



WealthCap bietet
seit 1994 geschlossene
Immobilienfonds
in Nordamerika an

Anlageklasse Immobilien

WealthCap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Produktkurzinformation – Stand: 12.03.2018

Setzen Sie auf Zukunft – Silicon Valley



Anlageklasse Immobilien

WealthCap Immobilien Nordamerika 17

3	Vorwort
5	Investieren mit den Experten
6	Besonderheiten einer unternehmerischen Beteiligung in den USA
8	Setzen Sie auf Zukunft – Silicon Valley
11	Silicon Valley: ein bisher wachsender Büro-Immobilienmarkt
12	Hochwertiges Bürogebäude im Silicon Valley
15	WealthCap Immobilien Nordamerika 17 – das Produkt im Überblick
21	Im Fokus: Wirtschaftsprofil USA
24	„Innovation District Strategy“
25	WealthCap in Nordamerika – über 20 Jahre Erfahrung vor Ort
27	WealthCap – Sachwerte einfach besitzen
28	Risikohinweise
29	Impressum/Hinweise/Kontakt

Unternehmen in der San Francisco Bay Area und im Silicon Valley



San Francisco

San Francisco		Novato	
UBER		PINTEREST	
	Taxi		Internet
	Keine Angabe		Keine Angabe
	Unbekannt		500 ²



VISA		GOPRO		FACEBOOK	
	Finanzen		Digitalkameras		Internet
	18,4 Mrd. USD ¹		1,2 Mrd. USD ¹		27,6 Mrd. USD ¹
	15.000 ¹		1.552 ¹		17.048 ¹



Half Moon Bay

HP INC		HEWLETT PACKARD ENTERPRISE		TESLA	
	Technologie		Info-Tech		Automobil
	52,2 Mrd. USD ¹		28,9 Mrd. USD ¹		7 Mrd. USD ¹
	49.000 ¹		66.000 ¹		17.782 ¹
SYMANTEC		ALPHABET/GOOGLE		MICROSOFT	
	Software		Internet		Internet
	4,0 Mrd. USD ¹		89,7 Mrd. USD ¹		89,4 Mrd. USD ¹
	13.000 ¹		72.053 ¹		114.000 ¹

Palo Alto, Mountain View



Hinweis: Die Unternehmen, mit Ausnahme von Netflix, sind keine Mieter der Immobilie und haben keinen Bezug zum unternehmerischen Beteiligungsangebot.

Risikohinweis: Eine isolierte Umsatzbetrachtung lässt keine Rückschlüsse auf die Bonität eines Unternehmens zu.



Stanford University

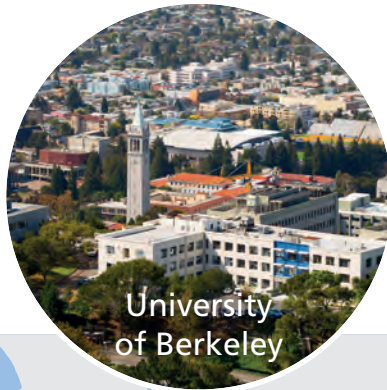
APPLE		NVIDIA	
	Elektronik		Hardware
	229 Mrd. USD ¹		6,9 Mrd. USD ¹
	123.000 ¹		10.299 ¹
SEAGATE		INTEL	
	Datenspeicher		Computerchips
	10,8 Mrd. USD ¹		55,4 Mrd. USD ¹
	41.000 ¹		106.000 ¹

Los Gatos, Santa Clara

1 Quelle: www.watson.ch/DarstellungWealthCap
(Stand: Januar 2016; Abruf vom 21.01.2018),
www.finanzen.net (Stand: Januar 2018; Abruf vom 21.01.2018).
2 Quelle: www.watson.ch (Stand: Dezember 2014; Abruf vom 21.01.2018).

Legende:

-  Produkt/Dienstleistung
-  Anzahl der Mitarbeiter
-  Jahresumsatz



University of Berkeley

Das Silicon Valley

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region begann 1951 mit der Einrichtung des Stanford Industrial Park, eines Forschungs- und Industriegebietes neben der Stanford University. Nach und nach gründeten ehemalige Mitarbeiter von Elektronikfirmen sowie Absolventen der Universität kleine Unternehmen und entwickelten neue Ideen und Produkte. Mit der Verbreitung der Computertechnologie seit den 1960er und 1970er Jahren siedelten sich im Silicon Valley zunehmend Unternehmen der Hochtechnologie an. Im Laufe der Zeit entstanden somit in der Region zahlreiche Unternehmen der IT- und Hightech-Industrie.

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Silicon_Valley;
Abruf vom: 28.12.2017

VALLEJO

LEVI'S	TWITTER	AIRBNB
 Textil	 Internet	 Hotel
 4,7 Mrd. USD ²	 2,5 Mrd. USD ¹	 Keine Angabe
 15.000 ²	 3.583 ¹	 1.600 ²

n Pablo

AMOND

El Cerrito

BERKELEY

Emeryville

ISCO

ncisco

e game

AN MATEO

Belmont
San Carlos

Redwood City

East Palo Alto

PALO ALTO

Clara, Cupertino, Sunnyvale

YAHOO!
 Internet
 8,5 Mrd. USD ¹
 11.231 ¹

NETFLIX
 Streaming
 8,8 Mrd. USD ¹
 4.700 ¹

Alameda

THE NORTH FACE

 Textil
 2 Mrd. USD ²
 5.000 ²

Pleasant Hill

Clayton

San Ramon

San Ramon

CHEVRON

 Energie
 110,5 Mrd. USD ¹
 55.200 ¹

San Leandro

Castro Valley

Redwood City

Livermore

nton

AN MATEO

Belmont
San Carlos

Redwood City

East Palo Alto

PALO ALTO

Mountain View

SUNNYVALE

Cupertino

Campbell

Saratoga

Los Gatos

SAN JOSÉ

Campbell

Saratoga

Los Gatos

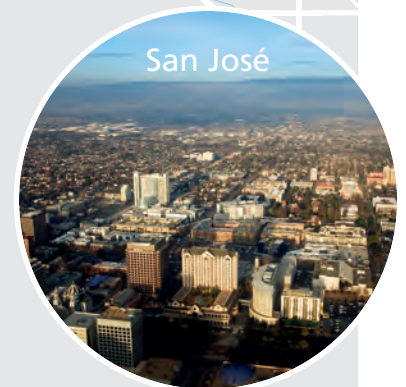
Milpitas

SANDISK

 Flashspeicher
 5,6 Mrd. USD ²
 8.600 ²



Golden Gate Bridge



San José

San José

ADOBE	
	Software
	7,3 Mrd. USD ¹
	15.706 ¹
SUNPOWER	
	Energie
	2,6 Mrd. USD ¹
	8.902 ¹
CISCO	
	Netzwerk
	48,5 Mrd. USD ¹
	72.900 ¹
PAYPAL	
	Finanzen
	10,7 Mrd. USD ¹
	18.100 ¹

Vorwort



Gabriele Volz
WealthCap Geschäftsführung

Sehr geehrte Anleger,

eine zeitgemäße Vermögensanlage muss heute Unterschiedliches leisten: Trotz des aktuellen Niedrigzinsumfelds und volatiler Märkte bleibt eine interessante, dem Risiko angemessene Rendite ein Hauptanliegen jedes Anlegers. Wertstabilität, Nachhaltigkeit, Zukunftschancen und Transparenz einer Anlage werden zudem zu wichtigen Schlüsselfaktoren bei der Wahl einer Kapitalanlage.

Sachwertanlagen über eine unternehmerische Beteiligung, etwa in Immobilien, können hier eine Ergänzung des individuellen Vermögensportfolios sein. Besonders, wenn sie sich in einer bisher gefragten Lage befinden – wie unsere aktuelle unternehmerische Beteiligung **WealthCap Immobilien Nordamerika 17**, die im aktuell dynamischen Segment für Büroimmobilien am Hightech-Standort Silicon Valley in den USA investiert!

Dieser geschlossene Sachwertfonds eröffnet unter Eingehung bestimmter Risiken (siehe S. 28) nicht nur die Chance auf eine stabile Wertanlage „zum Anfassen“, ein interessantes Rendite-Risiko-Verhältnis und eine geringe Abhängigkeit von den Finanzmärkten. Die Beteiligung zeigt auch ein hohes Maß an Transparenz: zum einen durch das konkrete Objekt – ein modernes Bürogebäude in Los Gatos –, zum anderen durch einen langfristig gebundenen Mieter sowie die Ausgestaltung des Mietvertrages. Darüber hinaus notiert der **WealthCap Immobilien Nordamerika 17** in der weltweiten Leitwährung US-Dollar und kann so einen Beitrag zur Währungsdiversifikation innerhalb Ihrer Vermögensanlagen leisten.

Als Anleger können Sie zudem auf die langjährige Expertise von WealthCap im Bereich nordamerikanischer geschlossener Sachwertfonds zurückgreifen.

Wie eine solche moderne Vermögensanlage im Detail aussehen kann? Lesen Sie mehr auf den folgenden Seiten!

Herzliche Grüße

Ihre Gabriele Volz





Investieren mit den Experten

Als Anleger erwarten Sie, dass sich ein Investment lohnt! Doch die nun schon lang andauernde Phase extrem niedriger Zinsen wirft bei vielen klassischen Anlageformen – etwa Spareinlagen, Termingeldern oder Anleihen – kaum mehr positive Renditen ab.

Wer auf der Suche nach einer interessanten Anlageform ist, sollte also einige Stellschrauben eines Investments prüfen. So können Streuung bzw. Fokussierung im persönlichen Portfolio hinsichtlich Art, Laufzeit, Währung oder Rendite-Risiko-Profil einer Anlage neue Chancen des Vermögensaufbaus bieten. Dabei gilt es, die Anlagestrategie nicht nur kurzfristig, sondern auch mittel- und längerfristig auszurichten.

SACHWERTE FÜR PRIVATANLEGER

Professionelle Investoren haben in der Regel aufgrund der hohen und spezialisierten Ressourcen für Auswahl, Prüfung und Betreuung eines Investments strategische Vorteile gegenüber Privatinvestoren. Hinzu kommt, dass die meist größeren finanziellen Möglichkeiten den Zugang zu unterschiedlichen Investitionen eröffnen – z. B. im Bereich großer Sachwerte, wie Gebäuden oder Gebäudekomplexen, Flugzeugen, erneuerbarer Energien, Unternehmens- oder Infrastrukturbeteiligungen. Deshalb ist das Anlagesegment der Sachwerte traditionell professionellen Investoren, etwa führenden Unternehmen, Versicherungen, Banken oder Stiftungen vorbehalten.

Mit WealthCap als Partner bekommen auch Privatanleger Zugang zu diesem spannenden Anlagesegment! Mit dem geschlossenen Sachwertefonds WealthCap Immobilien

Nordamerika 17 können Sie konkret von solchen alternativen Anlagestrategien profitieren – und das bereits ab einem Betrag von 28.000 USD¹, wobei sich die Mindesteinlage ggf. um den Betrag erhöht, der notwendig ist, damit die Einlage am Tag der Zeichnung mindestens umgerechnet 20.000 EUR entspricht. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Unter Beachtung der Risiken, die mit einer unternehmerischen Beteiligung verbunden sind, können geschlossene Sachwertefonds einen sinnvollen Baustein der Geldanlage darstellen. Sie können in der gezielten Beimischung dazu beitragen, die Unabhängigkeit von Finanzmärkten (z. B. Börsenschwankungen) zu erhöhen, und damit einen gewissen Schutz für das Gesamtvermögen bieten. Gleichzeitig können Renditepotenziale durch das Eingehen bestimmter Risiken gesteigert werden.

¹ Die Mindesteinlage wurde – entsprechend dem Erhöhungsrecht nach § 5 Abs. 1 der Anlagebedingungen – von 25.000 USD auf 28.000 USD erhöht, da aufgrund der Wechselkursschwankungen nicht mehr gemäß § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a KAGB sichergestellt war, dass die Mindesteinlage am Tag der Zeichnung mindestens umgerechnet 20.000 EUR entspricht.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Bitte beachten Sie, dass mit der unternehmerischen Beteiligung Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können (siehe S. 28, „Risikohinweise“). Der Verlauf des WealthCap Immobilien Nordamerika 17 hängt u. a. von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko).

Besonderheiten einer unternehmerischen Beteiligung in den USA

Mit dem WealthCap Immobilien Nordamerika 17 investieren Sie über eine Beteiligungsgesellschaft in ein modernes Bürogebäude in Los Gatos im Innovation District¹ der Region Silicon Valley. Dieses internationale Zentrum der globalen IT- und Hightech-Branche bietet einen bisher wachsenden Immobilienmarkt im drittgrößten Bundesstaat der USA. Zudem handelt es sich um eine Geldanlage in US-Dollar, der weltweiten Leitwährung.

Für einen EU-Bürger bzw. deutschen Staatsbürger kann ein solches US-Investment in mehrfacher Weise eine Streuung des persönlichen Portfolios darstellen. Der WealthCap Immobilien Nordamerika 17 kann Streuung bieten, z. B. hinsichtlich

- der Region – die USA und Europa befinden sich als Konkurrenten auf dem Weltmarkt häufig in unterschiedlichen Konjunkturzyklen und weisen z. B. eine jeweils andere Wachstumsdynamik auf
- der Währung – die Bewegungen im Kursverhältnis zwischen Euro und US-Dollar bringen vom Anlageobjekt unabhängige Renditechancen ins Portfolio
- des Teilmarkts – Büroimmobilien in den USA folgen beispielsweise der dortigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung
- der Besteuerung – aufgrund eines Abkommens zwischen Deutschland und den USA zur Vermeidung der doppelten Besteuerung erfolgt die Besteuerung der Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen (Grundbesitz) auf US-Bundesebene und nach den steuerlichen Vorschriften der USA
- der Branche – die US-amerikanische IT-Branche im Silicon Valley gilt als weltweites Innovationszentrum

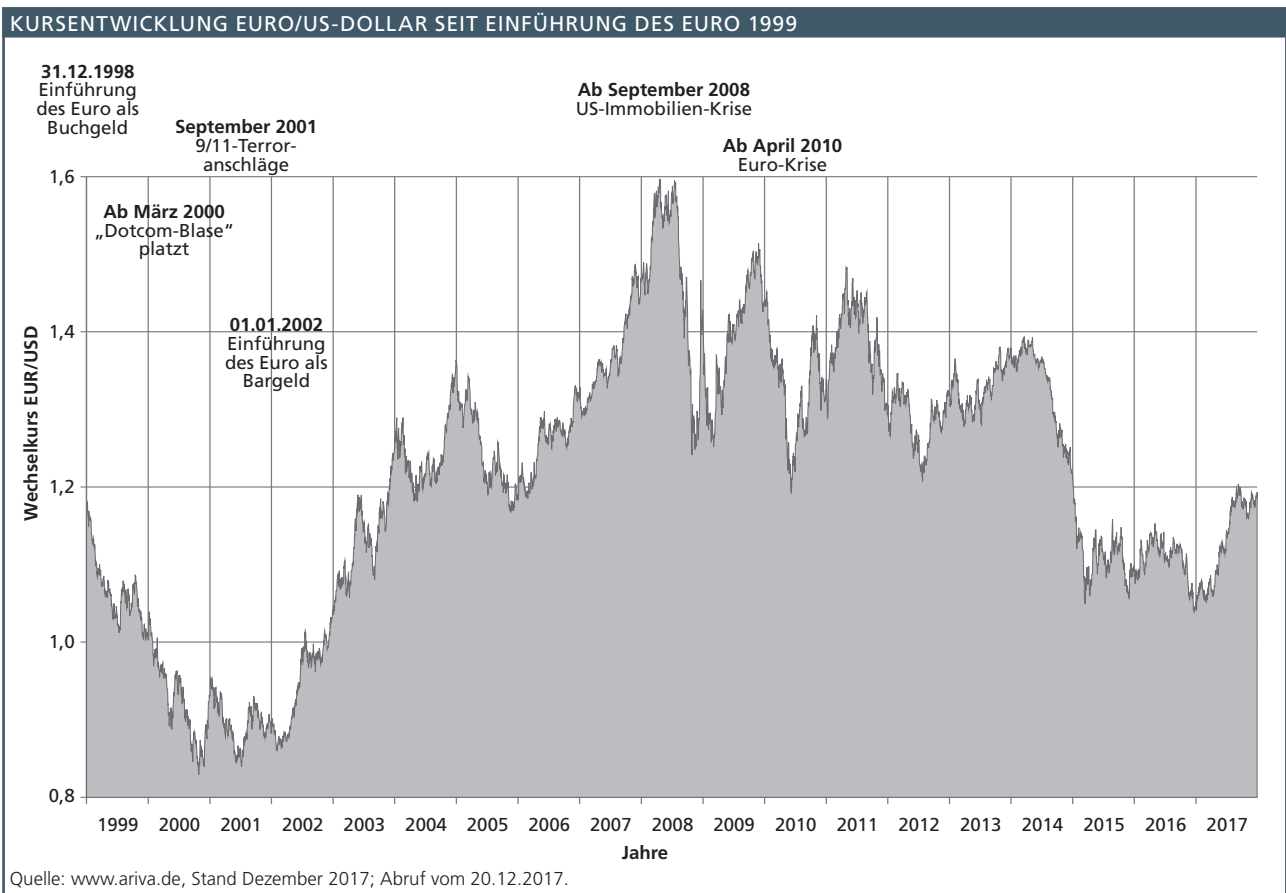
Als Anleger des WealthCap Immobilien Nordamerika 17 sind Sie verpflichtet, in den USA eine Steuererklärung abzugeben. Selbstverständlich unterstützen wir von WealthCap Sie auf Wunsch mit unserem US-Partner, der Steuerkanzlei Rödl Langford de Kock LLP in Atlanta, bei der Erledigung aller erforderlichen Schritte. Die hierfür entstehenden Kosten werden dem Anleger direkt von Rödl Langford de Kock LLP belastet.

¹ Erfahren Sie mehr über die Innovation-District-Strategie von WealthCap ab Seite 24.

Risikohinweis: Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Neben den genannten Chancen bestehen auch Risiken. Insbesondere kann sich die Standortqualität verschlechtern. Bitte beachten Sie außerdem, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Steuerpflichtigen abhängt. 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.



Beispielhafte Stadtansicht in den USA.



Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Bitte beachten Sie, dass mit der Beteiligung Risiken verbunden sind, die sich negativ auf das Anlageergebnis auswirken können (siehe Seite 28, „Risikohinweise“). Der Verlauf des WealthCap Immobilien Nordamerika 17 hängt u. a. von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko).



Setzen Sie auf Zukunft – Silicon Valley

Einer der aktuell weltweit bedeutendsten IT- und Hightech-Standorte befindet sich in Kalifornien: Die Metropolregion zwischen San Francisco, San Mateo und San José ist auch bekannt unter dem Namen „Silicon Valley“. Hier haben über 7.000 Firmen und Institutionen ihren Sitz, darunter Weltmarktführer wie Apple, Intel, Hewlett-Packard, Facebook und Amazon.¹ Zudem unterhalten etwa die Elite-Universität Stanford und die US-Weltraumbehörde NASA Forschungseinrichtungen in dieser dynamischen Wachstumsregion.

Rund 3,1 Mio. Menschen² leben dort auf einer Fläche von rund 4.800 qkm, die etwa 1,6 Mio. Arbeitsplätze bietet. Aufgrund der Anziehungswirkung der ansässigen Hightech-Industrie wächst das Silicon Valley seit 2011 jährlich um rund 30.000 bis 40.000 Einwohner² – und liegt damit deutlich über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum der USA. Zudem verfügen die Bewohner der Region mit einem durchschnittlichen Jahreseinkommen von über 125.000 USD² über eine außerordentliche Kaufkraft. Los Gatos, der Standort der Immobilie des WealthCap Immobilien Nordamerika 17, liegt im Südosten des rund 70 km langen und 30 km breiten Tals. Der Ort ist überwiegend Wohngebiet, hat jedoch ein eigenes Gewerbegebiet, in dem auch das Fondsobjekt 121 Albright Way errichtet wurde.

Verfügbare Bauflächen im Silicon Valley sind begrenzt

Da das Tal bereits dicht besiedelt und durch flankierende Berge räumlich begrenzt ist, bestand in den letzten Jahren ein Wachstumsdruck im Immobilienbereich in Richtung Südosten, also Los Gatos und San José – denn Firmen wie z. B. Apple und LinkedIn¹ wollen ihren Mitarbeitern kurze Arbeitswege bieten und drängen nach Süden, wo es noch die letzten freien Flächen im Silicon Valley gibt.

Der Standort Los Gatos kann zudem mit kurzen Wegen zwischen Wohngebieten und dem eigenen Gewerbegebiet sowie der Nähe zur Nachbarstadt San José punkten, was für die Mitarbeiter des aktuellen oder künftigen Mieters von Vorteil sein kann. Zudem verhandelt der derzeitige Mieter der Immobilie Netflix nach eigenen Angaben mit dem innovativen Fahrdienst UBER über einen Shuttle-Service, der für die Mitarbeiter seiner Zentrale kostenlos sein soll.

¹ Die dargestellten Unternehmen sind keine Mieter und haben keinen Bezug zum Beteiligungsangebot, sondern befinden sich in der näheren und erweiterten Nachbarschaft der Immobilie.

² Quelle: Silicon Valley Index 2017, Joint Venture Silicon Valley, Inc.

Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen in Bezug auf das Silicon Valley ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Dies stellt keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Insbesondere besteht das Risiko, dass sich die Standortqualität künftig verschlechtern kann.

n Valley

DIE AUSBREITUNG DES SILICON VALLEY IST DURCH DIE NATÜRLICHEN GEGEBENHEITEN BEGRENZT





Luftaufnahme des Silicon Valley

Silicon Valley – ein bisher wachsender Büro-Immobilienmarkt

Das Silicon Valley ist eine bisher wachsende Region. Das zeigt sich in einem hohen Beschäftigungswachstum vor Ort, vor allem im besonders dynamischen Dienstleistungssektor. Generell überzeugt der Hightech-Standort mit den Vorzügen einer guten Lage für Büro-Immobilien, etwa mit geringen Leerstandsquoten sowie bislang steigenden Mietpreisen.

Die IT-Branche ist eine sehr schnell wachsende Branche. Das hat Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Weil die Firmen zügig Personal aufbauen, beziehen sie, verglichen mit Europa, in regelmäßigen und vor allem wesentlich kürzeren Abständen neue, größere Büroräume. Start-ups, ebenfalls typisch für die Hard- und Softwarebranche, mit innovativen Geschäftsideen und klar auf starkes Wachstum ausgerichtet, sorgen zugleich für geringe Leerstandsraten. Die starke Nachfrage nach mehr Fläche hat dazu geführt, dass neue Entwicklungen vorangetrieben wurden. In 2017 sind 2,1 Mio. sqft beziehbare Fläche fertiggestellt worden und es befinden sich noch 5,5 Millionen im Bau.^{1, 2}

Seit 2011 kontinuierlich steigende Mietpreise

Die Mietpreise im Silicon Valley entwickeln sich analog zu denen der USA ansteigend, liegen jedoch deutlich über dem US-amerikanischen Mittelwert. Die durchschnittlichen Mietpreise sind im Silicon Valley in den letzten fünf Jahren kontinuierlich gestiegen. Trotz der relativ vielen Neubauaktivitäten und der dadurch entstandenen neuen Flächen steigen die Mietraten weiter. Für das Silicon Valley berichtet CBRE eine leicht steigende Class A Mietrate im letzten Quartal von

durchschnittlich 5,51 USD pro Monat pro sqft.¹ Die Durchschnittsmietpreise, die im West Valley⁴ für eine Class A Immobilie – das Fondsobjekt in Los Gatos ist eine Class A Immobilie³ – erzielt werden, liegen bei 4,75 USD.¹

Die Leerstandsrate im Silicon Valley ist in Q3 2017 leicht auf 11,7 % gestiegen, der Grund hierfür liegt darin, dass zwei neue Gebäudeentwicklungen mit über 500.000 sqft fertiggestellt wurden.^{2, 5}

1 Quelle: CBRE, Marketview, Silicon Valley office Q3 2017.

2 Ein Square Foot (sqft, zu dt. Quadratfuß) entspricht 0,092 Quadratmeter.

3 Class A = hochwertige Materialien und hoher Ausstattungsstandard im Gebäude sowie neueste Technologieinfrastruktur; Class-A-Klassifizierung gemäß Objektgutachten von Cushman Wakefield Western, Inc., Valuation and Advisory.

4 Laut CBRE besteht das West Valley aus den Teilmärkten Los Gatos, Campbell, Saragota und Winchester.

5 Marketbeat, Silicon Valley, Office Q3 2017, Cushman & Wakefield.

Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Dies stellt keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Insbesondere besteht das Risiko, dass sich die Standortqualität künftig verschlechtern kann.

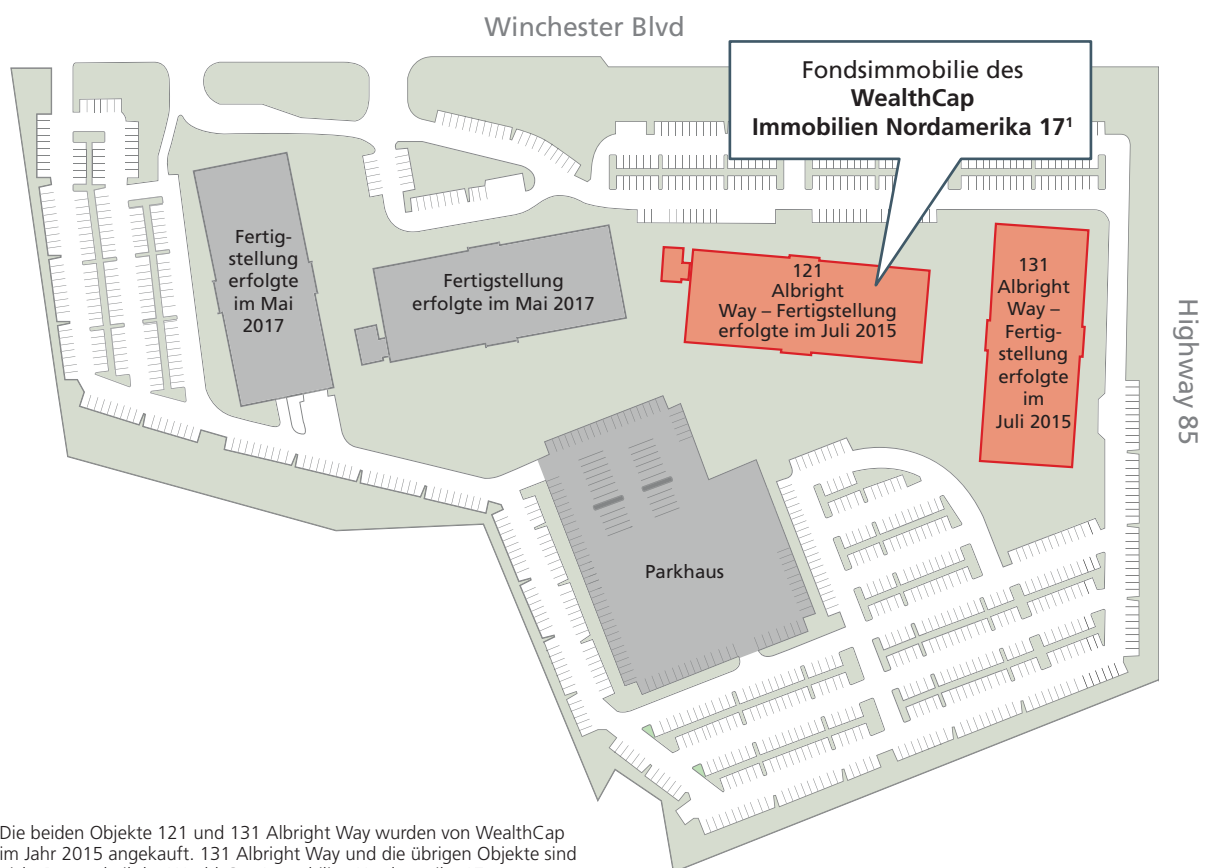


121 Albright Way, Los Gatos, Eingangsbereich



121 Albright Way, Los Gatos, kleiner Besprechungsraum

LAGEPLAN DER NEUEN NETFLIX-ZENTRALE





121 Albright Way, Los Gatos, Arbeitsplätze



121 Albright Way, Los Gatos, Meetingbereich

Hochwertiges Bürogebäude im Silicon Valley

Eine Immobilie als Kapitalanlage muss von hoher Qualität sein, über eine gute Lage verfügen und flexibel nutzbar sein, um künftiges Renditepotenzial zu besitzen. Mit dem modernen Bürogebäude im Silicon Valley bietet die aktuelle unternehmerische Beteiligung WealthCap Immobilien Nord-amerika 17 ein solches Objekt mit Zukunft: Das lichtdurchflutete Ensemble aus Glas und Stahl mit der Adresse 121 Albright Way, Los Gatos, wurde 2015 fertiggestellt.

Der Komplex umfasst 13.700 Quadratmeter Mietfläche sowie das Nutzungsrecht für 516 Stellplätze. Konfiguration und Innenausstattung wurden an die Ansprüche des Mieters Netflix, einem weltweit führenden IT- und Media-Unternehmen, angepasst. Dennoch wurde bei der Ausgestaltung auf eine flexible künftige Nutzung geachtet und für eine gute Teilbarkeit von Stockwerken und Gebäudeteilen gesorgt. Außerdem wurde auf dem Dach des Objekts eine Solaranlage installiert. Im August 2015 wurde das Gebäude für 109,1 Mio. USD von WealthCap Investments Inc. gekauft, die der Objektgesellschaft (WealthCap Los Gatos 121 Albright Way, L.P.) die Stellung des Käufers übertragen hat.

Weltweit agierender Mieter im aktuellen Wachstumssegment Online-Media

Der aktuelle Mieter Netflix ist der größte Videoanbieter der USA und ein weltweit führender Online-Streaming-Dienst mit insgesamt über 117 Mio. Mitgliedern.¹ Das 1997 gegründete Unternehmen konnte für das Jahr 2017 (Stand: 31. Dezember 2017) einen Umsatz von rund 11,7 Mrd. USD verbuchen.¹ Das Angebot hauseigener Serien und Filme ist mehrfach prämiert, u. a. mit einer Vielzahl von „Emmys“ und einem „Golden Globe“.

Die Hauptzentrale von Netflix besteht aus den vier gezeigten Immobilien. Die bereits Ende 2015 fertiggestellte Fondsimmobilie des WealthCap Immobilien Nordamerika 17 hat die Adresse 121 Albright Way. Netflix hat alle vier Objekte bezogen.

Triple-Net-Vertrag kann Wertbeständigkeit der Immobilie sichern

Der Mietvertrag des WealthCap Immobilien Nordamerika 17 bietet Besonderheiten zugunsten des Vermieters: So handelt es sich um einen sog. Triple-Net-Vertrag, bei dem der Vermieter die Verantwortung und der Mieter die laufenden Kosten für „Dach und Fach“ übernimmt. Zusätzlich können durch den hochwertigen Zustand des Objekts die künftige Werthaltigkeit und der potenzielle Verkaufserlös positiv beeinflusst werden. Zudem ist bereits eine jährliche Mietsteigerungsrate von 3 % p. a. über die Mietvertragslaufzeit fest vereinbart.

¹ Quelle: ir.netflix.com, Stand: Dezember 2017; Abruf vom 22.01.2018

Risikohinweis: Die genannten Aspekte sind kein Indikator für eine zukünftige positive Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung. Insbesondere können sich Standorte und Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen des Mieters sowie der Höhe der Anschlussmieten. Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objekts, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Reparaturkosten als prognostiziert. Es besteht das Risiko der Bonitätsverschlechterung von Netflix. Die Höhe der Umsätze sagt nichts über die Bonität von Netflix aus.



WealthCap bietet
seit 1994 geschlossene
Immobilienfonds
in Nordamerika an

Setzen Sie auf Zukunft – Silicon Valley



WealthCap Immobilien Nordamerika 17 – das Produkt im Überblick

Ein modernes Bürogebäude im Silicon Valley, im internationalen Zentrum der IT- und Hightech-Branche – in der Nachbarschaft von Google, Apple, WhatsApp und Co. Inmitten eines bisher wachsenden Immobilienmarktes mit interessanten Entwicklungsmöglichkeiten im drittgrößten Bundesstaat der USA. Und eine Geldanlage in US-Dollar, der weltweiten Leitwährung, die sich als Instrument zur Währungsdiversifikation eignen kann.

Das Beteiligungsangebot WealthCap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG kann mit einem Mindestanlagebetrag von 28.000 USD¹ (wobei sich der Mindestanlagebetrag erhöht, sofern er am Tag der Zeichnung nicht mind. 20.000 EUR entspricht – höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein) zuzüglich Ausgabeaufschlag gezeichnet werden. Die geplante Fondslaufzeit beträgt zehn Jahre (2016–2026). Als deutscher Anleger können Sie so mit einer Anlage in einem

anderen Wirtschaftsraum und einer anderen Währung investieren. Die Investmentgesellschaft WealthCap Immobilien Nordamerika 17 erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die prognostizierte laufende Ausschüttung soll ca. 5,25 % pro Jahr¹ betragen; die prognostizierte Schlussausüttung aus dem Verkauf der Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. dem Verkauf der Immobilie soll 119 % betragen (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern). Das Emissionsvolumen beträgt 64 Mio. USD.

1 Immobilieninvestition im „Land der unbegrenzten Möglichkeiten“

- Eine der führenden Wirtschaftsnationen der Welt
- Die US Steuerreform macht USA zu einem attraktivem Standort für Unternehmen²

2 „Innovation District“ Silicon Valley

- Aktuell einer der führenden Innovationsstandorte mit Nähe zu Eliteuniversitäten, sehr guter Infrastruktur und hoher Wirtschaftskraft

3 Möglicher Beitrag zur Streuung im Gesamtvermögen

- Unternehmerische Beteiligung über eine Objektgesellschaft an einer modernen und gegenwärtig vollständig vermieteten Büroimmobilie
- Leitwährung = US-Dollar
- Wirtschaftsraum = USA

4 Prognostizierte laufende Ausschüttung

- Geplante Ausschüttung von ca. 5,25 % p. a.³

5 Erfahrene Partner

- WealthCap seit 1994 in Nordamerika aktiv – mit eigener Expertise und starkem Partnernetzwerk vor Ort
- CBRE Global Investors als Investmentberater und Assetmanager – eines der großen weltweit agierenden Dienstleistungsunternehmen im Sektor Gewerbeimmobilien⁴

¹ Die Mindesteinlage wurde – entsprechend dem Erhöhungsrecht nach § 5 Abs. 1 der Anlagebedingungen – von 25.000 USD auf 28.000 USD erhöht, da aufgrund der Wechselkursschwankungen nicht mehr gemäß § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a KAGB sichergestellt war, dass die Mindesteinlage am Tag der Zeichnung mindestens umgerechnet 20.000 EUR entspricht.

² Quelle: EPOCH TIMES; Trumps-Steuerreform macht USA zu sehr attraktivem Standort – Wirtschaft fordert Entlastungen in Deutschland; vom 19. Januar 2018; Abruf am 21.01.2018.

³ Bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern; zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung der Einlage, mit Ausnahme des Geschäftsjahrs 2025.

⁴ Quelle: www.cbreglobalinvestors.com, Stand: Dezember 2017; abgerufen am 28.12.2017.

Risikohinweis: Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Neben den genannten Chancen bestehen auch Risiken. Insbesondere können sich die Lage oder die Objektqualität verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich des Mietvertrages, z. B. hinsichtlich Verlauf und Dauer der Zahlungen des Mieters sowie der Höhe der Anschlussmieten. Höhere Bewirtschaftungs- oder Reparaturkosten oder ein geringerer Verkaufserlös können ebenfalls zu Wertverlusten führen. Siehe hierzu auch das Kapitel „Risiken“ auf S. 28. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Kunden ab. 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.

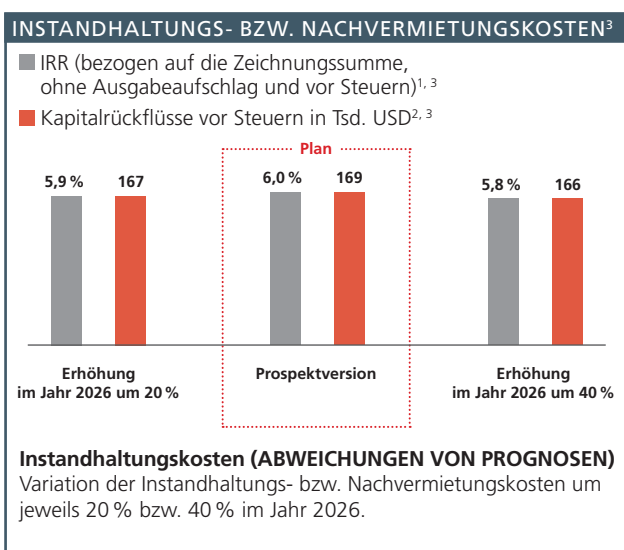
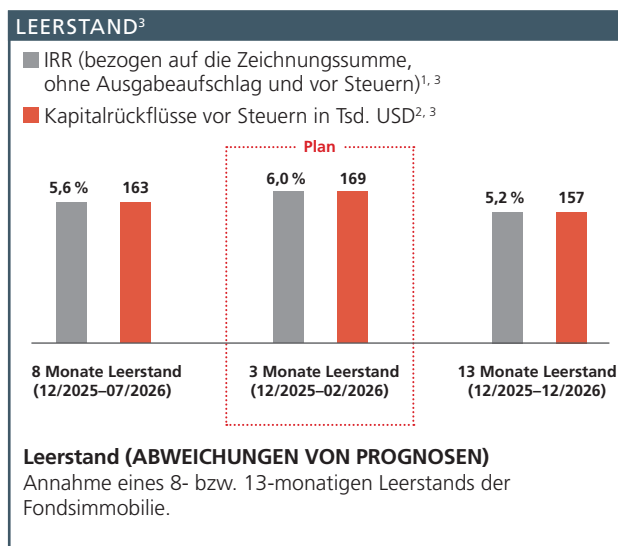
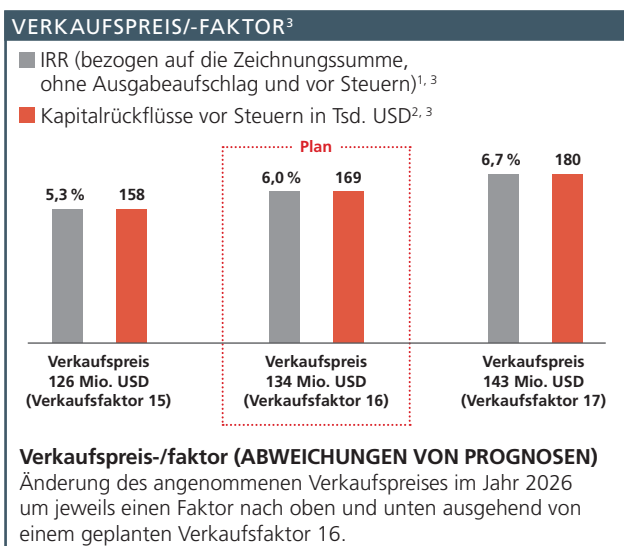


121 Albright Way, Los Gatos, Außenansicht



121 Albright Way, Los Gatos, Empfangsbereich

SENSITIVITÄTEN³ (PROGNOSE), ZEICHNUNGSSUMME OHNE AUSGABEAUFSCHLAG, VOR STEUERN



¹ Definition IRR siehe Seite 29.

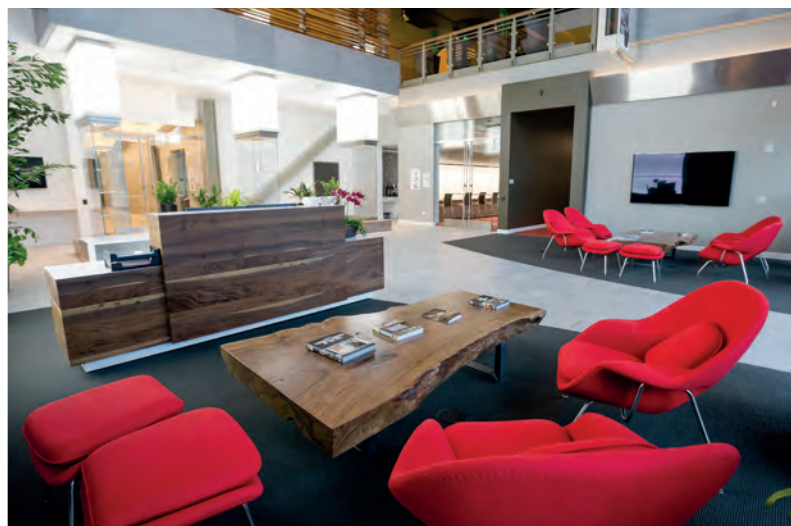
² Bezogen auf einen Zeichnungsbetrag i. H. v. 100 Tsd. USD.

³ Die dargestellten IRR¹ und Kapitalrückflüsse beziehen sich auf einen Anleger, der zum erst möglichen Beitrittszeitpunkt beigetreten ist. Die dargestellten Kapitalrückflüsse reduzieren sich entsprechend für die Anleger, die zu einem späteren Beitrittszeitpunkt beigetreten sind oder noch beitreten werden.

Risikohinweis: Die bisherigen Wertentwicklungen, Simulationen oder 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 Gesamtausschüttung kann von der hier dargestellten Grafik abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.

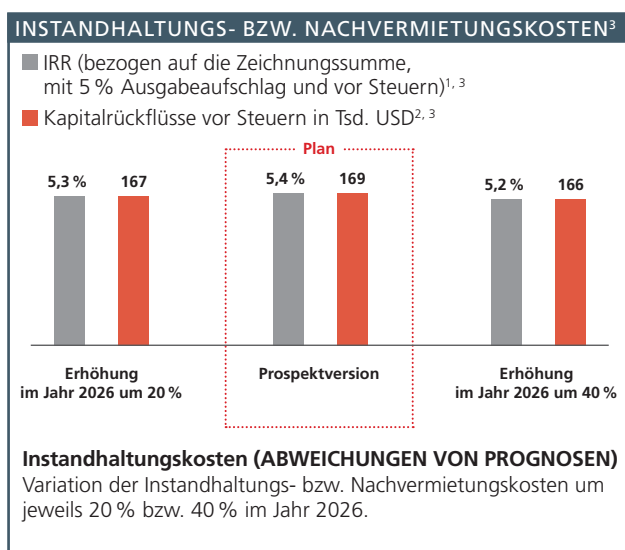
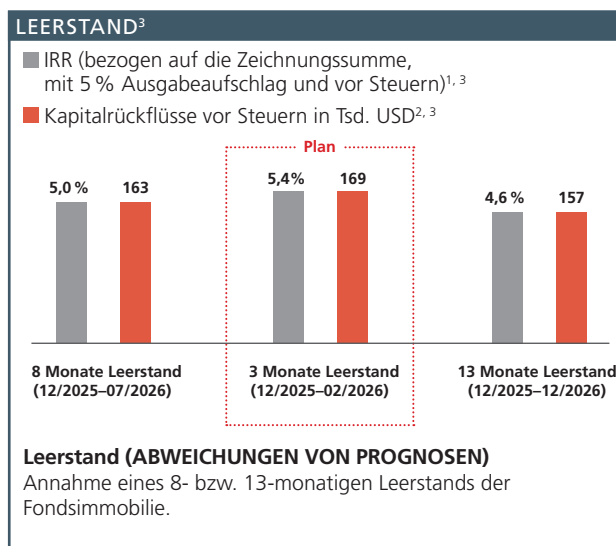
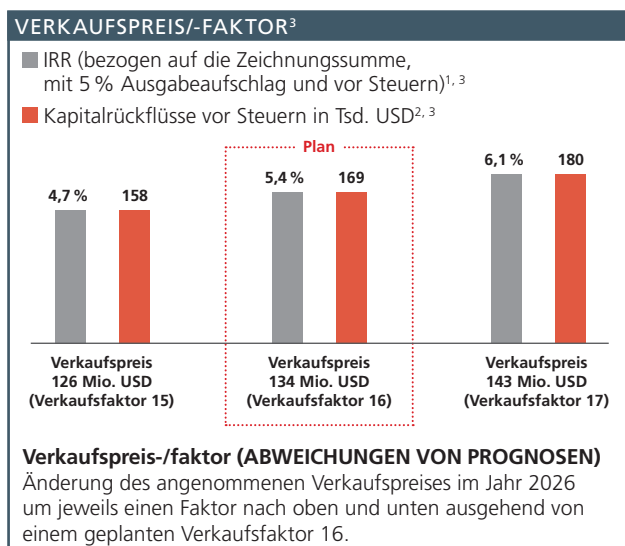


121 Albright Way, Los Gatos, Außenansicht



21 Albright Way, Los Gatos, Empfangsbereich

SENSITIVITÄTEN³ (PROGNOSE), ZEICHNUNGSSUMME MIT AUSGABEAUFSCHLAG, VOR STEUERN



1 Definition IRR siehe Seite 29.

2 Bezogen auf einen Zeichnungsbetrag i. H. v. 100 Tsd. USD.

3 Die dargestellten IRR¹ und Kapitalrückflüsse beziehen sich auf einen Anleger, der zum erst möglichen Beitrittszeitpunkt beigetreten ist. Die dargestellten Kapitalrückflüsse reduzieren sich entsprechend für die Anleger, die zu einem späteren Beitrittszeitpunkt beigetreten sind oder noch beitreten werden.

Risikohinweis: Die bisherigen Wertentwicklungen, Simulationen oder 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 Gesamtausschüttung kann von der hier dargestellten Grafik abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.



121 Albright Way, Los Gatos, Cafeteria



121 Albright Way, Los Gatos, Außenansicht

PROGNOSERECHNUNG¹

In der Prognoserechnung werden zukünftige Entwicklungen aus heutiger Sicht dargestellt.² Der Farbverlauf versucht die steigende Unsicherheit hinsichtlich der Prognosegenauigkeit und der Eintrittswahrscheinlichkeit der prognostizierten Werte darzustellen.

PROGNOSERECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM 2016 BIS 2026 IN TSD. USD ^{1, 2}												
		Farbskala: hell = geringe Unsicherheit						Farbskala: dunkel = höhere Unsicherheit				
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A.	EINNAHMEN											
1.	Ausschüttungen aus der Objektgesellschaft	–	2.524	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	309
2.	Guthabenzinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Summe Einnahmen	0	2.525	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	3.506	309
B.	AUSGABEN											
3.	Komplementärin	12	12	12	13	13	14	14	15	15	16	15
4.	Treuhandkommanditistin	130	130	131	135	139	144	149	154	159	163	160
5.	Geschäftsführende Kommanditistin	77	77	78	80	83	86	88	92	95	97	95
6.	Verwahrstelle	36	36	36	36	36	38	39	40	42	43	42
7.	Fondskosten	41	42	43	44	45	46	48	49	50	51	52
8.	Nicht abzugsfähige Umsatzsteuer	56	57	57	59	60	62	64	66	69	70	69
9.	Darlehenszinsen ³	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10.	Tilgung ³	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Summe Ausgaben	353	354	357	367	377	389	402	415	430	440	434
	Einnahmenüberschuss	–353	2.170	3.149	3.139	3.129	3.117	3.104	3.091	3.077	3.067	–125
11.	Prognostizierte Ausschüttungen ⁴	771	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	–	3.350
	in % des Zeichnungsbetrages	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	5,25 %	0,00 %	5,25 %
12.	Liquiditätsreserve ⁵	754	2.153	1.952	1.741	1.520	1.287	1.042	782	509	225	100
13.	Stand Fremdkapital auf Objektebene zum 31.12.	54.810	54.810	54.810	54.810	54.666	53.774	52.843	51.870	50.861	49.904	49.425

¹ In den Geschäftsjahren 2016 und 2017 bestehen keine wesentlichen Abweichungen zwischen Ist- und Prognosezahlen. Aus diesem Grund wird auf die Darstellung der Ist-Zahlen für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 verzichtet.

² EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

³ Das Fremdkapital wurde auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen.

⁴ Die Ausschüttungen/Entnahmen (jeweils bezogen auf den Einzahlungsstand der Zeichnungssumme) können jeweils zum 30.09. des Folgejahres erfolgen.

⁵ Im Jahr 2016 ergänzt um erwartete Liquiditätsüberschüsse aus dem Jahr 2015.

Risikohinweis: Die Prognoserechnung und die hierfür getroffenen Annahmen sind kein Indikator für die künftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung.



121 Albright Way, Los Gatos, Außenansicht



121 Albright Way, Los Gatos, Meetingbereich

PRODUKTECKDATEN

Investitionsgegenstand	■ Bürogebäude 121 Albright Way, Los Gatos, Kalifornien; Baujahr 2015, ca. 13.700 qm, sowie 516 Stellplätze
Hauptmieter	■ Zu 100 % an Netflix Inc. vermietet
Mietverträge	■ Mietvertragslaufzeit: 09.07.2015–30.11.2025¹ ■ Jahresnettomiete: ca. 6 Mio. USD (Stand: Dezember 2015) ■ Fest vereinbarte 3%ige Mietsteigerung p. a.
Beteiligungsform	■ Beteiligung an der Investmentgesellschaft „WealthCap Immobilien Nordamerika 17 GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ ²
Gesamtinvestitionsvolumen	■ Ca. 121,8 Mio. USD (davon ca. 55 % Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag) bei konsolidierter Betrachtung
Prognostizierte laufende Ausschüttungen	■ Ca. 5,25 % p. a. bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern (zeitanteilig ab Leistung der Einlage; Ausnahme für das ausschüttungsfreie Geschäftsjahr 2025)
Prognostizierte Gesamtausschüttung	■ Ca. 169 % (inkl. prognostizierten Liquidationsergebnisses von ca. 119 %) bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern (je nach Beitrittszeitpunkt entsprechend geringer; unterstellter Zeitraum 30.06.2016 bis 31.12.2026)³ ■ Ca. 161 % (inkl. prognostizierten Liquidationsergebnisses von ca. 113 %) bezogen auf die Zeichnungssumme mit 5 % Ausgabeaufschlag und vor Steuern (je nach Beitrittszeitpunkt entsprechend geringer; unterstellter Zeitraum 30.06.2016 bis 31.12.2026)³
Zielrendite (prognostiziert)	■ Ca. 4,5 bis 6,5 % (IRR vor Steuern ohne Ausgabeaufschlag bezogen auf die Zeichnungssumme; Definition IRR siehe Seite 29)³ ■ Ca. 3,9 bis 5,9 % (IRR vor Steuern mit 5 % Ausgabeaufschlag bezogen auf die Zeichnungssumme; Definition IRR siehe Seite 29)³
Prognosezeitraum	■ 01.01.2016–31.12.2026
Mindestbeteiligung	■ 28.000 USD ⁴ zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag (ab 500.000 USD zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag), wobei sich die Mindesteinlage ggf. um den Betrag erhöht, der notwendig ist, damit die Einlage am Tag der Zeichnung mindestens umgerechnet 20.000 EUR entspricht; höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Platzierungsgarantie	■ Plangemäß bis zu 64 Mio. USD durch die WealthCap Investment Services GmbH
Hinweis	■ Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Anlagebedingungen vom 10.05.2016; eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten entnehmen Sie bitte der nebenstehenden Aufstellung

¹ Zzgl. 2 x fünf Jahre Verlängerungsoption seitens Netflix zu der dann jeweils gültigen Marktmiete.

² Die Investition erfolgt mittelbar über die objekthaltende Gesellschaft WealthCap Los Gatos 121 Albright Way, L.P., an der sich die Investmentgesellschaft mit 99,9 % beteiligt.

³ Die dargestellten IRR und Ausschüttungen beziehen sich auf einen Anleger, der zum erst möglichen Beitrittszeitpunkt beigetreten ist. Die dargestellten Ausschüttungen reduzieren sich entsprechend für die Anleger, die zu einem späteren Beitrittszeitpunkt beigetreten sind oder noch beitreten werden.

⁴ Die Mindesteinlage wurde – entsprechend dem Erhöhungsrecht nach § 5 Abs. 1 der Anlagebedingungen – von 25.000 USD auf 28.000 USD erhöht, da aufgrund der Wechselkursschwankungen nicht mehr gemäß § 262 Abs. 2 Nr. 2 lit. a KAGB sichergestellt war, dass die Mindesteinlage am Tag der Zeichnung mindestens umgerechnet 20.000 EUR entspricht.

Risikohinweis: Die Prognosen und die hierfür getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung. Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.



121 Albright Way, Los Gatos, Konferenzraum



121 Albright Way, Los Gatos, Aufenthaltsbereich

KOSTEN

	Zeichnungsbetrag unter 500.000 USD (Anteilklasse A)	Zeichnungsbetrag 500.000 USD oder mehr (Anteilklasse B)
Ausgabeaufschlag (dient zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	Bis zu 5 % ¹	Bis zu 3 % ¹
Initialkosten		
Vergütung für die Eigenkapitalvermittlung (über den Ausgabeaufschlag hinaus)	4 %	5 %
Vergütung für die Platzierungsgarantie	3 %	2 %
Vergütung für die Projektaufbereitung	3 %	
Vergütung für die Übernahme der Komplementärfunktion	0,1 %	
Summe Initialkosten (ohne Ausgabeaufschlag)	10,1 %	
Gesamtkosten (Initialkosten und Ausgabeaufschlag)	15,1 % ²	13,1 % ³
Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (Gesamtkostenquote)		
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft	0,15 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr; ab Geschäftsjahr 2016 bis Ablauf Geschäftsjahr 2018 mindestens jedoch 92.000 USD p. a.	
Vergütung der Komplementärin	0,02 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr; ab Geschäftsjahr 2016 bis Ablauf Geschäftsjahr 2018 mindestens jedoch 14.500 USD p. a.	
Vergütung der Verwaltungsgesellschaft für die Übernahme der Treuhandfunktion	0,25 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr; ab Geschäftsjahr 2016 bis Ablauf Geschäftsjahr 2018 mindestens jedoch 155.000 USD p. a.	
Vergütung für die Verwahrstelle	0,07 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens 42.840 USD p. a.	
Sonstige Kosten (Schätzung)	Ca. 0,14 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr	
Gesamt (Schätzung)	0,63 % p. a.⁴	
Transaktionsgebühren/-kosten und erfolgsabhängige Vergütung bei Veräußerung⁵		
Transaktionsgebühren/-kosten	3 % des anteiligen Verkaufspreises für die Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Objektgesellschaft	
Erfolgsabhängige Vergütung	15 % aller Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft nach Verkauf, sofern die Anleger ihre Einlage sowie eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von 5,25 % bezogen auf ihre Einlage (im Jahr des Beitritts der Anleger jeweils zeitanteilig und mit Ausnahme des ausschüttungsfreien Geschäftsjahres 2025) 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 14,7 % des Ausgabepreises (Summe aus dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 5 Nr. 2 der Anlagebedingungen).

3 Die Gesamtkosten betragen 12,7 % des Ausgabepreises (Summe aus dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 5 Nr. 2 der Anlagebedingungen).

4 Der hier angegebene Wert ist eine Schätzung der durchschnittlichen Kosten der Investmentgesellschaft pro Jahr über die prognostizierte Fondslaufzeit. Die tatsächlich angefallenen Kosten des abgelaufenen Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft können den wesentlichen Anlegerinformationen entnommen werden.

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

Im Fokus: Wirtschaftsprofil USA

Aktuell leben in den USA rund 325 Mio. Menschen. Alle zehn Jahre kommen rund 25 Mio. Einwohner hinzu.¹ Die USA gehören, neben China und Europa, zu den größten Volkswirtschaften der Welt.² 128 der auf der aktuellen Fortune-Global-500-Liste geführten und damit umsatzstärksten Unternehmen weltweit sind US-Firmen. In den vergangenen fünf Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt um 11,5 % gestiegen.¹ Die Arbeitslosenquote sinkt seit 2009 jedes Jahr weiter und beträgt aktuell rund 4,1 %.³ 2017 zählten die USA laut dem Global Innovation Index der World Intellectual Property Organization mit Rang 4 zu den zehn innovativsten Ländern der Erde.⁴

US-Dollar ermöglicht Währungsstreuung

Der US-Dollar ist Weltleitwährung und wird häufig als Krisenwährung betrachtet. Seit 1792, also seit mehr als 200 Jahren, ist er ohne Unterbrechung Zahlungsmittel der USA. Zum Vergleich: Ein 90-jähriger Bundesbürger mit ostdeutschen Wurzeln hat bis heute sieben Währungen in Deutschland miterleben können. Eine Investition in US-Dollar kann daher ein sinnvolles Instrument zur Währungsdiversifikation darstellen.

US-amerikanischer Immobilienmarkt mit interessanten Investitionsmöglichkeiten

Die USA verfügen, allein schon bedingt durch ihre Größe, über eine hohe Anzahl an Großstädten, fast 50 Städte haben dort mehr als 1,5 Mio. Einwohner. Der Vergleich mit Europa zeigt, dass der US-Markt breiter und heterogener ist: 80 % der amerikanischen Bevölkerung leben in Städten, in Europa beträgt dieser Anteil weniger als 60 %. In den USA gibt es 255 mittelgroße Städte, in Europa hingegen nur 180.⁵ Generell sind Amerikaner eher bereit, in Gegenden zu ziehen, die bezüglich Arbeitgebern und Freizeitwerten attraktiver erscheinen. Besonders interessant sind sogenannte „Innovation Districts“ wie das Silicon Valley, die etwa aufgrund ihrer Historie oder Lage für eine bestimmte Branche von besonderem Interesse sind. Dies alles hat zur Folge, dass in den USA auch kleinere Städte von zentraler Bedeutung für Land, Leute und Wirtschaft sind – und dadurch zahlreiche Möglichkeiten für zukunftsfähige Immobilieninvestments bieten.

Kürzere Mietzyklen führen meist zu häufigeren Preissteigerungen

Das Mieten von Gewerbeimmobilien in den USA ist von kurzen und intensiven Zyklen geprägt. Die im Silicon Valley ansässige IT-Branche zum Beispiel ist sehr schnelllebig, die Unternehmen können dort überdurchschnittlich schnell und stark wachsen. Dies kann kürzere Vertragslaufzeiten und einen regen Wechsel von Büroräumen und Immobilien zur Folge haben. Ein wesentliches Marktmerkmal in der Vergangenheit waren langfristig steigende Mietpreise. In den letzten 25 Jahren sind die US-amerikanischen Büromietpreise um 60 % gestiegen.⁶ WealthCap geht aufgrund der Prognosen von CBRE Global Investors davon aus, dass die Mietpreise auch in Zukunft weiter steigen werden – und damit auch der Wert der Immobilien.⁷

1 Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/19320/umfrage/gesamtbevoelkerung-der-usa/>, abgerufen am 20.12.2017.

2 Quelle: www.handelsblatt.com, Chinas Wirtschaft wächst rund dreimal schneller als die deutsche; 18.01.2018; Abruf vom 21.01.2018.

3 Quelle: Bureau of Labor Statistic – Labor Force Statistics from the Current Population Survey, <http://data.bls.gov/timeseries/LNS14000000>, Stand: November 2017.

4 Quelle: The Global Innovation Index 2017; Abruf vom 28.12.2017.

5 Quelle: McKinsey & Company – Urban America: US cities in the global economy.

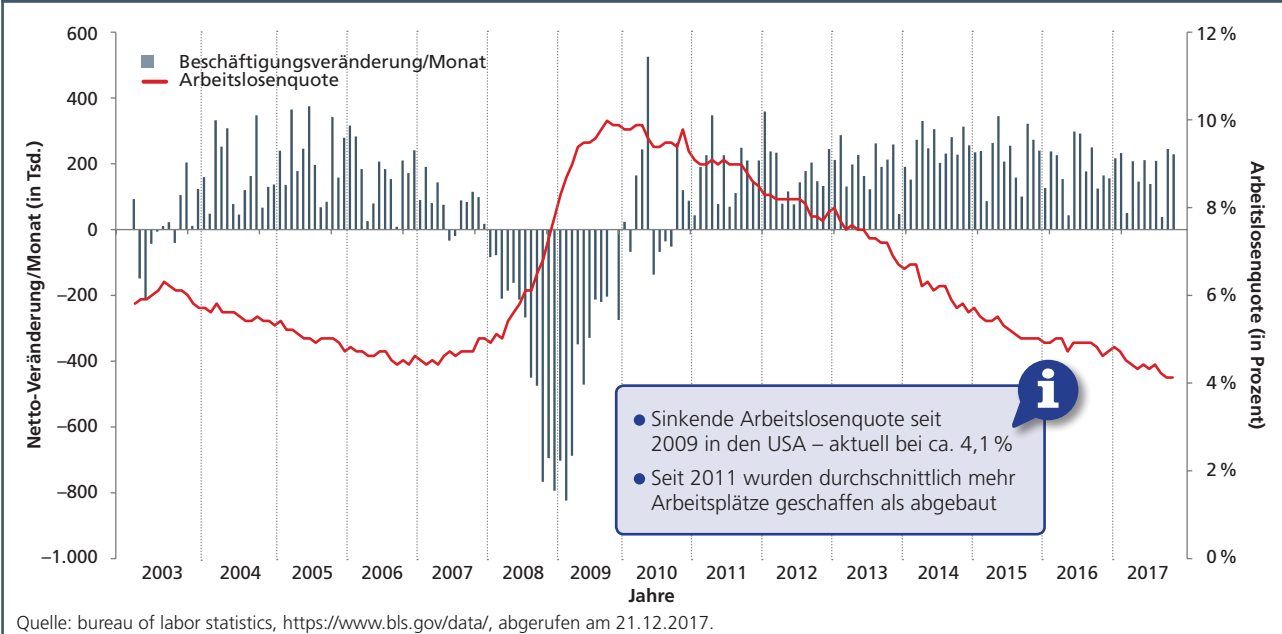
6 Quelle: CBRE, U.S. Office MarketView – Q1 2016.

7 Quelle: WealthCap, eigene Einschätzung der Marktentwicklung, basierend auf Analysen von CBRE Global Investors.

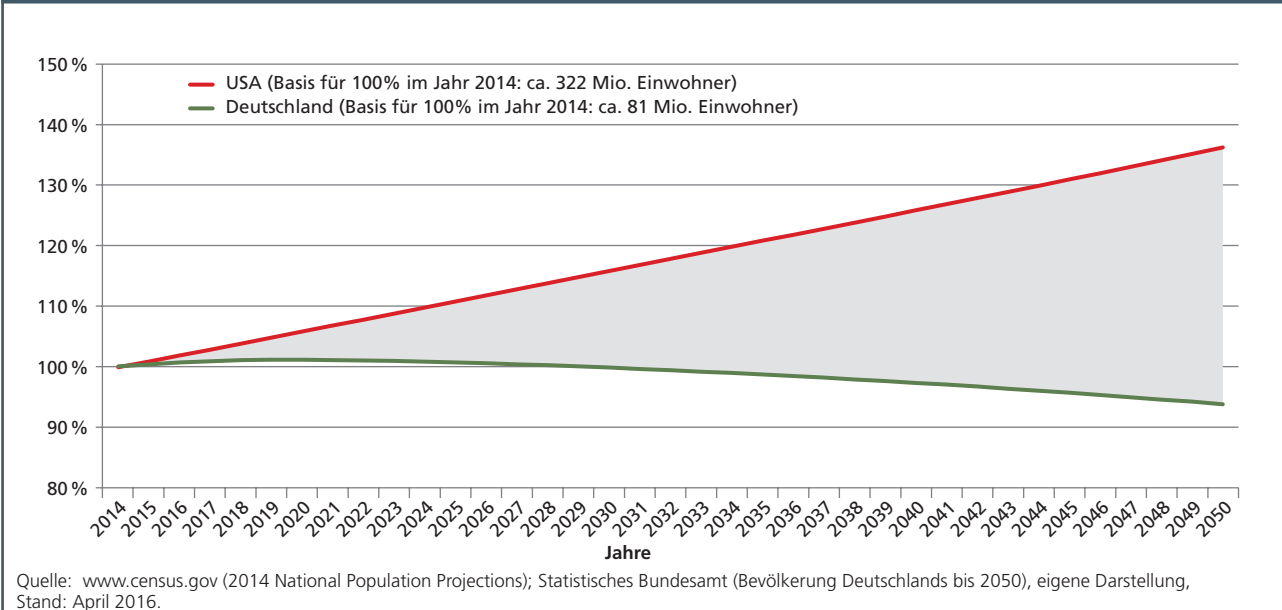
Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Dies stellt keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Insbesondere besteht das Risiko, dass sich die Standortqualität künftig verschlechtern kann.



ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGUNGSZAHLEN IN DEN USA



PROGNOSTIZIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG ALS MÖGLICHE BASIS FÜR KÜNFTIGES WIRTSCHAFTSWACHSTUM



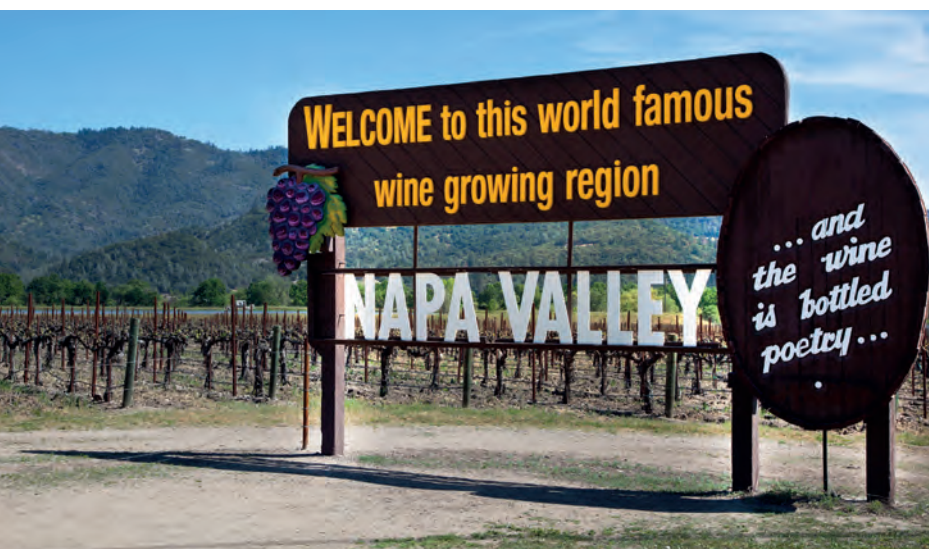
Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Dies stellt keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Insbesondere besteht das Risiko, dass sich die Standortqualität künftig verschlechtern kann.



Alamo Square, San Francisco



Sehr gute Infrastruktur im Silicon Valley



Weltbekanntes Weinanbaugebiet Napa Valley



Redwood Nationalpark in der Nähe von San Francisco



Stanford-Universität

„Innovation District Strategy“: Wir investieren in ausgewählte Regionen mit Zukunftsfokus in den USA

Was sind eigentlich „Innovation Districts“?

Bei den sogenannten „Innovation Districts“ handelt es sich um spezielle Regionen nahe Ballungsgebieten, in denen meist die Eliteuniversitäten des Landes liegen und wo sich die Forschungs- und Entwicklungsunternehmen, also Innovationstreiber, konzentrieren – wie beispielsweise das Silicon Valley im Großraum San Francisco.

Warum setzen wir auf „Innovation Districts“?

Entscheidend bei der Auswahl einer Immobilie sind insbesondere eine klare Investitionsstrategie und ein festgelegter Auswahlprozess.

Daher wählen wir gezielt Regionen mit Zukunftsperspektive nach folgenden Kriterien aus:

- gute Anbindung an öffentlichen Verkehr, Individualverkehr, Infrastruktur (z. B. auch Nähe zu Universitäten, Geschäften, Sportcentern)
- positive Immobilienmarkt- und Mietpreisprognosen
- Regionen, in denen sich gezielt zukunftsorientierte Branchen ansiedeln
- Objekte sollen möglichst modern, jedoch bereits fertiggestellt sein (keine Investitionen mit Entwicklungsrisiko)

Das Silicon Valley in Kalifornien erfüllt derzeit genau diese Kriterien und ist daher für uns ein interessanter Investitionsstandort, der unserer gegenwärtigen Strategie entspricht.

Charakteristika eines „Innovation District“

- Universitätsnähe
- Hohe Lebensqualität (u. a. durch Angebote zur Freizeitgestaltung, Berufschancen und soziale Kontaktmöglichkeiten)
- Gute Infrastruktur
- Jobwachstum
- Wirtschaftswachstum
- Immobiliennachfrage

„Innovation District“: Es handelt sich hierbei um eine Begriffsdefinition von CBRE Global Investors.



Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Dies stellt keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Insbesondere besteht das Risiko, dass sich die Standortqualität künftig verschlechtern kann.

WealthCap in Nordamerika – über 20 Jahre Erfahrung vor Ort

Bereits im Jahr 1994 hat WealthCap seine Aktivitäten in der Anlageklasse Immobilien auf den nordamerikanischen Markt ausgeweitet. Seit damals der erste US-Immobilienfonds, BC US Retail 1, ins Leben gerufen wurde, wurden 15 weitere in den USA und Kanada investierende Investmentgesellschaften (inkl. einer Privatplatzierung) emittiert. Aktuell verwaltet WealthCap in Nordamerika ein Gesamtinvestitionsvolumen von insgesamt ca. 1,2 Mrd. EUR. Bis heute hat WealthCap 40 Shopping-Center und 19 Büroimmobilien in Nordamerika betreut – das entspricht einer Fläche von insgesamt mehr als 700.000 qm.

Langjährige Erfahrung als Basis für die Zukunft

Im Juli 2015 hat WealthCap mit einer Objektgesellschaft das moderne Bürogebäude in 121 Albright Way, Los Gatos erworben. Und damit den Grundstein für einen interessanten Einobjektfonds gelegt – WealthCap Immobilien Nordamerika 17. WealthCap bringt dazu die Erfahrung aus über 20 Jahren Präsenz in den USA ein.

Eigene Expertise und strategisches Partnernetzwerk vor Ort

WealthCap verfügt über eigene Standorte in Atlanta und Toronto sowie mit CBRE Global Investors über einen renommierten strategischen Partner direkt vor Ort. Als Investmentberater für WealthCap tätig, gehört CBRE Global Investors als unabhängig operierende Gesellschaft zur CBRE Group, Inc. CBRE Group, Inc. ist ein Fortune-500¹- und S&P- 500²-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles. Die Gesellschaft ist eines der großen, weltweit agierenden Dienstleistungsunternehmen im Sektor gewerbliche Immobilien. Aktuell verwaltet CBRE Global Investors rund 98 Mrd. USD Vermögen (Assets under Management [AuM]) für mehr als 500 institutionelle Anleger auf der ganzen Welt.³ CBRE Global Investors hat Marktzugang zu einer Vielzahl von Top-Immobilien und ist intensiv auf dem nordamerikanischen Immobilienmarkt vertreten. Anhand strenger Qualitätsmerkmale trifft WealthCap seine Immobilienauswahl. Unabhängige Partner übernehmen zudem strenge und gründliche Investitionsprüfungen (Due-Diligence-Prüfungen) und erstellen externe Gutachten für die infrage kommenden Gewerbeimmobilien.

Partnerschaft mit CBRE Global Investors über den gesamten Immobilienzyklus

- Gezielte Beschaffung von Immobilien
- Laufende Beobachtung des Marktumfeldes zur Ableitung geeigneter Maßnahmen
- Laufende Begleitung des Gebäudemanagements
- Professionelle Beratung und Begleitung beim Verkaufsprozess

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

1 Quelle: Fortune Global 500 ist eine jährlich erscheinende Liste der 500 umsatzstärksten Unternehmen der Welt. Sie wird vom US-amerikanischen Wirtschaftsmagazin Fortune veröffentlicht. Die dort aufgeführten Unternehmen sind fast ausschließlich börsennotiert.

2 Quelle: Der S&P 500 (Standard & Poor's 500) ist ein Aktienindex, der die Aktien von 500 der größten börsennotierten US-amerikanischen Unternehmen umfasst. Der S&P 500 ist nach der Marktkapitalisierung gewichtet und gehört zu den meistbeachteten Aktienindizes der Welt.

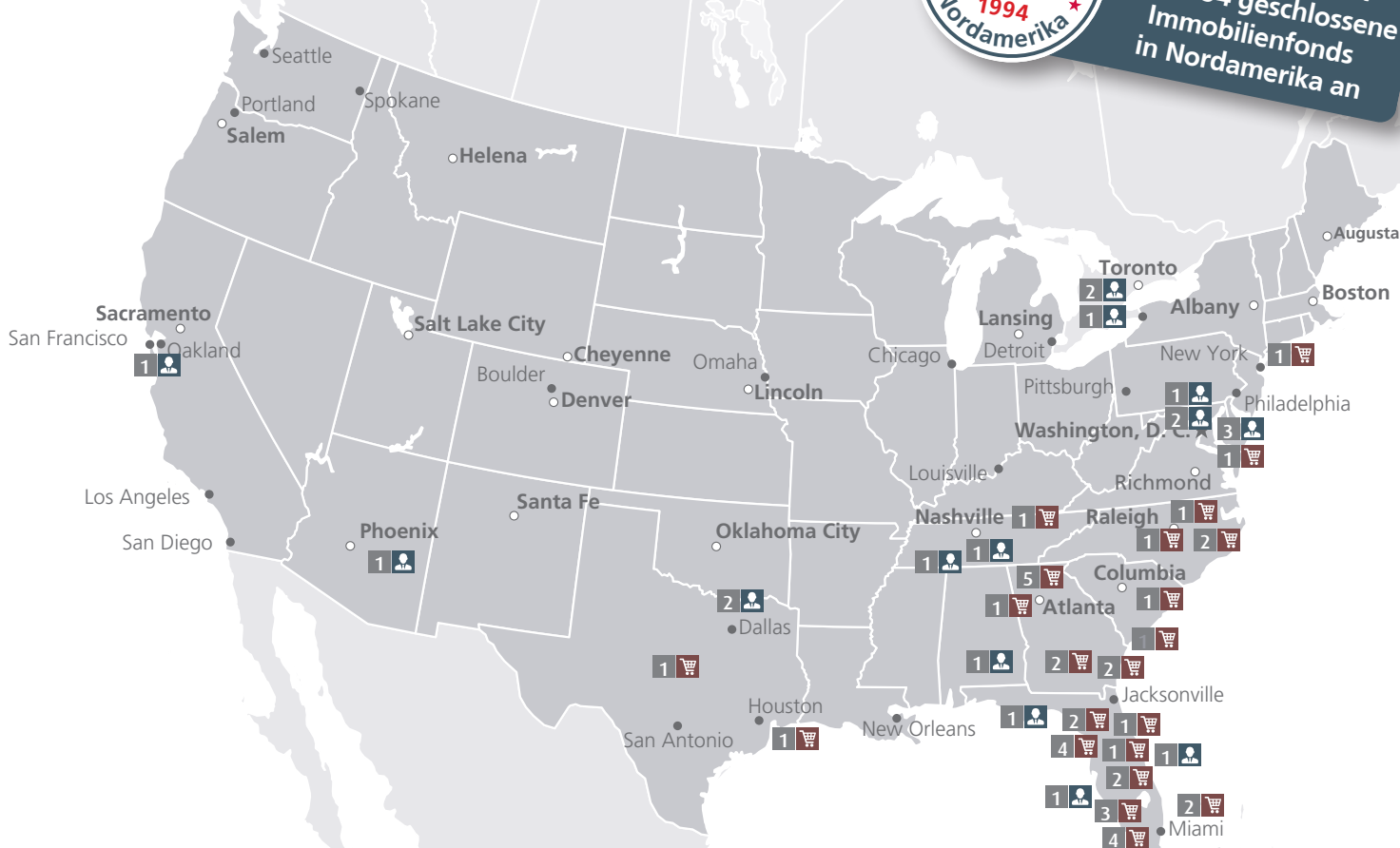
3 Quelle: www.cbreglobalinvestors.com, Stand: Dezember 2017; Abruf vom 20.12.2017.

Risikohinweis: Die dargestellten Daten stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen (Management-risiko) bei Immobilien vornehmen kann.

 40 Shopping-Center
 19 Büro-/Gewerbeimmobilien



WealthCap bietet
seit 1994 geschlossene
Immobilienfonds
in Nordamerika an



Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.



WealthCap – Sachwerte einfach besitzen

Die Wealth Management Capital Holding GmbH, kurz „WealthCap“, ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG – sie gehört damit zum internationalen Verbund der UniCredit. In der 30-jährigen Unternehmenshistorie wurden 150 unternehmerische Beteiligungen in zwölf unterschiedlichen Anlageklassen platziert. Mit einem emittierten Investitionsvolumen von 13,4 Mrd. EUR sowie einem platzierten Eigenkapital von 8,4 Mrd. EUR zählt WealthCap mit ca. 250 Mitarbeitern in München, Berlin, Atlanta (USA) und Toronto (Kanada) zu den großen Sachwerteanbietern am Markt.

Mehr als 235.000 Anleger vertrauen uns

WealthCap vertrauen insgesamt mehr als 235.000 Anleger (inkl. aufgelöster Fonds). Das Unternehmen blickt auf eine Immobilienexpertise von mehr als 30 Jahren zurück. Immobilieninvestitionen gehören zu unseren Kernkompetenzen, was 70 Beteiligungen mit 247 Immobilien in Deutschland, 11 Immobilien in Europa und 59 Immobilien in Nordamerika unter Beweis stellen.

Quelle: WealthCap Unternehmensdarstellung, Stand: 30.06.2017, eigene Darstellung.

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

Risikohinweise

Die unternehmerische Beteiligung am WealthCap Immobilien Nordamerika 17 ist mit bestimmten Chancen, aber auch mit Risiken verbunden. Über diese möchten wir Sie im Folgenden auszugsweise informieren. Weiterführende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Wesentliche Risiken“ im Verkaufsprospekt.

- Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko).
- Es besteht das Risiko, dass sich die Bonität des Mieters Netflix verschlechtert und dieser die Miete nicht mehr bezahlen kann. Es besteht außerdem das Risiko, dass sich die Branche, in der der Mieter tätig ist, negativ entwickelt.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. des Objektes, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Veräußerung des Objektes, z. B. durch die Realisierung eines niedrigeren Verkaufspreises als angenommen.
- Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Annahmen in der Kalkulation, wie z. B. geringere Anschlussmieten als prognostiziert. Dies kann zu einer Verschlechterung der kalkulierten Rendite und zu Verlusten führen.
- Eine Verstärkung der Konkurrenzsituation vor Ort durch neue und modernere Bürobauobjekte kann sich nachteilig auf die Wertentwicklung der Immobilie auswirken.
- Die unternehmerische Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar bzw. eine Veräußerung kann mit hohen Preisabschlägen verbunden sein.
- Die steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen können sich nachteilig ändern und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden.
- Es bestehen Fremdwährungs- und Fremdfinanzierungsrisiken. Rendite kann infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen.
- Grundsätzlich besteht für den Anleger eine Abhängigkeit von den Entscheidungen des Managements sowohl der Investmentgesellschaft als auch ihrer Partner. Fehleinschätzungen haben negative wirtschaftliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der unternehmerischen Beteiligung.
- Vorliegend investiert die Investmentgesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft in nur eine Immobilie, sodass von dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB abgewichen wird (§ 262 Abs. 2 KAGB) und keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken stattfindet. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagesegment ausgeglichen werden.

Impressum/Hinweise/Kontakt

Herausgeberin

WealthCap, München
Stand: 12.03.2018

Bildnachweis

Gebäudeaufnahmen, innen: Tuan Dang/Netflix
Gebäudeaufnahmen, außen: Frank Perez/Netflix
Sonstige Bilder: iStockphoto.com, GettyImages.com
und WealthCap

Hinweis zum WealthCap Immobilien Nordamerika 17

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 10.05.2016, 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 verfügbar.

IRR-Methode

Die Renditeangabe nach Interner-Zinsfuß-Methode (IRR-Methode, englisch: Internal Rate of Return) gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die zu jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch 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.

Kontakt

Weitere Informationen zum WealthCap Immobilien Nordamerika 17 erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt für Sie bereit, den Sie ebenso direkt bei

WealthCap, Am Tucherpark 16, 80538 München,
Tel. +49 89 678 205-500, anfordern können.

Besuchen Sie uns im Internet unter www.wealthcap.com, um sich über den WealthCap Immobilien Nordamerika 17 zu informieren. Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um unser Angebot und Unternehmen sowie bereits platzierte und aktuelle Sachwertefonds, zum Beispiel aus den Bereichen Immobilien, Private Equity, Luftverkehr und Portfoliolösungen.

Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 555-500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com

Kontakt

Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon: 0800 962 8000 (kostenfrei)

Telefon: +49 89 678 205-500 (Ausland)

Telefax: +49 89 678 205 555-500

E-Mail: info@wealthcap.com

Internet: www.wealthcap.com