

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 NORDAMERIKA 17 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 nicht die gleichen Ausgestaltungsmerkmale. Es werden – entsprechend den nachfolgenden Kriterien – verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile werden mit unterschiedlichen Ausgabeaufschlägen ausgestaltet. Der Ausgabeaufschlag beträgt bei einem von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag i. H. v.

- unter 500.000 USD bis zu 5 % (Anteilklasse A) und
- 500.000 USD oder mehr bis zu 3 % (Anteilklasse B)

des jeweiligen Zeichnungsbetrages.

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

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Anlageziel

Die Investmentgesellschaft strebt eine positive Rendite mit jährlichen Ausschüttungen an. Die angestrebte Rendite (nicht garantiert) für die Anleger soll plangemäß 4,5 bis 6,5 % (IRR¹) bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern betragen. Die prognostizierten jährlichen Ausschüttungen betragen 5,25 % (erstmalig für das Geschäftsjahr 2016 zum 30.09.2017 zeitanteilig ab Leistung der Einlage; Ausnahme für das ausschüttungsfreie Geschäftsjahr 2025). Die prognostizierte Schlüsselausschüttung aus dem Verkauf der Beteiligung an der Objektgesellschaft bzw. dem Verkauf der Immobilie soll 119 % betragen.

Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital zur Investition in eine Beteiligung an einer Objektgesellschaft, die eine Immobilie in Los Gatos, Kalifornien, USA, erworben hat.

Anlagegrundsätze

Die Investmentgesellschaft wird sich mittelbar an folgendem Objekt beteiligen:

- Bürogebäude in 121 Albright Way, Los Gatos, Kalifornien (nachfolgend „Immobilie“ genannt).

Dementsprechend wird die Investmentgesellschaft Anteile an der WealthCap Los Gatos 121 Albright Way, L. P. (nachfolgend „Objektgesellschaft“), mit Sitz in Delaware, eingetragen im Corporation Trust Center, 1209 Orange Street, Wilmington, Delaware 19801, erwerben.

Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern plangemäß auf bis zu 64 Mio. USD 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 der Investmentgesellschaft gegenüber eine Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i. H. v. plangemäß bis zu 64 Mio. USD bis zum 31.12.2016 abzugeben.

WealthCap Investment kann den Garantiebtrag in der Weise erbringen, (i) dass sie selbst oder eine bzw. mehrere ihrer Gruppengesellschaften (nachfolgend „Dritte“ genannt) der Investmentgesellschaft als Direktkommanditist(en) oder Treugeber beitreten/beitreten und Einlagen erbringt/erbringen oder (ii) indem sie der Investmentgesellschaft die dem Garantiebtrag 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 des 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. Diese Begrenzung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Mindesteinlage/Anteilklasse

Die Mindesteinlage beträgt 25.000 USD zzgl. eines Ausgabeaufschlags, 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. In Bezug auf den Ausgabeaufschlag werden verschiedene Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. So beträgt der Ausgabeaufschlag bei einem von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrag i. H. v.

- unter 500.000 USD bis zu 5 % (Anteilklasse A) und
- 500.000 USD oder mehr bis zu 3 % (Anteilklasse B)

des jeweiligen Zeichnungsbetrages.

Währung

Die Gesellschaftswährung ist der US-Dollar.

Laufzeit

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2026 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2031 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 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 Ausgabeaufschlags erleidet.

Investitionsrisiko

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft besteht in der mittelbaren Investition in eine Immobilie. Da der Anleger nicht direkt, sondern mittelbar über die Investmentgesellschaft in die Immobilie investiert, hat er keinen unmittelbaren Einfluss auf die und keinen direkten Anspruch gegenüber der Objektgesellschaft. 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 etwaiger Ausschüttungen kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden.

Liquiditätsrisiko

Die Investmentgesellschaft kann 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.

Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital

Auf Ebene der Objektgesellschaft wurden eine langfristige Fremdfinanzierung bzw. eine Zwischenfinanzierung aufgenommen, die unabhängig von der Einnahmesituation der Objektgesellschaft 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.

Währungsrisiko

Die Währung der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft ist der US-Dollar. Insbesondere erfolgen sämtliche Investitionen und deren Finanzierungen in US-Dollar. Die Kapitalanlage und alle Ausschüttungen erfolgen auf der Basis von US-Dollar und enthalten daher aus Euro-Sicht ein Währungsrisiko.

Risiko aus Immobilieninvestitionen

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

- einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation der Mieterin, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können;
- von Baumängeln, Altlasten und/oder Instandhaltungs-/Umbaumaßnahmen, die zu außergewöhnlichen Aufwendungen und überplanmäßigen Kosten führen können;
- eines Konjunkturabschwungs und einer ggf. damit verbundenen reduzierten Mieternachfrage, sodass ggf. erforderliche Anschlussvermietungen nur zu geringeren als den prospektierten 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.

Fehlende Risikomischung

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. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft gehaltenen Beteiligung ist daher ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie, als sie dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB wäre.

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 und zudem ist eine Zustimmung durch die Komplementärin für einen Verkauf nötig. 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 jeweiligen Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag)

	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 (ohne Ausgabeaufschlag)		10,1 %
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	bis zu 15,1 % ²	bis zu 13,1 % ³
Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind [zu erwartende Gesamtkostenquote (Schätzung)]	0,63 % p.a. (des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft) ⁴	
Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind⁵		
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 Die Schätzung gibt die durchschnittlich zu erwartenden jährlichen laufenden Kosten während der regulären Fondslaufzeit bis zum 31.12.2026 im Verhältnis zu den durchschnittlich zu erwartenden Nettoinventarwerten in diesem Zeitraum wieder.

⁵ Zudem sind Abweichungen von dieser Schätzung nach oben und auch nach unten möglich.

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

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

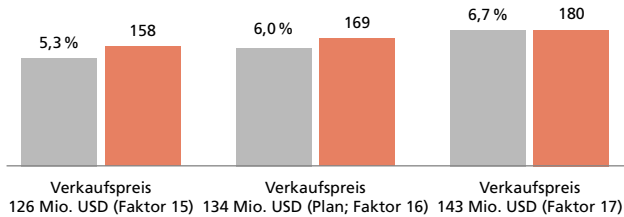
Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft (darunter eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen) können unter www.wealthcap.com kostenlos abgerufen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

FRÜHERE WERTENTWICKLUNG/MÖGLICHE AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Die Investmentgesellschaft wird neu aufgelegt, daher liegen keine Daten zu einer früheren Wertentwicklung vor. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Marktentwicklungen sind daher nachfolgend drei Szenarien einer möglichen Wertentwicklung dargestellt, in denen sich jeweils eine für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft relevante Einflussgröße verändert. Der Maßstab für die Wertentwicklung sind hierbei die über die Laufzeit prognostizierten laufenden Auszahlungen (zzgl. Veräußerungserlös) an die Anleger und die prognostizierte IRR-Rendite in Prozent ihres Zeichnungsbetrags. Die nachfolgenden Szenario-Betrachtungen haben rein exemplarischen Charakter und bilden keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt. **Auch ein Verlust des eingesetzten Kapitals ist grundsätzlich möglich.**

VERKAUFSPREIS

■ IRR-Rendite vor Steuern
■ Kapitalrückflüsse vor Steuern in Tsd. USD

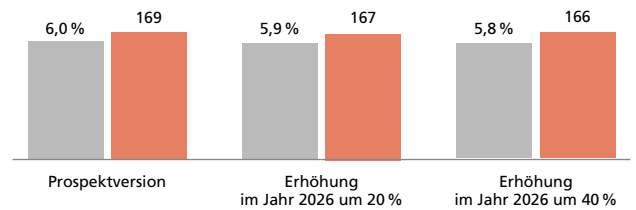


Verkaufsfaktor (Abweichungen von Prognosen)

Änderung des angenommenen Verkaufspreises im Jahr 2026 um jeweils einen Faktor nach oben und unten, ausgehend von einem geplanten Verkaufsfaktor 16.

INSTANDHALTUNGS- BZW. NACHVERMIETUNGSKOSTEN

■ IRR-Rendite vor Steuern
■ Kapitalrückflüsse vor Steuern in Tsd. USD

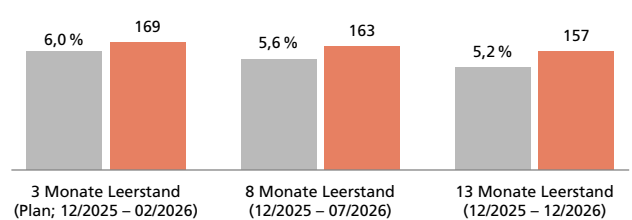


Instandhaltungskosten (Abweichungen von den Prognosen)

Variation der Instandhaltungs- bzw. Nachvermietungskosten um jeweils 20% bzw. 40% im Jahr 2026.

LEERSTAND

■ IRR-Rendite vor Steuern
■ Kapitalrückflüsse vor Steuern in Tsd. USD



Leerstand (Abweichungen von Prognosen)

Annahme eines 8- bzw. 13-monatigen Leerstands der Fondsimmoblie.

PRAKTISCHE INFORMATIONEN

Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH, München

Besteuerung

Der Anleger erzielt voraussichtlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Die gewerblichen Einkünfte sind in Deutschland unter einem sog. Progressionsvorbehalt steuerfrei gestellt. Sie sind daher lediglich im Rahmen der Bemessung des auf die in Deutschland steuerpflichtigen Einkünfte anzuwendenden Steuersatzes zu berücksichtigen. 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. Nachträge, die „Wesentlichen Anlegerinformationen“ sowie die Jahresberichte der Investmentgesellschaft, die aktuellen Anteilspreise und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei der Verwaltungsgesellschaft, WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, 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 17.10.2016.