedliche Szenarios gerüstet sein. Eine breite Streuung von Anlageformen und Anlageklassen hat sich dabei als verlässliche Strategie zum Vermögensaufbau bewährt. Vor allem Sachwerte haben in den letzten Dekaden bewiesen, dass sie in schwankenden Märkten zugleich Stabilität und eine attraktive Renditechance in ein Portfolio bringen können. Besonders Immobilien zeichnen sich seit je als verlässliches Investment aus, wenn das Marktumfeld Werthaltigkeit und Inflationsausgleich fordert.

Mit der Sachwertbeteiligung WealthCap Immobilien Deutschland 33 bieten wir Ihnen ein gleichermaßen unkompliziertes wie aussichtsreiches Investment, das in hohem Maße auf diese aktuellen Herausforderungen zugeschnitten ist. Überzeugen Sie sich selbst!

Ihre WealthCap

## KurzProfil kompakt: das Wichtigste zuerst!

Wir wissen: Zeit ist Geld! Deshalb möchten wir Sie an dieser Stelle in einem ersten Überblick kompakt über die aktuelle Sachwertbeteiligung WealthCap Immobilien Deutschland 33 informieren.

Dieses attraktive Investment bietet die Beteiligung an zwei aussichtsreichen Büroimmobilien an hervorragenden Standorten und mit namhaften Mietern: Der moderne Gebäudekomplex in der Metropole Hamburg ist an Deutschlands führende Container-Reederei Hapag-Lloyd vermietet – alleinige Mieterin der Büroimmobilie im wirtschaftlich dynamischen Oberzentrum Hannover ist die Nr. 1 unter Europas Reiseveranstaltern: die TUI AG. Beide Gebäude sind zu 100 % vermietet. Die Mietverträge sind weitgehend inflationsgeschützt, da die Miete an die Verbraucherpreisindexentwicklung gekoppelt ist. Auch die Laufzeit beider Mietverträge gibt den Investoren der Beteiligung WealthCap Immobilien Deutschland 33 ein hohes Maß an Sicherheit: Sie sind bis 2030 bzw. 2031 festgeschrieben und beinhalten eine dreimalige Verlängerungsoption über je fünf Jahre für die Mieter.

---

### **Der Sachwertfonds WealthCap Immobilien Deutschland 33 besticht zudem durch:**

- attraktive prognostizierte Ausschüttungen durch regelmäßige Mieteinnahmen
- eine konservative Kalkulation, die mögliche Negativszenarios bereits berücksichtigt
- hohe Flexibilität des Investors bei Einzahlungshöhe und -zeitpunkt sowie variable Ausschüttung des Ertrags

---

Somit kann diese Immobilienbeteiligung für eine Vielzahl von Kapitalanlegern einen wichtigen Beitrag zur Diversifikation ihres Portfolios leisten – vom Neueinsteiger über den konservativen Investor bis hin zum renditeorientierten Anleger, der sich vor einer möglichen Inflation schützen möchte. Interessiert? Erfahren Sie mehr auf den folgenden Seiten!



## Sachwerte bieten Vorteile in vielen Marktszenarios

Viele Anleger sind wegen der jüngsten Weltwirtschaftskrise nachhaltig verunsichert. Verständlicherweise steht die Sicherheit des Investments auch im heutigen Konjunkturaufschwung noch ganz oben auf der Liste der Kundenbedürfnisse.

Doch was auf den ersten Blick momentan sinnvoll erscheint, muss nicht zwangsläufig zu einem langfristig gewünschten Maß an Sicherheit im Portfolio führen. Die Mehrheit der Anleger hält immer noch an der vermeintlich sicheren Anlageklasse der Geldwerte fest – Bargeld, Festgeld und Anleihen sind aber sehr renditeschwach und zudem in der Regel nicht inflationsgesichert: Sie bieten daher nur in einem einzigen Szenario Vorteile – dem einer Deflation. Aktuell wie auch generell ist jedoch eine Vielzahl von möglichen Marktentwicklungen denkbar. Zukunftsfähige Portfolios sollten deshalb breit diversifiziert sein, damit die sich jeweils bietenden Marktvorteile die Risiken aufwiegen und übertreffen können.

Sachwerte können hier eine wertvolle Ergänzung im Portfolio sein, denn sie sind reale, anfassbare Werte,

die eine Vielzahl von Anlagezielen bedienen können. So bietet beispielsweise ein Private-Equity-Investment hohe Renditechancen, Mobile Assets wie Flugzeuge profitieren von starker Konjunktur und Erneuerbare Energien sind durch staatliche Garantien weitgehend unabhängig von der Entwicklung der Märkte.

---

**Immobilien gelten schließlich als Stabilisierungsanker in nahezu jedem Marktumfeld und als solide Säule im Portfolio. Sie bieten in der Regel:**

- stabile Ausschüttungen
  - weitgehenden Inflationsschutz
  - geringe Korrelation mit den Finanzmärkten
- 

Damit eignen Immobilien sich also für Anleger, die unternehmerische Risiken für höhere Renditeerwartungen eingehen möchten, dabei aber risikoreduzierend streuen möchten.

## Markt aktuell: Aufwind belebt Büroflächenmarkt

Nach dem Rückgang der Investitionen in Immobilien im Zuge der Weltwirtschaftskrise erlebte der deutsche Immobilienmarkt 2010 einen deutlichen Aufschwung. So konnte an den deutschen Top-Standorten das Transaktionsvolumen um rund 90 % gesteigert werden (siehe unten) – ein Trend, der 2011 weiter anhält.

Gerade für ausländische Investoren gilt Deutschland auch in diesem Jahr als Favorit, denn der heimische Markt ist vergleichsweise konservativ, wenig volatil und damit kaum anfällig für Blasenbildungen, wie sie

in den letzten Jahren in Spanien und Großbritannien zu beobachten waren.

Vor allem sogenannte Core-Immobilien – also voll vermietete, erstklassige Objekte in guten Lagen an den Top-Standorten Hamburg, München, Düsseldorf, Berlin, Frankfurt am Main und Köln oder in den aufstrebenden Oberzentren wie Hannover, Nürnberg und Darmstadt – erfreuen sich einer großen Nachfrage. Besonders, weil es hier eine attraktive Mieterbonität und -struktur, hohe Mietpreise und wenig Leerstände zu verzeichnen gibt.

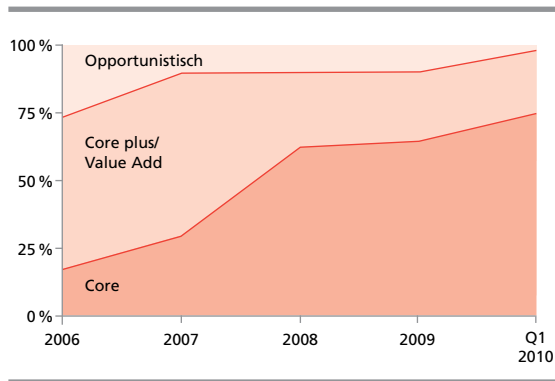
### Transaktionsvolumen Deutschland<sup>1</sup>

	Transaktionsvolumen in Mio. EUR		
	2009	2010	% <sup>2</sup>
<b>Einzelobjekte</b>	8.938	14.628	64 %
<b>Portfolios</b>	1.407	4.674	232 %
<b>Gesamt</b>	10.345	19.302	87 %

<sup>1</sup> Quelle: Jones Lang LaSalle Capital Market Newsletter, 1. Halbjahr 2010 bzw. 4. Quartal 2010.

<sup>2</sup> Prozentuale Differenz des Wertes 2010 zum Wert 2009.

### Transaktionsvolumen in Deutschland<sup>1</sup>



## WealthCap: Kernkompetenz deutsche Immobilien

Gerade wer sein Kapital langfristig bindet, muss besonders genau prüfen, wem er vertraut. Mit WealthCap als Partner entscheiden Sie sich für einen der erfahrensten Anbieter von Sachwertbeteiligungen – mit einer Kernkompetenz für deutsche Immobilien seit 1992.

- 
- Aktuell verwaltete Immobilienfläche: 1,8 Mio. qm
  - Erfolgreiche Auflage von 32 Sachwertbeteiligungen mit deutschen Immobilien und 25 internationalen Beteiligungen bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 4,3 Mrd. EUR
  - Management von bereits 187 Großimmobilien, darunter Einkaufszentren, Bürogebäude, Hotels, Logistikimmobilien und Wohngebäude
  - Umfassende Betreuung von insgesamt rund 90.000 Immobilienanlegern
  - Aktuelle Vermietungsquote: 97,5 %
  - Umfassendes Netzwerk für Beschaffung, Finanzierung und Verwaltung (über 1.000 Makler, zahlreiche Finanzierungspartner, Analysten- und Gutachternetzwerk)
- 

Dabei setzen wir konsequent auf eine „Vor-Ort-Expertise“, die unseren Anspruch auf Qualitätsführerschaft in der Branche unterstreicht. Unsere Mitarbeiter begleiten jedes Gebäude durch sämtliche Phasen des Investitionszyklus und machen sich laufend ein persönliches Bild – so ist gewährleistet, dass der Werterhalt und die Pflege der Immobilie stets oberste Priorität haben.



## Stringenter Auswahlprozess bietet hohes Maß an Sicherheit

Die führende Stellung von WealthCap unter den Initiatoren von Sachwertbeteiligungen spiegelt sich auch in einem klaren und stringenten Objektauswahlprozess. So wurden vorab folgende Kriterien für den Erwerb einer aussichtsreichen Immobilie definiert.

- 
- Gute Lage an begehrten Standorten
  - Namhafte Mieter
  - Mietvertragslaufzeiten über zehn Jahre
  - Vollvermietung
  - Hohe Drittverwendungsfähigkeit
  - Wertgesicherte Mietverträge
  - Kein Instandhaltungsstau
  - Gute Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anschluss
  - Anlagefokus: Büro, Einzelhandel, Logistik
- 

Zudem sollten die Anforderungen an eine zeitgemäße Büroimmobilie erfüllt sein: insbesondere eine repräsentative Architektur, gute Aufteilungsmöglichkeiten in einzelne Mietbereiche, eine flexible Raumaufteilung sowie eine moderne technische Ausstattung. Auch die Nachhaltigkeit und die Energieeffizienz entsprechender Gebäude werden einer eingehenden Prüfung unterzogen.

Im konkreten Fall der aktuellen Beteiligung WealthCap Immobilien Deutschland 33 bedeutete dies: Nach der Sichtung von rund 1.100 möglichen Objekten durch unsere Immobilienspezialisten zwischen März und Dezember 2010 wurde dieser strenge Prüfkatalog auf rund 200 vorselektierte Gebäude angewendet. Der Kauf der beiden Immobilien erfolgte erst nach zusätzlicher eingehender Due-Diligence-Prüfung<sup>1</sup> zur Gewährleistung höchster Sorgfalt und anhand von zwei externen Gutachten zum Zustand und zum Wert der Objekte.

<sup>1</sup> Due Diligence: sorgfältige Analyse, Prüfung und Bewertung eines Anlageobjekts im Rahmen einer beabsichtigten geschäftlichen Transaktion, insbesondere Beschaffung und Aufarbeitung von Informationen sowie die Überprüfung der Vertragserfüllung während der Investitionsdauer.



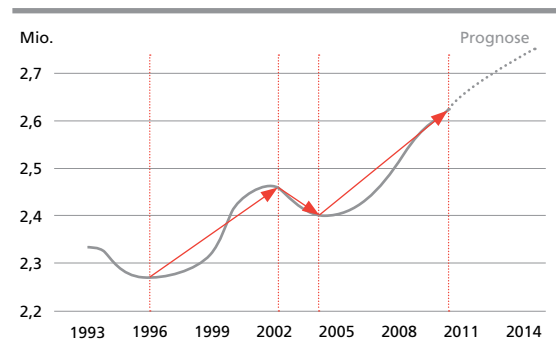
# Standort Hamburg: Top-Lage mit sehr guten Perspektiven

Die Sachwertbeteiligung WealthCap Immobilien Deutschland 33 investiert in zwei aussichtsreiche Büroobjekte. Standorte, Lage, Mieter und Rahmenbedingungen wurden dabei ebenso sorgfältig geprüft wie die bauliche Qualität der Immobilien.

Der erste Bürogebäudekomplex steht am Top-Standort Hamburg, der laut IVG Research Marktreport Deutschland 2011 im Büromarktvergleich unter 70 Städten Rang 2 belegt – nur wenige Punkte hinter Spitzenreiter München. Die Hansestadt bietet die im Bundesvergleich dritthöchste Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen und empfiehlt sich somit auch als eine der führenden Wirtschaftsregionen Europas. Hamburg demonstriert seine starke Stellung als Standort für Büroimmobilien zudem

- durch knapp 1,8 Mio. Einwohner im Stadtgebiet und 4,3 Mio. Menschen im Einzugsgebiet,
- mit 420.000 Betrieben und Unternehmen sowie 24 Hochschulen,
- als drittgrößter Standort der Luftfahrtindustrie weltweit,
- als achtgrößter Hafen der Welt sowie
- durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen Nord- und Ostsee.

**Bürobeschäftigte in A-Städten<sup>1</sup>**



Der Trend zur Verstädterung hat vor allem in Großstädten wie Hamburg zu einem stetigen Bevölkerungswachstum gesorgt, was sich auch in einem kontinuierlichen Anstieg der Bürobeschäftigten zeigt (siehe oben). Dies sorgt für eine ständige Nachfrage nach Büroflächen zum Kauf oder zur Miete und trägt so zu einer Basis für die stabile Werthaltigkeit bei.

<sup>1</sup> Quelle: RIWIS, A-Städte: Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, München.



## Aussichtsreiche Büroimmobilien mit namhaften Mietern

Das Beteiligungsobjekt liegt sehr zentral in einer begehrten Bürolage. In fußläufiger Entfernung befinden sich Hamburgs Haupteinkaufsmeile – die Mönckebergstraße –, der Hauptbahnhof und die Binnenalster. Das 1995 errichtete Gebäude ist repräsentativ, modern und technisch auf dem neuesten Stand.

1 Grundstücksgröße laut Grundbuch – abweichende Größenangabe im Liegenschaftskataster (2.108 qm).

2 Zur Berechnung wurde ein Preis pro Tiefgaragenstellplatz von 10.000 EUR angesetzt.

### Die Eckdaten

---

- **Grundstücksfläche:**  
2.101 qm<sup>1</sup>
  - **Mietfläche:**  
11.219 qm, davon ca. 10.874 qm Büroflächen, ca. 345 qm Ladenflächen und 153 Tiefgaragenstellplätze
  - **Kaufpreis:**  
48.050.000 EUR, entspricht 4.147 EUR/qm für vermietbare Fläche (ohne Stellplätze<sup>2</sup>)
-



Das Bürogebäude ist zu 100 % an die renommierte Container-Reederei Hapag-Lloyd vermietet. Das Traditionsunternehmen zählt insgesamt rund 6.900 Mitarbeiter weltweit. Mit 135 modernen Schiffen transportierte Hapag-Lloyd 2010 knapp 5 Mio. Container rund um den Globus und verbuchte mit einem operativen Ergebnis (EBIT) von ca. 583 Mio. EUR bei einem Umsatz von ca. 6,2 Mrd. EUR das erfolgreichste Jahr der Firmengeschichte. Der Mietvertrag bietet dem Investor der Beteiligung viele attraktive Vorteile wie eine lange Laufzeit, eine weitgehend inflationsgeschützte Miete und die hohe Beteiligung der Mieterin an den laufenden Kosten.

### Der Mietvertrag

---

- **Indexierung:**  
Anpassung zu 100 % bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 5 %
  - **Laufzeit:**  
31.12.2030, dreimalige Verlängerungsoption à fünf Jahre seitens der Mieterin
  - **Instandhaltungskosten:**  
Triple-Net-Mietvertrag, d. h., der Mieter zahlt sämtliche Betriebs- und Verwaltungskosten (z. B. Versicherungen, Grundsteuern) sowie sämtliche Instandhaltungskosten einschließlich der Instandhaltung/Erneuerung von Dach und Fach
-

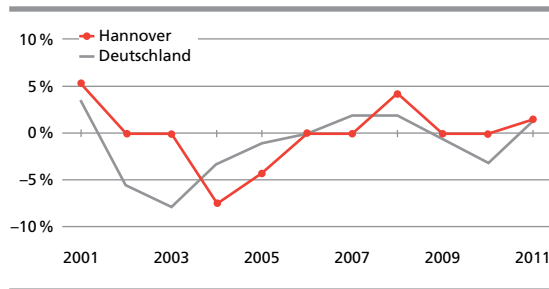


# Standort Hannover: aufstrebende Wirtschaftsregion im Herzen Europas

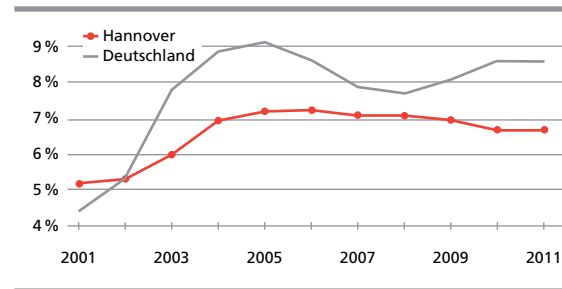
Die Landeshauptstadt Niedersachsens gilt als bester „B-Standort“<sup>1</sup> Deutschlands. Hannover belegt hinter Düsseldorf Rang 8 des 70 Städte umfassenden Scorings für den Büromarkt.<sup>2</sup> Die Stadt gilt als Musterbeispiel für Stabilität in diesem Segment – selbst während der jüngsten Weltwirtschaftskrise veränderten sich die Leerstandsquoten kaum und die Mieten blieben vergleichsweise konstant (siehe Grafiken unten). Dieses hervorragende Ergebnis ist auch in der Stellung Hannovers als weltweit führende Messestadt begründet. Knapp 4 Mio. Menschen leben in dieser Region, die seit der EU-Osterweiterung eine zentrale Rolle in Europa einnimmt. Zudem ist Hannover

- als Landeshauptstadt einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte und Verkehrsknotenpunkte Norddeutschlands,
- überregionales Einzelhandelszentrum und Einkaufsmetropole,
- Zentrum für medizinische Forschung und Technik (die Medizinische Hochschule Hannover ist mit ca. 6.500 Beschäftigten u. a. Spitzenreiter der deutschen Transplantationsmedizin)

Miete Top-Lage in % ggü. Vorjahr<sup>3</sup>



Leerstandsquote in %<sup>4</sup>



1 B-Standorte: Mittelgroße Städte mit starker regionaler Bedeutung bestechen durch eine hohe Stabilität, was Mietpreise und Leerstände anbetrifft.

2 Quelle: IVG Research Marktreport Deutschland 2011.

3 Quelle: BulwienGesa, Feri, Prognose DZ BANK Research.

4 Quelle: Feri, Prognose DZ BANK Research.



## Modernes Gebäude für den Branchenprimus

Das zweite Bürogebäude der aktuellen Beteiligung WealthCap Immobilien Deutschland 33 liegt im Osten Hannovers, rund 15 Autominuten entfernt von der Innenstadt. Der ÖPNV mit S-Bahn, Bus und Straßenbahn ist fußläufig erreichbar und auch die Anbindung an Messe, Autobahn und Flughafen ist sehr gut. Die Immobilie wurde 1988 errichtet und 2003 erweitert, ist modern ausgestattet und auf die vorhandene Nutzung bestens zugeschnitten.

### Die Eckdaten

---

- **Grundstücksfläche:**  
55.000 qm
  - **Mietfläche:**  
43.671 qm, davon 26.633 qm Hauptnutzfläche, 750 Außenstellplätze
  - **Kaufpreis:**  
35.750.000 EUR, entspricht 733 EUR/qm für vermietbare Fläche (ohne Stellplätze<sup>1</sup>)
- 

<sup>1</sup> Zur Berechnung wurde ein Preis pro Außenstellplatz von 5.000 EUR angesetzt.



Das Bürogebäude ist zu 100 % an den Marktführer der Reisebranche vermietet: die TUI AG. Mit 3.500 Reisebüros, 35 eigenen Agenturen, 243 Hotels, 140 Flugzeugen und 5 Kreuzfahrtschiffen ist das Touristikunternehmen Europas Nr. 1. Rund 71.000 Mitarbeiter weltweit erwirtschafteten 2010 einen Umsatz von ca. 16,4 Mrd. EUR und erzielten ein operatives Ergebnis (EBITDA) von ca. 650 Mio. EUR. Auch der Mietvertrag mit TUI bietet den Investoren des WealthCap Immobilien Deutschland 33 die Vorteile einer langlaufenden vermietetfreundlichen Ausgestaltung.

### Der Mietvertrag

---

- **Indexierung:**  
Anpassung zu 100 % bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 10 %
  - **Laufzeit:**  
30.04.2031, dreimalige Verlängerungsoption à fünf Jahre seitens der Mieterin
  - **Instandhaltungskosten:**  
Triple-Net-Mietvertrag, d. h., der Mieter zahlt sämtliche Betriebs- und Verwaltungskosten (z. B. Versicherungen, Grundsteuern) sowie sämtliche Instandhaltungskosten einschließlich der Instandhaltung/Erneuerung von Dach und Fach
-

## Flex-Cash-Konzept bedient individuelle Anlegerbedürfnisse

Geschlossene Sachwertbeteiligungen an Immobilien bestechen durch eine Vielzahl von historisch belegten Vorteilen – dafür muss der Investor sein Kapital für den Vermögensaufbau langfristig binden. Der WealthCap Immobilien Deutschland 33 bietet dem Anleger dennoch ein hohes Maß an Flexibilität. So kann er sowohl die Ein- wie auch die Auszahlung variabel gestalten.

Das innovative Flex-Cash-Konzept hat sich bereits in vielen WealthCap Sachwertfonds bewährt. Es ermöglicht eine maßgeschneiderte Beteiligung für die Investoren, die flexibel an veränderte Lebensumstände angepasst werden kann. Hinsichtlich seiner individuellen Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die

Höhe (z. B. zwischen 70 % und 100 % der Zeichnungssumme) und den Zeitpunkt der Einzahlung sowie die Entnahme der Ausschüttungen ist diese Anlagestrategie in der Branche nach wie vor einzigartig.

Beispielsweise kann jeder Anleger jährlich wählen, in welcher Form er über die Ausschüttungen der Sachwertbeteiligung verfügen möchte. Entweder entnimmt er diese Erträge ganz oder teilweise oder er reinvestiert die jährliche Ausschüttung in den Fonds – im Fachjargon spricht man hierbei von Thesaurierung. Diese erfolgt mit einem attraktiven, variablen Ertrag von aktuell 3,25 % p. a.

# Fondseckdaten

## WealthCap Immobilien Deutschland 33 im Überblick

Standorte	Hamburg	Hannover
Baujahr/Erweiterung	1995	1988/2003
Mieterinnen	Hapag-Lloyd AG	TUI AG (Firmenzentrale)
Mietvertragslaufzeit	31.12.2030 (zzgl. Verlängerungsoption der Mieterin für dreimal fünf Jahre)	30.04.2031 (zzgl. Verlängerungsoption der Mieterin für dreimal fünf Jahre)
Indexierung	Anpassung zu 100 % bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 5 %. Es handelt sich um einen Triple-Net-Mietvertrag <sup>1</sup> .	Anpassung zu 100 % bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 10 %. Es handelt sich um einen Triple-Net-Mietvertrag <sup>1</sup> .
Zielgröße des Fonds	Gesamtinvestitionsvolumen: ca. 100,45 Mio. EUR Eigenkapital: ca. 70,45 Mio. EUR (ca. 70,1 %) Fremdkapital: ca. 30 Mio. EUR (ca. 29,9 %)	
Prognostizierte Ausschüttungen	5,9 % p. a. ab 2012 (192 % prospektierte Gesamtausschüttung)	
Prognosezeitraum	Zwölf Jahre (01.01.2012–31.12.2023) Die Beteiligung kann mit einer Frist von sechs Monaten jeweils zum Jahresende, erstmals zum 31.12.2022, jedoch nicht vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses, ordentlich gekündigt werden.	
Mindestbeteiligung	10.000 EUR (bei höherer Beteiligung Stückelung 1.000 EUR) zzgl. 5 % Agio	
Platzierungsgarantie	63.400.000 EUR bis 31.12.2011 (ausgegeben von WealthCap)	
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	
Frühzeichnerbonus	Einzahlungen werden nach Abzug des Agios ab Zahlungseingang bei der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2011 mit 5 % p. a. vergütet; die Auszahlung der Vergütung erfolgt voraussichtlich im Januar 2012.	
Weitere Aspekte	Geschlossene Immobilienfonds als erfolgreiche und positiv belegte Anlageklasse: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Inflationsschutzmechanismen durch indexierten Mietvertrag</li> <li>■ Individuelles Flex-Cash-Konzept (Flexibilität bei Einzahlung und Ausschüttung)</li> <li>■ Das Flex-Cash-Konzept bietet dem Anleger die Möglichkeit, seine Einzahlungsraten frei zwischen 70 % und 100 % der Zeichnungssumme (zzgl. 5 % Agio) zu wählen</li> </ul>	

<sup>1</sup> Triple-Net-Mietvertrag: Bei einem Triple-Net-Mietvertrag zahlt der Mieter sämtliche Betriebs- und Verwaltungskosten (z. B. Versicherungen, Grundsteuern) sowie sämtliche Instandhaltungskosten einschließlich der Instandhaltung von Dach und Fach.



# Chancen und Risiken

## Ihre Chancen im Überblick

---

- Weitgehender Inflationsschutzmechanismus durch indexierte Mietverträge.
  - Geplante jährliche Ausschüttungen, beginnend für das Jahr 2012, durch prognostizierte, langfristige, stetige Mieterträge von renommierten Mieterinnen.
  - Hohe Flexibilität bei den Einzahlungen und Wahlrecht bei den Ausschüttungen.
  - Konservative Kalkulation.
  - Triple-Net-Mietverträge<sup>1</sup> (dennoch kalkulatorische Aufwendung für Instandhaltung à 60 Tsd. EUR p. a. berücksichtigt). Kalkulierte Steigerung der Fondskosten ab 2012: 2,5 % p. a., z. B. für Steuerberatung und Jahresabschlussprüfung.
  - Kostensicherheit bei der Investition, da die Objekte bereits erworben wurden und die Finanzierungen sichergestellt sind.
  - Ca. sieben Jahre Mietvertragsrestlaufzeit zum Prognoseende.
  - 3%ige Tilgung des Fremdkapitals p. a. ab Beginn trägt nachhaltig zur Erhöhung der Eigenkapitalquote bei.
- 

## Und das sollten Sie beachten

---

- Es bestehen Risiken hinsichtlich Verlauf und Dauer des Mietvertrages, der Zahlung der Mieterinnen, der Anschlussvermietung sowie der Veräußerung des Objektes; darüber hinaus bestehen weitere immobilisenspezifische Risiken, wie z. B. die Bauqualität.
  - Eine Verschlechterung gegenüber den prospektierten Prognosewerten und Kostenansätzen kann eintreten.
  - Auch ein wirtschaftlicher Totalverlust des vom Anleger erbrachten Kapitals ist möglich.
  - Änderungen der steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen sind nicht auszuschließen.
  - Eingeschränkte Fungibilität der Beteiligung.
  - Eine niedrigere Inflationsrate als prognostiziert führt zu einem geringeren Anstieg der Mieteinnahmen und der Verkaufspreise der Immobilien als prospektiert.
  - Höhere Kosten für Instandhaltung/Reparaturen/Revitalisierung als prognostiziert verschlechtern die kalkulierte Rendite.
- 

<sup>1</sup> Triple-Net-Mietvertrag: Bei einem Triple-Net-Mietvertrag zahlt der Mieter sämtliche Betriebs- und Verwaltungskosten (z. B. Versicherungen, Grundsteuern) sowie sämtliche Instandhaltungskosten einschließlich der Instandhaltung von Dach und Fach.

## WealthCap: Ihr Spezialist für Sachwertanlagen

Die Wealth Management Capital Holding GmbH, kurz „WealthCap“, ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG (ehemals: Bayerische Hypo- und Vereinsbank, AG), München – sie gehört damit zum starken internationalen Verbund der UniCredit. Mit einem emittierten Volumen von ca. 10,5 Mrd. EUR in 124 Fonds ist WealthCap einer der Marktführer im Bereich der Sachwertanlagen.

Traditionell liegt der Schwerpunkt auf deutschen Immobilien. Zur Produktpalette von WealthCap gehören daneben auch Immobilien in Europa und Nordamerika, Infrastrukturinvestitionen, Private-Equity-Fonds, Mobile-Assets-Beteiligungen sowie einzigartige Anlagevarianten im Lebensversicherungszweitmarkt. Seit kurzem bietet WealthCap auch die Anlageklasse „Erneuerbare Energien“ mit einem Photovoltaikfonds an.

Mehr als 250 hochqualifizierte Mitarbeiter an den Standorten München, Hamburg, Berlin und Atlanta (USA) tragen sowohl zur Konzeption und Auflage neuer Fondskonzepte als auch zum professionellen Management bereits bestehender Fondsgesellschaften bei.

WealthCap legt besonderen Wert auf die intensive Betreuung der Investitionsobjekte durch eigene Mitarbeiter vor Ort. Ein klarer Wettbewerbsvorteil, der für hohe Transparenz und Kalkulierbarkeit des Investments sorgt.

Neben großen Publikumsfonds legt WealthCap auch Privatplatzierungen auf, die auf individuelle Bedürfnisse und Anforderungen einiger weniger Investoren zugeschnitten sind.

WealthCap vereint über 25 Jahre Erfahrung in der Konzeption geschlossener Fonds und hat inzwischen insgesamt bereits mehr als 186.000 Fondsanteile emittiert. Qualität und Kundenorientierung stehen dabei an erster Stelle.

## Produktvielfalt bei WealthCap

Immobilien Deutschland	32 Fonds mit 187 Immobilien und einer Mietfläche von ca. 1.832.000 qm
Immobilien Europa	10 Fonds mit 29 Immobilien und einer Mietfläche von ca. 324.000 qm
Immobilien Nordamerika	15 Fonds mit 59 Immobilien und einer Mietfläche von ca. 725.000 qm
Zweitmarktfonds	3 Fonds mit Beteiligungen an aktuell 133 Fonds
Private Equity/Venture Capital	15 Fonds mit Beteiligungen an 122 Unternehmen und an 15 Private-Equity-/Venture-Capital-Fonds
Mobile Assets	24 Fonds mit 23 Einzelflugzeugen und 1 Flugzeugportfolio
Infrastruktur	2 Fonds mit 1 Co-Investment und Beteiligungen an 2 Infrastrukturfonds
Lebensversicherungspolice USA	4 Fonds mit rund 1.000 Policen
Lebensversicherungspolice Großbritannien	2 Fonds mit rund 7.000 Policen
Erneuerbare Energien	1 Photovoltaikfonds
Alternative Assets	2 LebensWert-Fonds mit Life Contingent Structured Settlements und Owned Annuities

In über 25 Jahren emittierten WealthCap und ihre Vorgängergesellschaften bereits 124 Fonds in 11 Anlageklassen.

Stand: 31.12.2010





## Kontakt/Information

Weitere Informationen zum **WealthCap Immobilien Deutschland 33** erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt für Sie bereit, den Sie ebenso direkt bei **WealthCap, Arabellastraße 14, 81925 München** (ab 15.08.2011: Am Eisbach 3, 80538 München), **Tel. +49 89 678 205-500** anfordern können.

Nutzen Sie die Möglichkeit, sich im Internet unter **www.wealthcap.com** über den WealthCap Immobilien Deutschland 33 und andere Sachwertbeteiligungen und Services von WealthCap zu informieren. Dort finden Sie alles Wissenswerte rund um das Unternehmen sowie über bereits platzierte und aktuelle Sachwertbeteiligungen, etwa aus den Bereichen Immobilien, Infrastruktur, Erneuerbare Energien, Lebensversicherungspolicen, Mobile Assets, Alternative Assets, Private Equity und Zweitmarktfonds.

# Impressum/Hinweis

## **Herausgeberin**

Wealth Management Capital Holding GmbH, München

## **Bildnachweis**

Roland Weegen, [www.roland-weegen.de](http://www.roland-weegen.de); Tobias Kiesow, [www.skyspot.tv](http://www.skyspot.tv); Franz X. Aiblinger

Stand: Juni 2011

## **Hinweis zum WealthCap Immobilien Deutschland 33**

Die Angaben zu dieser 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 11.04.2011 sowie dem ersten Prospektnachtrag vom 05.10.2011 und dem zweiten Prospektnachtrag vom 01.02.2012. Der Verkaufsprospekt liegt in den Geschäftsräumen der Wealth Management Capital Holding GmbH, Am Eisbach 3, 80538 München zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit. Ein entsprechender Hinweis wurde gemäß § 12 Verkaufsprospektgesetz am 14.06.2011 für den Verkaufsprospekt und am 05.10.2011 sowie am 01.02.2012 für die Prospektnachträge in der Süddeutschen Zeitung als Börsenpflichtblatt abgedruckt.



Wealth Management Capital Holding GmbH  
Arabellastraße 14  
81925 München  
(Ab 15.08.2011: Am Eisbach 3, 80538 München)  
Telefon +49 89 678 205-500  
[www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)

© 2011 Wealth Management Capital Holding GmbH, München

SAP 50061421