wealthcap
real asset & investment manager

Member of UniCredit

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Hersteller des Produkts:
Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Verwaltungsgesellschaft), ein Unternehmen der UniCredit Gruppe

Website: www.wealthcap.com

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 89 678 205 500

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Verwaltungsgesellschaft in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2024.

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

1. Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art
Das Produkt ist ein geschlossener alternativer Investmentfonds nach dem deutschen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft (AIF). Der AIF wird von der Verwaltungsgesellschaft, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, extern verwaltet.

Laufzeit
Das Grundlaufzeitende des AIF ist der 31.12.2031. Die Anleger können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit über die Grundlaufzeit hinaus bis längstens 31.12.2036 beschließen, sofern der AIF zum Ende der Grundlaufzeit die Vermögensgegenstände nach Einschätzung der Verwaltungsgesellschaft noch nicht wirtschaftlich sinnvoll veräußern konnte. Es besteht keine Möglichkeit, Anteile ordentlich zu kündigen oder zurückzugeben. Die Übertragung der Beteiligung ist nur unter Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft zum 01.01. eines jeden Jahres an bestimmte Anleger möglich. Die Übertragbarkeit wird durch ein Vorkaufsrecht beschränkt. Die Verwaltungsgesellschaft darf den AIF nicht einseitig kündigen.

Ziele
Anlagepolitik und -grundsätze: Ziel des Produktes ist, über die Anlage in eine oder mehrere Immobilien direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften laufende Erträge und Gewinne aus der Veräußerung unmittelbar oder mittelbar über die Objektgesellschaften gehaltener Immobilien zu erzielen. Den Schwerpunkt werden dabei Investitionen in Gewerbeimmobilien, z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsimmobilien oder Hotelimmobilien bilden. Die Investitionen sollen vorwiegend in Immobilien in Deutschland erfolgen, die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 10 Mio. EUR haben. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Investitionen der Auswahl der Verwaltungsgesellschaft, d. h. der AIF wird aktiv verwaltet.

Vorhandene Erträge (einschließlich etwa vorhandener Dividendenerträge) werden grundsätzlich ausgeschüttet und nicht erneut angelegt. Das in diesem Basisinformationsblatt kalkulierte Risiko- und Renditeprofil des AIF setzt voraus, dass Sie Ihr Investment in den AIF bis zum Ende der Empfohlenen Haltedauer halten, wie nachstehend unter der Überschrift „Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?" beschrieben. Die Ermittlung der Renditeangaben in diesem Basisinformationsblatt (BIB) bei der tabellarischen Darstellung der Performance-Szenarien erfolgt nach den gesetzlich vorgeschriebenen technischen Regulierungsstandards (BIB-Methode). Die BIB-Methode unterstellt (fiktiv) eine vollständige Kapitalbindung über die gesamte Fondslaufzeit hinweg.

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 i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen.

Sonstige Informationen
Verwahrstelle: Verwahrstelle ist die State Street Bank International GmbH.

Ausführliche Informationen zu den Anlagezielen und der Strategie des Produkts finden Sie im Verkaufsprospekt. Weitere Informationen über den AIF, Kopien des Verkaufsprospektes, evtl. Aktualisierungen und Nachträge, das Basisinformationsblatt sowie die Jahresberichte des AIF, der jeweils aktuelle Nettoinventarwert und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei der Verwaltungsgesellschaft, der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald, kostenlos erhältlich oder können unter www.wealthcap.com/deutschland42 kostenlos abgerufen werden.

Kleinanleger-Zielgruppe
Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger, die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen, an den laufenden Erträgen aus der Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren Verkauf der Immobilie bzw. der Immobilien anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 7 Jahren haben. Sie müssen einen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und dürfen keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen.

2. Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator

1 2 3 4 5 **6** 7

Niedrigeres Risiko ⟷ Höheres Risiko

Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum 31.12.2031 halten.

Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen.

Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Weitere wesentliche Risiken, die nicht im Gesamtrisikoindikator enthalten sind, sind im Verkaufsprospekt aufgeführt und beinhalten insbesondere das Anlage- und Beteiligungsrisiko sowie ökonomische, politische, und rechtliche Risiken. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn der AIF Ihnen nicht das zahlen kann, was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien
Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: 8 Jahre **Anlagebeispiel: 10.000 EUR** **Szenarien:**		**Wenn Sie nach 8 Jahren (Empfohlene Haltedauer) aussteigen**
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite.** **Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**	
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	10.494 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,6 %
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	11.426 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	1,7 %
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	12.350 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,7 %
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	13.289 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	3,6 %

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kapitalbindung ergeben sich bei Anwendung des internen Zinsfußes (Methodik bei „Jährliche Auswirkungen der Kosten“) folgende Renditen: Stressszenario: 0,7 %, pessimistisches Szenario: 1,8 %, mittleres Szenario: 2,9 % und optimistisches Szenario: 4,0%.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulicht, was Sie unter schlechten, mittleren und positiven Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden. Schlimmstenfalls können Sie ihre gesamte Anlage verlieren.

3. Was geschieht, wenn die Verwaltungsgesellschaft nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Verwaltungsgesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf ihre Auszahlung. Indes, wenn der AIF selbst nicht in der Lage ist, ihre Anlage zurückzuzahlen, können Sie Ihr angelegtes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Dieser Verlust ist nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

4. Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf
In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und den Anlagezeitraum in Form der Empfohlenen Haltedauer von 8 Jahren.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Wir haben angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10.000 EUR werden angelegt (Anlagebetrag)

Szenario:	**Wenn Sie nach 8 Jahren (Empfohlene Haltedauer) aussteigen**
Kosten insgesamt	2.226 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten*[1]	3,0 %

* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der Empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,8 % vor Kosten und 2,7 % nach Kosten betragen.

1 Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten (5,9 %) und mit Kosten (2,9 %). Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft oder Sie dazu berät, berechnen kann (7,6 % des Anlagebetrages (dies entspricht 8,0 % des Zeichnungsbetrages)). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg	Wenn Sie nach 1 Jahr Ihre Anteile zurückgeben könnten
Einstiegskosten Es wird ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 4,8 % des Anlagebetrages (5 % des Zeichnungsbetrages) erhoben. Darüber hinaus einmalige Kosten i. H. v. bis zu 7,6 % des Anlagebetrages (Initialkosten). Die Initialkosten sind bereits im Preis enthalten, den Sie zahlen.	Bis zu 1.238 EUR
Ausstiegskosten Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Weder zum Ende der Laufzeit noch während der Laufzeit, da kein Recht auf ordentliche Kündigung und kein Recht auf Rückgabe vor Laufzeitende besteht.	Nicht zutreffend.
Laufende Kosten pro Jahr	
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten Kosten, die jährlich für die Anlageverwaltung auf Ebene des Produktes und auf Ebene der Objektgesellschaft(en) abgezogen werden. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten.	102 EUR
Transaktionskosten Verkaufspreis von Vermögensgegenständen – bis zu 1% des Verkaufspreises (Verkaufspreis ohne Umsatzsteuer) plus ggf. anfallenden Steuern und Gebühren. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen oder verkaufen.	148 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen	
Erfolgsgebühren Vergütung für die Verwaltungsgesellschaft i. H. v. 15 % des Betrages, der nach Auszahlung der Einlagen an die Anleger sowie durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 3,5 % verbleibt. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung basiert auf Erfahrungswerten.	28 EUR

5. Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 8 Jahre

Diese Empfohlene Haltedauer wurde unter Berücksichtigung der Grundlaufzeit des AIF (Mindesthaltedauer) bestimmt. Der AIF ist ein geschlossener alternativer Investmentfonds, der dem Anleger keinen Anspruch auf die Rücknahme seiner Anlage anbietet. Das Produkt ist so ausgelegt, dass Anleger ihre Anteile am AIF bis zum Ende der Laufzeit des AIF halten, wenn alle zugrunde liegenden Anlagen liquidiert und an die Anleger des AIF ausgeschüttet wurden. Für Rückgaben entstehen keine gesonderten Kosten oder Gebühren. Hinsichtlich der Rückgabe und möglicher Rückgabe- und Haltefristen wird auf den Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ verwiesen.

6. Wie kann ich mich beschweren?

Wenn Sie sich dafür entscheiden, in den AIF zu investieren und anschließend eine Beschwerde diesbezüglich oder bezüglich des Verhaltens des Herstellers oder einer Vertriebsstelle des AIF haben, wenden Sie sich bitte zuerst an den Hersteller per Telefon unter +49 89 678 205 500, per E-Mail an anleger@wealthcap.com oder per Post an Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Bavariafilmplatz 8, 82031 Grünwald. Weitere Informationen zum Beschwerdeverfahren finden Sie unter www.wealthcap.com/german-home/feedback. Wenn Ihre Beschwerde nicht zufriedenstellend gelöst ist, können Sie sich auch direkt an die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (Postfach: 610269, 10924 Berlin, www.ombudsstelle.com) wenden.

7. Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Dokument enthält möglicherweise nicht alle Informationen, die Sie für eine Entscheidung über die Anlage in das Produkt benötigen. Eine ausführliche Darstellung ist dem Verkaufsprospekt nebst Aktualisierungen sowie den Jahresberichten zu entnehmen. Diese Informationen werden Ihnen von der Person, die Ihnen dieses Basisinformationsblatt zur Verfügung stellt, oder von der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH auf Anfrage kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.