

Risiken im Zusammenhang mit Finanzanlagen:

Alle Finanzanlagen bergen ein Risikoelement. Daher werden der Wert Ihrer Anlage und die Erträge daraus Schwankungen unterliegen und Ihr ursprünglicher Anlagebetrag kann nicht garantiert werden.

FACTSHEET - WERBUNG**ZUR ANLEIHEEMISSION**

W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH
info@w3s-invest2.de

| Rennbahnstr. 72-74
| www.w3s-invest2.de

| 60528 Frankfurt am Main
| +49 (0) 69-3487 181 60

Die W3S Unternehmensgruppe entwickelt Konzepte für Immobilieninvestitionen, bei denen Rendite und Risiko, Interessen von Investoren, den Mietparteien, dem Management und den finanzierenden Banken in Balance sind. Dieses Angebot ist vor allem durch einen sehr günstigen Einkaufspreis der in Köln gut gelegenen Immobilien gekennzeichnet, was zu einer sehr guten Rentabilität bei einer überdurchschnittlich hohen Sicherheit führt.

**Eckdaten der Anleihe auf einen Blick**

| | |
|------------------|--|
| Zinssatz | variabel - prognostiziert: 6% p.a. (zzgl. Bonuszins am Ende der Laufzeit) |
| Laufzeit | 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2031 (frühere Rückzahlung möglich) |
| WKN | A3E5XX |
| ISIN | DE000A3E5XX0 |
| Emittent | W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH |
| Zeichnungsfrist | 10. Dezember 2021 bis 30. November 2022 (vorbehaltlich vorzeitiger Schließung) |
| Emissionsvolumen | 12.700.000,00 EUR |

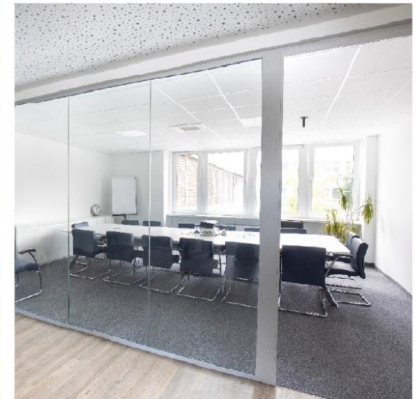
HAFTUNGSAUSSCHLUSS - Wichtige Hinweise

Bei dieser Zusammenfassung handelt es sich um eine vereinfachte, unverbindliche und vor allem werbliche Darstellung. Diese unverbindliche Zusammenfassung stellt insbesondere kein Angebot zum Erwerb von Anleihen dar. Maßgeblich für Ihre Investitionsentscheidung ist allein der veröffentlichte Wertpapierprospekt vom 09. Dezember 2021, der kostenlos auf unserer Internetseite www.w3s-invest2.de/investieren/ abrufbar ist.

Das Investitionsobjekt - Bürogebäude Max-Planck-Str. 37 / 39 - 50858 Köln

"Das Investitionsobjekt" ist eine vereinfachende Darstellung. Die Emittentin hat 89,9% der Geschäftsanteile von zwei Objektgesellschaften erworben, die ihrerseits die hier dargestellten Immobilien halten.

| | |
|------------------------|--|
| Anzahl der Bürogebäude | 2 |
| Baujahr | 1990 |
| Vermietbare Fläche | rd. 18.500 m ² |
| Stellplätze | 376 |
| Lage | Kölner Westen - Stadtteil Junkersdorf unmittelbar gelegen im Gewerbegebiet Marsdorf mit einem Weg zur Autobahn in 3 Minuten – am Autobahnkreuz A1 / A4 mit idealer Ost/West- und Nord/Süd-Verbindung. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkte Nähe Hauptbahnhof Köln (8 KM) / Flughafen Köln/Bonn (19 KM) |
| Leerstand | Max-Planck-Str. 37 rd. 15% und Max-Planck-Str. 39 rd. 30% - einkalkuliert und beplant |
| Einkaufspreis | Kaufpreis für 89,9% der Geschäftsanteile der Objektgesellschaften: 28,9 Mio. EUR (entsprechend rd. 32 Mio. EUR bezogen auf sämtliche Geschäftsanteile - dies entspricht einem Einkaufsfaktor von rd. 14,88% (bzw. einer CapRate von 6,72%) bezogen auf die Nettomieteinnahmen aus den Immobilien) |
| Liquiditätsreserven | rd. 1,7 Mio. EUR |



Bei Interesse an einer Investition nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:

W3S Investitionsgesellschaft 2 mbH
info@w3s-invest2.de

| Rennbahnstr. 72-74
| www.w3s-invest2.de

| 60528 Frankfurt am Main
| +49 (0) 69-3487 181 60

HAFTUNGSAUSSCHLUSS - Wichtige Hinweise

Bei dieser Zusammenfassung handelt es sich um eine vereinfachte, unverbindliche und vor allem werbliche Darstellung. Diese unverbindliche Zusammenfassung stellt insbesondere kein Angebot zum Erwerb von Anleihen dar. Maßgeblich für Ihre Investitionsentscheidung ist allein der veröffentlichte Wertpapierprospekt vom 09. Dezember 2021, der kostenlos auf unserer Internetseite www.w3s-invest2.de/investieren/ abrufbar ist.