

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihm zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Wealthcap Immobilien Deutschland 43 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Der Anleger investiert in eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) nach deutschem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) (nachfolgend „Investmentgesellschaft“).

Die Anteile an der Investmentgesellschaft haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

Die Investmentgesellschaft wird von der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, (nachfolgend „Verwaltungsgesellschaft“), einem Unternehmen der Wealthcap Gruppe, verwaltet.

Ziele und Anlagepolitik

Anlageziel

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen von Vermögensgegenständen) soll an die Anleger plangemäß einmal jährlich ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten benötigt wird. Die Ausschüttung erfolgt planmäßig zeitanteilig jeweils zum 30.06. eines Jahres. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital zur Investition in Immobilien. Die Investition kann unmittelbar oder mittelbar über den Erwerb einer oder mehrerer Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften erfolgen.

Anlagegrundsätze

Bei der Anlage in Immobilien bzw. in Objektgesellschaften gelten folgende Anlagegrenzen:

- a) Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.
- b) Mit mindestens 60% des investierten Kapitals erwirbt die Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – Immobilien, die folgenden Anlagegrenzen entsprechen:
 - (i) Region: Deutschland;
 - (ii) Nutzungsart: Gewerbe (Büro, Handel, Hotel und/oder Wohnen);
 - (iii) Größenklasse: Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR;
 - (iv) Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude, wobei (innerhalb oder außerhalb der Investitionsphase gemäß § 2 (2) der Anlagebedingungen) die Bebauung von Grundstücken mit (weiteren) Gebäuden bzw. die Sanierung oder Erweiterung von Bestandsgebäuden möglich ist.
- c) Grundsätzlich werden sämtliche von der Investmentgesellschaft – unmittelbar oder mittelbar – erworbenen Immobilien den Anlagegrenzen nach vorstehender lit. b (i) und (iv) entsprechen.

Investiertes Kapital gemäß lit. b bezieht sich auf das der Investmentgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehende Kommanditkapital. Die vorstehenden Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von drei Jahren nach Beginn des Vertriebes zzgl. einer möglichen Verlängerungsoption von zwölf Monaten (nachfolgend „Investitionsphase“ genannt) eingehalten.

Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern plangemäß auf bis zu 31 Mio. EUR erhöht werden. Eine Erhöhung oder Verminderung des plangemäß einzuwerbenden Kommanditkapitals steht im freien Ermessen der Investmentgesellschaft.

Die Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Wealthcap Investment“ genannt) hat eine Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i. H. v. plangemäß bis zu 31 Mio. EUR bis zum 31.12.2021 abgegeben. Der garantierte Betrag erhöht bzw. vermindert sich auf schriftliches Verlangen der Verwaltungsgesellschaft um den Betrag, den die Investmentgesellschaft als Kommanditkapital benötigt, um die geplanten Beteiligungen an den Objektgesellschaften finanzieren zu können.

Wealthcap Investment kann den Garantiebetrug in der Weise erbringen, (i) dass sie selbst oder eine bzw. mehrere Gesellschaften der Wealthcap Gruppe (nachfolgend „Dritte“ genannt) der Investmentgesellschaft als Direktkommanditist(en) oder Treugeber beitrifft/beitreten und Einlagen erbringt/erbringen oder (ii) indem sie der Investmentgesellschaft die dem Garantiebetrug entsprechenden Mittel ganz oder teilweise als Darlehen zur Verfügung stellt oder durch Dritte zur Verfügung stellen lässt.

Finanzierung

Für die Investmentgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenzen sind Kredite, die Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen. Diese Begrenzung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebes, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes.

Mindesteinlage

Die Mindesteinlage beträgt 50.000 EUR zzgl. eines Ausgabeaufschlages i. H. v. bis zu 3,5% des Zeichnungsbetrages, wobei höhere Zeichnungsbeträge ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen.

Währung

Die Gesellschaftswährung ist der Euro.

Laufzeit

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2031 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2036 beschließen, sofern die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände noch nicht veräußern konnte. Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft beschließen. Die Investmentgesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst.

Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist ausgeschlossen.

Hinweis

Der Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Fondslaufzeit aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil/Wesentliche Risiken

Mit der Anlage in der Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlages erleidet.

Risiko aus der fehlenden Risikomischung

Möglicherweise wird die Investmentgesellschaft lediglich in nur einen Vermögensgegenstand (d.h. unmittelbar in eine Immobilie oder mittelbar über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft in nur eine Immobilie) investieren und von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB abweichen. In diesem Falle findet keine Diversifikation der Standort- und anlagebedingten Risiken statt. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagensegment ausgeglichen werden. Es besteht mangels Risikomischung ein besonderes Ausfallrisiko. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Investmentgesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Rückflüsse an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust die Folge sind.

Anlage-, Zahlungsunfähigkeits- und Liquiditätsrisiken

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft besteht in der mittelbaren Investition in Immobilien. Da der Anleger nicht direkt, sondern mittelbar über die Investmentgesellschaft und die Objektgesellschaften in Immobilien investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf die Objektgesellschaften und keinen direkten Anspruch gegenüber den Objektgesellschaften. Bei der Investmentgesellschaft anfallende Kosten können die Einnahmen übersteigen. Dies kann zu einer Minderung der erzielbaren Rendite führen und auch dazu, dass der Anleger das eingesetzte Kapital nicht zurückerhält. Der Zeitpunkt und die Höhe etwaiger Ausschüttungen können nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden.

Zudem kann die Investmentgesellschaft zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Das kann zum Verlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Investmentgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Blind-Pool-Risiko

Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige ist noch ungewiss, in welche durch die in den Anlagebedingungen näher definierten Vermögensgegenstände die Investmentgesellschaft investieren wird. Hinsichtlich von 40 % des investierten Kapitals enthalten die Anlagebedingungen keine näheren Definitionen der zu erwerbenden Vermögensgegenstände. Es steht also noch nicht fest, ob bzw. an welchen konkreten Objektgesellschaften bzw. Immobilien sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird (sog. „Blind Pool“). Ferner wird die Investmentgesellschaft möglicherweise über eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft nur eine Immobilie erwerben. Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung von bereits getätigten oder beabsichtigten Investitionen der Investmentgesellschaft. Daher können auch die Ergebnisse der Investmentgesellschaft nicht bzw. nur schwer geplant werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Investmentgesellschaft entspre-

chend ihrer Investitionsstrategie geeignete Immobilien mittelbar über die Beteiligungen an Objektgesellschaften erwerben kann. Sollte dies der Investmentgesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang gelingen, lässt sich die Investitionsstrategie der Investmentgesellschaft nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisieren. Kann überhaupt keine Beteiligung erworben werden, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Investmentgesellschaft.

Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital

Auf Ebene der Objektgesellschaften werden langfristige Fremdfinanzierungen bzw. Zwischenfinanzierungen aufgenommen, die unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaften zu bedienen sind. Durch den Einsatz von Fremdkapital kann ein sog. Hebeleffekt auf das jeweilige Eigenkapital entstehen, d.h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen.

Risiko aus Immobilieninvestitionen

Die Erträge der Investmentgesellschaft können sich verringern oder ausfallen, z.B.

- aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation von Mietern, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können;
- aufgrund von Baumängeln, Altlasten und/oder Instandhaltungs-/Umbaumaßnahmen, die zu außergewöhnlichen Aufwendungen und überplanmäßigen Kosten führen können;
- aufgrund eines Konjunkturabschwungs und einer ggf. damit verbundenen reduzierten Mieternachfrage, sodass ggf. erforderliche Anschlussvermietungen nur zu geringeren Bedingungen oder gar nicht erfolgen können.
- Der Standort und die Immobilien können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demographie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren, sodass neben geringeren Mieten auch keine bzw. geringere Verkaufserlöse erzielbar sind.

Das Vorstehende würde zu höheren Kosten bzw. verminderten Erträgen führen und das Ergebnis des Anlegers negativ beeinflussen.

Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

Die Rücknahme oder Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung durch die Anleger ist insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen grundsätzlich möglich. Es besteht jedoch kein geregelter Zweitmarkt. Ein Verkauf ist immer nur dann möglich, wenn ein Käufer gefunden werden kann. Es ist eine Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft für einen Verkauf nötig und es besteht ein Vorkaufsrecht einer durch die Komplementärin der Investmentgesellschaft zu benennenden Gesellschaft, an der die Wealth Management Capital Holding GmbH unmittelbar oder mittelbar mehrheitlich beteiligt ist. Daher kann ein Verkauf ggf. nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen oder gar nicht möglich sein.

Da die Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingehen, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“ im Abschnitt „Wesentliche Risiken“ zu entnehmen.

Kosten (nachfolgende Prozentzahlen beziehen sich auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag)

Ausgabeaufschlag (zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	Bis zu 3,5 % ¹
Initialkosten	Bis zu 5,9 %
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	Bis zu 9,4 % ²
Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (zu erwartende Gesamtkostenquote)	0,6 % p.a. (des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft) ³
Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind ⁴	
Transaktionsgebühren/-kosten	Bis zu 1% des anteiligen Verkaufspreises für die Veräußerung der Immobilien bzw. der Beteiligungen an den Objektgesellschaften
Erfolgsabhängige Vergütung	15 % aller Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft nach Verkauf, sofern die Anleger ihre Einlage sowie ab dem Geschäftsjahr 2020 eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von mindestens 3,75 % bezogen auf ihre Einlage (im Jahr des Beitritts der Anleger jeweils zeitanteilig) erhalten haben

Stellenwert der Kosten

Die vorstehend aufgeführten Kosten werden auf die Funktionsweise der Investmentgesellschaft (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft) verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

Informationen zur Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft (darunter eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen, die Zusammensetzung des Vergütungsausschusses sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen) können unter www.wealthcap.com kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der Verwaltungsgesellschaft, der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung Am Tucherpark 16, 80538 München, kostenlos in Papierform erhältlich.

¹ Der Anleger kann über den aktuellen Ausgabeaufschlag durch seinen Finanzberater, die für ihn zuständige Stelle oder die Verwaltungsgesellschaft informiert werden.

² Die Gesamtkosten betragen bis zu 9,0% des Ausgabepreises (Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 5 Nr. 2 der Anlagebedingungen).

³ Die Schätzung gibt die durchschnittlich zu erwartenden jährlichen laufenden Kosten während der regulären Fondslaufzeit bis zum 31.12.2031 im Verhältnis zu den durchschnittlich zu erwartenden Nettoinventarwerten in diesem Zeitraum wieder. Zudem sind Abweichungen von dieser Schätzung nach oben und auch nach unten möglich.

⁴ Zu näheren Einzelheiten vgl. § 6 Nr. 7 und Nr. 8 der Anlagebedingungen.

Frühere Wertentwicklung/Mögliche Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die Erträge

Eine historische Wertentwicklung kann noch nicht angegeben werden. Es liegt noch keine ausreichende Datenhistorie vor, um eine Wertentwicklung der Investmentgesellschaft in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Insofern wird nachstehend eine Schätzung der Aussichten für die Kapitalrückzahlung und die angestrebten Erträge im Rahmen von drei zweckmäßigen Szenarien der potenziellen Wertentwicklung dargelegt.

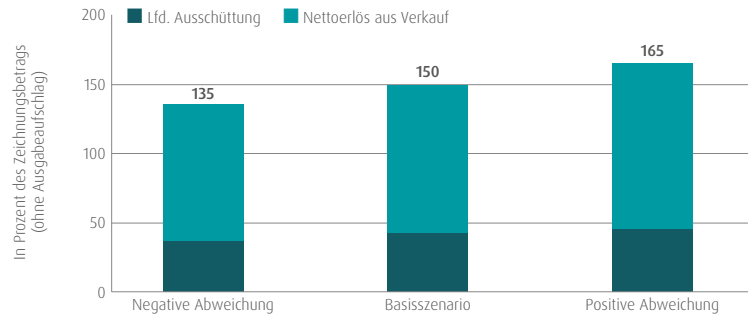
- Das Basisszenario unterstellt ab dem Geschäftsjahr 2020 prognostizierte laufende Auszahlungen vor Steuern an die Anleger i.H.v. durchschnittlich 3,7% p.a. (bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) sowie, dass aus den Veräußerungserlösen ein Rückfluss i.H.v. ca. 106% des investierten Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag erfolgt.
- Negative Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung bei den prognostizierten laufenden Auszahlungen sowie beim Rückfluss aus den Veräußerungserlösen i.H.v. jeweils 10% eintritt.
- Positive Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine positive Abweichung bei den prognostizierten laufenden Auszahlungen sowie beim Rückfluss aus den Veräußerungserlösen i.H.v. jeweils 10% eintritt.

Mit Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen ist zu rechnen. Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt im Falle der dargestellten negativen Abweichung nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, dass es auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen kann (siehe hierzu vorstehenden Abschnitt „Risiko- und Ertragsprofil/Wesentliche Risiken“). Dies gilt sinngemäß auch für

eine positive Abweichung, sodass es auch zu einer größeren positiven Abweichung kommen kann. Aussagen über die Eintrittswahrscheinlichkeit einzelner Szenarien sind nicht möglich. Die Darstellung lässt keinen Rückschluss auf die tatsächliche Wertentwicklung der Investmentgesellschaft zu.

Auch ein Verlust des eingesetzten Kapitals ist grundsätzlich möglich.

Sensitivitäten Gesamtrückflüsse 2020–2031 in Prozent des Zeichnungsbetrages (ohne Ausgabeaufschlag)¹



Praktische Informationen

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH, München

Besteuerung

Der Anleger erzielt voraussichtlich Einkünfte aus einer vermögensverwaltenden Tätigkeit mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie ggf. Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Gesellschaft im Privatvermögen hält. Er unterliegt dem deutschen Einkommensteuergesetz. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.

Rechtliche Informationen

Die Verwaltungsgesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Weitere Informationen

Kopien des Verkaufsprospektes, evtl. Aktualisierungen und Nachträge, die „Wesentlichen Anlegerinformationen“ sowie die Jahresberichte der Investmentgesellschaft, die aktuellen Anteilspreise und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei der Verwaltungsgesellschaft, der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung Am Tucherpark 16, 80538 München, kostenlos erhältlich oder können unter www.wealthcap.com kostenlos abgerufen werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Die Investmentgesellschaft ist ebenfalls in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Die wesentlichen Informationen für die Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19.07.2019.

¹ Die Gesamtausschüttungen vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (in Höhe von bis zu 3,5% auf den Zeichnungsbetrag) liegen bei 131% (negative Abweichung), bei 145% für das Basisszenario und bei 160% (positive Abweichung).