

Wohnpark Elbaue GmbH & Co Immobilienfonds KG

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 ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

Die Wohnpark Elbaue GmbH & Co Immobilienfonds KG verfügt nicht über eine Erlaubnis nach dem KAGB. Bestimmte Anforderungen des KAGB müssen daher nicht eingehalten werden.

1. Identität des Investmentvermögens

Der Anleger investiert in eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds) nach den Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

Die Wohnpark Elbaue GmbH & Co Immobilienfonds KG stellt dabei eine intern verwaltete Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 17 Abs. 2 Ziff. 2 KAGB dar.

Die Gesellschaft ist nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 5 Kapitalanlagegesetzbuch registriert.

Geschäftsführende Komplementärin hierbei ist die Elbaue Verwaltungs GmbH mit Sitz in Darmstadt (Verwaltungsgesellschaft).

2. Anlageziele und Anlagepolitik

Der Fonds ist Eigentümer von 89 Eigentumswohnungen nebst zugehörigen Kellerräumen, 82 PKW-Tiefgaragenplätzen und 32 PKW-Außenstellplätzen, die allesamt im Gebäudeensemble „Wohnpark Elbaue“ in Dresden-Cossebaude, Dresdner Straße 127–133 gelegen sind.

In diesem Gebäudeensemble gibt es insgesamt 96 Eigentumswohnungen nebst weiteren PKW-Tiefgaragenplätzen und PKW-Außenstellplätzen.

Der Fonds beabsichtigt den Erwerb der restlichen 7 Eigentumswohnungen nebst den dazu gehörenden PKW-Tiefgaragenplätzen und PKW-Außenstellplätzen, die derzeit noch im Fremdeigentum stehen.

Ziel des Fonds ist es, aus den Immobilien regelmäßig Erträge aufgrund zufließender Mieten sowie einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu erwirtschaften.

Sonstige Immobilien außerhalb des Gebäudeensembles „Wohnpark Elbaue“ dürfen nicht erworben werden.

Der Fonds darf zu maximal 40% in Bankguthaben investieren.

Der Fonds strebt eine positive Rendite mit jährlichen Ausschüttungen an.

Mit diesem Kommanditkapital sollen auslaufende Beteiligungen ausgezahlt, vorhandene Verbindlichkeiten zurückgeführt und die restlichen im Fremdeigentum stehenden Einheiten erworben werden.

Das Gesellschaftsverhältnis kann von jedem Anleger zum Ende des zwölften vollen Geschäftsjahres, gerechnet ab dem Jahr der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage nebst Agio innerhalb einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Für die Kommanditbeteiligungen hat sich noch kein institutionalisierter Zweitmarkt etabliert.

Die Anteile werden in der Regel nicht von dem Fonds zurückgenommen.

Bei der Kommanditbeteiligung handelt es sich somit um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die nicht für Anleger geeignet ist, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit aus dem Fonds abziehen möchten. Eine Kündigung ist frühestens zum Ende des zwölften vollen Geschäftsjahres nach Erbringung der vollständigen Kapitalanlage möglich.

3. Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken, so insbesondere:

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken.

Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken.

Die Immobilien können durch Elementarereignisse beschädigt werden.

Der Wert der Immobilien kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

Die Steuervorschriften hinsichtlich des AIF können die persönliche Steuerlage des Anteilseigners beeinflussen.

Wenn Vermögensgegenstände des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sogenannter Hebeleffekt).

Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertverluste.

Immobilien können – anders als z. B. bei Aktien – mitunter nicht kurzfristig veräußert werden.

Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile des Fonds zurückgeben möchten, kann es zu Aussetzungen der Auszahlungsguthaben kommen.

Anleger können in diesem Fall – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen.

In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen.

In diesem Fall erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seinen Anteil entfallenden Abwicklungserlös.

Ergänzend hierzu wird auf die im Verkaufsprospekt abgedruckten Risikohinweise verwiesen.

Auch ein Verlust des eingesetzten Kapitals ist grundsätzlich möglich.

4. Kosten und Gebühren

Kosten und Gebühren ergeben sich aus der folgenden Kostenaufstellung

Ausgabeaufschläge	5,0 %
Rücknahmeabschläge	Keine

Bei dem Ausgabeaufschlag handelt es sich um den Höchstbetrag, der vor der Anlage abgezogen wird.

Die Gesellschaft hat eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Zahl zu berechnen, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert.

In der Gesamtkostenquote sind die folgenden Vergütungen und Aufwendungen enthalten:

Vergütungen für die Verwaltung (2,5%), für die Haftungsübernahme durch die persönlich haftende Gesellschafterin (0,15%), für die Tätigkeiten der Treuhandkommanditistin (0,25%), den Beirat (2380 € inkl. MwSt.) und die Vergütung für die Verwahrstelle (0,15% jeweils bezogen auf den Nettoinventarwert).

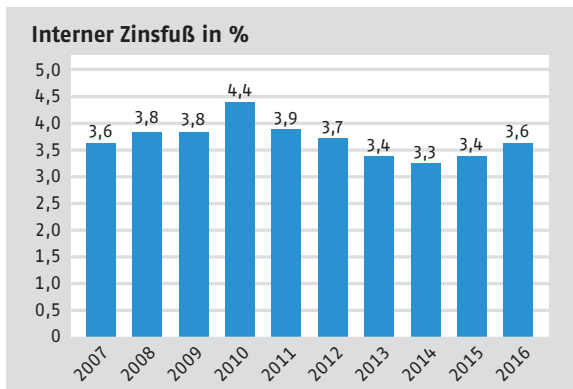
Enthaltene Aufwendungen zu Lasten des Investmentanlagevermögens sind Bewirtschaftungskosten für das Anlagevermögen, Gutachterkosten, Gebühren für öffentliche Stellen, Bankgebühren, Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Kosten der Abschlussprüfung, Kosten für die Geltendmachung, Durchsetzung und Abwehr von Rechtsansprüchen sowie Steuern und Abgaben. Die Gesamtkostenquote beträgt zur Zeit 6,6% und beinhaltet NICHT die Ausgabeaufschläge, Transaktionsgebühren sowie Transaktions- und Investitionskosten.

Kosten die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat: Transaktionsgebühren für Erwerb/Veräußerung von jeweiligen Kauf-/Vermögensgegenständen max. 5,0% des Verkaufspreises.

Für das Geschäftsjahr 2016 betrug die Gesamtkostenquote 6,6%. Dies ergibt sich aus der Summe der laufenden Kosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Investmentvermögens.

Die laufenden Kosten und somit die Gesamtkostenquote beziehen sich auf das abgelaufene Geschäftsjahr und können jährlich schwanken.

Neben den laufenden Kosten können auch Kosten für den Erwerb oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen anfallen. Im Geschäftsjahr 2016 waren solche Kosten nicht zu entrichten.



Wertentwicklung in der Vergangenheit

Die genannten laufenden Kosten fließen genau wie die Erträge (Mieteinnahmen) in die Wertentwicklung des Fonds und damit in die Wertentwicklung der Anteile der Anleger ein.

5. Bisherige Wertentwicklung und mögliche Perspektiven

Der Fonds besteht seit 1997. Erstmals für den Stichtag 31. Dezember 2005 wurde eine Bewertung der Anteile für Zwecke der Kapitalrückzahlung an die Anleger durchgeführt. Oben stehend wird die historische Wertentwicklung in einer grafischen Übersicht dargestellt. Die Anteilsentwicklung ist abhängig von einer Vielzahl unterschiedlicher Faktoren wie z.B. erzielbarer Mieten, Instandhaltungsmaßnahmen, Preis- und Wertentwicklungen sowie gesetzlicher und behördlicher Vorgaben.

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 1997 gegründet. Die Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge.

Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2016 betrug € 7.343.360.

Die Investmentgesellschaft hat bis zum Ende des Kalenderjahres 2016 keine Erträge ausgeschüttet.

Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Ab 2021 erscheinen zudem Auszahlungen von Überschüssen an die Anleger möglich. Die Höhe der Auszahlungen ist von der Liquidität des Fonds abhängig. Einfluss hierauf haben wiederum die bereits genannten Faktoren.

Durch die genannten Einflussfaktoren sind Abweichungen von den angestrebten Anlagezielen möglich. Dies bedeutet, dass es auch zu anderen, negativen Abweichungen kommen kann.

6. Praktische Informationen und Querverweise

Verwahrstelle des Fonds ist ATAX Treuhand GmbH, Bahnhofstraße 48, 66538 Neunkirchen.

Treuhandkommanditist ist VHG Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH, Elsa-Brändström-Straße 6, 50668 Köln.

Die Fondsgesellschaft erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb kraft ihrer Rechtsform.

Die Wohnpark Elbaue GmbH & Co. Immobilienfonds KG 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.

Der Verkaufsprospekt nebst Gesellschaftsvertrag, Treuhandvertrag, Anlagebedingungen und den wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Jahresberichte des Fonds sind in deutscher Sprache abgefasst und können jederzeit kostenlos bei Wohnpark Elbaue GmbH & Co Immobilienfonds KG, Wienerstraße 66, 64287 Darmstadt als auch bei VHG Verwaltungsgesellschaft für Haus- und Grundbesitz mbH, Elsa-Brändström-Straße 6, 50668 Köln, sowie bei ATAX Treuhand GmbH, Bahnhofstraße 48, 66538 Neunkirchen angefordert werden.

Die wesentlichen Informationen für die Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 9.1.2018.

