

## 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 39 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 Anteilsklassen 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.

- 10.000 EUR und mehr bis zu 5 % (Anteilklasse A),
- 200.000 EUR und mehr bis zu 2,5 % (Anteilklasse B) und
- 1.000.000 EUR oder mehr bis zu 1 % (Anteilklasse C)

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 4,0–4,5 % (IRR<sup>1</sup>) bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern betragen. Die angestrebten jährlichen Ausschüttungen sollen nach Beendigung der Investitionsphase plangemäß 4 % betragen, d. h. voraussichtlich erstmals für das Geschäftsjahr 2017 zum 30.06.2018 erfolgen (zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Leistung der Einlage).

#### Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben von Kommanditkapital zur Investition in ein risikogestütztes Immobilienportfolio.

#### Anlagegrundsätze

Zum 03.01.2017 hat die Investmentgesellschaft Beteiligungen an drei Objektgesellschaften erworben, so dass die Investmentgesellschaft mittelbar an den folgenden Immobilien beteiligt ist:

- Bürogebäude „SILVA“, Darmstädter Landstrasse 110-114, Frankfurt
- Bürogebäude „Kistlerhofstrasse“, Kistlerhofstrasse 73,75,77,79, München
- Bürogebäude „Schelmenwasen“, Schelmenwasen 37-41, Stuttgart

Zudem ist es möglich, dass die Investmentgesellschaft weitere Anteile an noch nicht feststehenden Objektgesellschaften erwirbt.

Bei der Anlage in weitere Beteiligungen an Objektgesellschaften gelten ausschließ-lich (100%) folgende Anlagegrenzen für die von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien:

1. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in Deutschland.
2. Für die Immobilien bzw. für die von den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien gilt:
  - Region: Deutschland
  - Nutzungsart: Der Gewerbeanteil (Typ: Büro und/oder Handel) der Immobilien beträgt mindestens 80 %
  - Größenklasse: Der Verkehrswert der jeweiligen Immobilie beträgt mindestens 10 Mio. EUR
  - Objektqualität: Neubauten/Bestandsgebäude/generalsanierte Altbauten

Die vorstehenden Anlagegrenzen werden spätestens innerhalb von drei Jahren nach Beginn des Vertriebes (nachfolgend „Investitionsphase“ genannt), eingehal-

ten. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Investitionsphase um weitere zwölf Monate beschließen.

#### Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern plangemäß auf bis zu 150 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 der Investmentgesellschaft gegenüber eine Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i. H. v. plangemäß bis zu 150 Mio. EUR bis zum 31.12.2017 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 Garantiebtrag 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 Garantiebtrag entsprechenden Mittel ganz oder teilweise als Darlehen zur Verfügung stellt oder durch Dritte zur Verfügung stellen lässt.

Im Rahmen des Erwerbs der Beteiligungen an den Objektgesellschaften wurde die Platzierungsgarantie in Höhe von 125,8 Mio. EUR ausgezahlt, in dem der Investmentgesellschaft ein Darlehen i.H.d. vorgenannten Betrages zur Verfügung gestellt wurde. Das Darlehen wird sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals zurückgeführt.

#### 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. 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 10.000 EUR zzgl. eines Ausgabeaufschlags, wobei höhere Zeichnungsbeträge ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen. 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.

- 10.000 EUR und mehr bis zu 5 % (Anteilklasse A),
- 200.000 EUR und mehr bis zu 2,5 % (Anteilklasse B) und
- 1.000.000 EUR oder mehr bis zu 1 % (Anteilklasse C)

des jeweiligen Zeichnungsbetrages.

### **Währung**

Die Gesellschaftswährung ist der Euro.

### **Laufzeit**

Die Investmentgesellschaft ist für die Zeit bis zum 31.12.2028 errichtet. Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine

Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2033 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.**

### **Anlage-, Zahlungsunfähigkeit- 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 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.

### **„Semi Blind Pool“-Risiko**

Zum Stand dieser Wesentlichen Anlegerinformation hat die Investmentgesellschaft bereits Beteiligungen an Objektgesellschaften erworben. Es ist indes ungewiss, ob noch weitere Investitionen getätigt werden. Es steht also noch nicht fest, ob bzw. an welchen weiteren Objektgesellschaften sich die Investmentgesellschaft beteiligen wird (sog. „Semi Blind Pool“). Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft keine Möglichkeit der Analyse, Prüfung oder Bewertung der möglichen weiteren beabsichtigten Investitionen der Investmentgesellschaft.

Daher können auch die Ergebnisse der Investmentgesellschaft nicht bzw. nur schwer geplant werden. Ferner ist nicht vorhersehbar, ob die Investmentgesellschaft weitere geeignete Immobilien mittelbar über die Beteiligungen an Objektgesellschaften erwerben kann.

### **Risiko aus dem Einsatz von Fremdkapital**

Auf Ebene der Objektgesellschaften wurden je eine langfristige Fremdfinanzierung bzw. eine Zwischenfinanzierung 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;
- 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 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 und zudem ist eine Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft 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 10.000 EUR und mehr (Anteilklasse A)	Zeichnungsbetrag 200.000 EUR und mehr (Anteilklasse B)	Zeichnungsbetrag 1.000.000 EUR und mehr (Anteilklasse C)
<b>Ausgabeaufschlag</b> (zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	bis zu 5 % <sup>1</sup>	bis zu 2,5 % <sup>1</sup>	bis zu 1 % <sup>1</sup>
<b>Initialkosten</b>	10 %		
<b>Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag</b>	<b>bis zu 15 %<sup>2</sup></b>	<b>bis zu 12,5 %<sup>3</sup></b>	<b>bis zu 11 %<sup>4</sup></b>
<b>Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (zu erwartende Gesamtkostenquote)</b>	0,5 % p. a. (des zu erwartenden durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft) <sup>5</sup>		
<b>Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind<sup>6</sup></b>			
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 2017 eine durchschnittliche jährliche Verzinsung von mindestens 4 % 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 Vertriebes 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 sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen) können unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com) kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der Verwaltungsgesellschaft, der WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Tucherpark 16, 80538 München, kostenlos in Papierform erhältlich.

## 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.

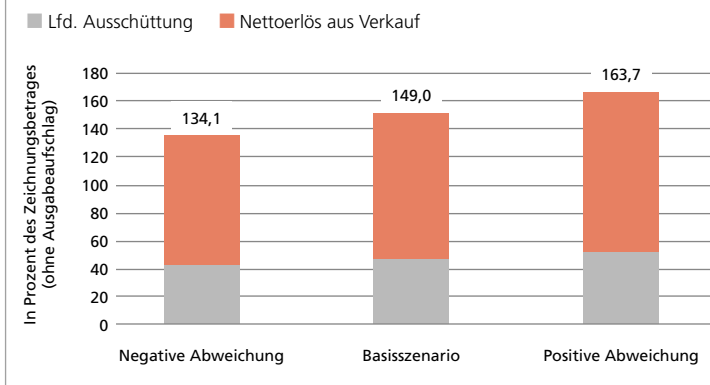
- Das Basisszenario unterstellt ab dem Geschäftsjahr 2017 prognostizierte laufende Auszahlungen vor Steuern an die Anleger i. H. v. 4 % p. a. (bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) sowie, dass aus den Veräußerungserlösen ein Rückfluss i. H. v. ca. 101 % des investierten 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 Fall 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“). 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 2017–2028 IN PROZENT DES ZEICHNUNGSBETRAGES (OHNE AUSGABEAUFSCHLAG)



## 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. 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, Am Tucherpark 16, 80538 München, kostenlos erhältlich oder können unter [www.wealthcap.com](http://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 03.02.2017.

<sup>1</sup> Der Anleger kann über die aktuellen Ausgabeaufschläge durch seinen Finanzberater, die für ihn zuständige Stelle oder die Verwaltungsgesellschaft informiert werden.

<sup>2</sup> Die Gesamtkosten betragen bis zu 14,2 % des Ausgabepreises (Summe aus dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 5 Nr. 2 der Anlagebedingungen).

<sup>3</sup> Die Gesamtkosten betragen bis zu 12,0 % des Ausgabepreises (Summe aus dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 5 Nr. 2 der Anlagebedingungen).

<sup>4</sup> Die Gesamtkosten betragen bis zu 10,7 % des Ausgabepreises (Summe aus dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 5 Nr. 2 der Anlagebedingungen).

<sup>5</sup> Die Schätzung gibt die durchschnittlich zu erwartenden jährlichen laufenden Kosten während der regulären Fondslaufzeit bis zum 31.12.2028 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.

<sup>6</sup> Zu näheren Einzelheiten vgl. § 6 Nr. 7 und Nr. 8 der Anlagebedingungen.