

# 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 Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

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

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

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

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2023.

Website: [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 0800 962 80 00 (kostenfrei)

**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 in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft (AIF). Der AIF wird von der Verwaltungsgesellschaft, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, extern verwaltet.

### Laufzeit

Das Grundlaufzeitende des AIF ist der 31.12.2033. Die Anleger können mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit über die Grundlaufzeit hinaus bis längstens 31.12.2038 beschließen, sofern sich die jeweilige Laufzeit eines direkt oder indirekt gehaltenen Zielfonds über den 31.12.2033 hinaus verlängert oder soweit der AIF im Rahmen der Beendigung der Beteiligung an einem solchen Zielfonds Sachausschüttungen erhält und diese Sachausschüttungen nicht sofort veräußert, sondern zunächst zulässigerweise weiter hält. 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 es, mittelbar über Beteiligungen an alternativen Investmentfonds (Zielfonds), insbesondere auch in Form von (Dach-)Fondsstrukturen, ein diversifiziertes Portfolio in der Anlageklasse Immobilien aufzubauen, um hieraus laufende Erträge und insbesondere Gewinne aus der Veräußerung mittelbar über die Zielfonds gehaltener Vermögensgegenstände zu erzielen. Den Schwerpunkt werden dabei Investitionen in Fondsstrukturen mit europäischer Fokussierung bilden, die unmittelbar oder mittelbar in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände investieren und dabei eine Anlagestrategie verfolgen, mit der eine Wertsteigerung erreicht werden soll („Value-add-Strategie“). Diese Strategie beinhaltet insbesondere aktive Maßnahmen der Zielfonds mit dem Ziel, den Wert der Vermögensgegenstände zu erhöhen und diesen Wertzuwachs im Rahmen einer Veräußerung der Vermögensgegenstände zu realisieren. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Zielfonds dem Fondsmanagement. Es ist jedoch vorgesehen, dass ein erheblicher Teil des dem AIF für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in einen oder mehrere Luxemburger Dachfonds investiert wird, welcher die Zielfonds-beteiligungen erwerben wird. Rückflüsse aus den Zielfonds werden grundsätzlich – nach Abzug aller Kosten und Begleichung von Verbindlichkeiten – ausgeschüttet, wobei Reinvestitionen nach Maßgabe des § 8 der Anlagebedingungen in begrenztem Umfang möglich sind. Das in diesem Basisinformationsblatt kalkulierte Risiko- und Renditeprofil des AIF basiert auf Schätzungen von Kapitalabrufen und Ausschüttungen. Diese werden auf Basis von Erfahrungswerten über den Zeitraum aufgeteilt und es wird vorausgesetzt, dass Sie Ihr Investment in dem 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.

Finanzierung: Die Finanzierung der Investmentgesellschaft erfolgt grundsätzlich durch Eigenkapital in Gestalt der Einlagen der Anleger. Eine Aufnahme von Fremdkapital zur Zwischenfinanzierung ist möglich. Eine Kreditaufnahme kann insbesondere dann erfolgen, wenn eine Zeichnung bzw. ein Erwerb von Zielfonds-beteiligungen vor dem Abschluss der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft erfolgt. Die Fremdkapitalquote wird maximal 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, betragen. Diese Höchstgrenze gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Daher kann die Verwendung von Fremdkapital innerhalb dieses Zeitraums oberhalb dieser Grenzen liegen.

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


## Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Privatanleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen und an den laufenden Erträgen und an den Gewinnen aus der Veräußerung mittelbar über die Zielfonds gehaltener Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien gehaltenen Vermögensgegenstände partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 13 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 30.06.2036 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-, Blind-Pool-, Beteiligungs- und Fremdwährungsrisiko 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: 13,5 Jahre

Anlagebeispiel: 10.000 EUR

Szenarien:

		Wenn Sie nach 13,5 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 jährliche Durchschnittsrendite	6.105 EUR -4,0 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten jährliche Durchschnittsrendite	9.652 EUR -0,7 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten jährliche Durchschnittsrendite	13.396 EUR 2,2 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten jährliche Durchschnittsrendite	16.433 EUR 3,3 %

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kapitalbindung ergeben sich bei Anwendung des internen Zinsfußes (Methodik bei „jährliche Auswirkungen der Kosten“) folgende Renditen: Stressszenario: -8,3%, pessimistisches Szenario: -0,7%, mittleres Szenario: 5,8% und optimistisches Szenario: 10,5%.

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 zurückzahlen, 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 13,5 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 13,5 Jahren  
(Empfohlene Haltedauer)  
aussteigen**

<b>Kosten insgesamt</b>	4.931 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten<sup>1</sup></b>	6,3%

<sup>1</sup> 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 4,6% vor Kosten und 2,2% nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten (12,1%) und mit Kosten (5,8%). Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die das Produkt an Sie verkauft oder Sie dazu berät berechnen kann (5,7% des Anlagebetrages (dies entspricht 6% 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

<b>Einstiegskosten</b> Es wird ein Ausgabeaufschlag i. H. v. bis zu 5,7% des Anlagebetrages (6% des Zeichnungsbetrages) erhoben. Darüber hinaus einmalige Kosten i. H. v. bis zu 1,4% des Anlagebetrages (Initialkosten). Die Initialkosten sind bereits im Preis enthalten, den Sie zahlen.	Bis zu 708 EUR
---	----------------

<b>Ausstiegskosten</b> 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**

<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b> Kosten, die jährlich für die Anlageverwaltung auf Ebene des Produktes und auf Ebene der Dach-/Zielfonds abgezogen werden. Davon Dach-/Zielfondskosten i. H. v. 190 EUR pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten.	296 EUR
--	---------

<b>Transaktionskosten</b> Kosten, die dafür anfallen, dass im Produkt zugrunde liegende Anlagen gekauft werden. Es fallen insbesondere Transaktionsgebühren i. H. v. 1,5% des Zeichnungsbetrages des Dach-/Zielfonds an als auch Transaktionsnebenkosten. 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 und verkaufen.	11 EUR
--	--------

**Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen**

<b>Erfolgsgebühren und Carried Interest</b> Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine erfolgsabhängige Beteiligung i. H. v. 15% aller weiteren Auszahlungen, nachdem die Anleger nach Auszahlung ihrer Einlagen und durch weitere Auszahlungen, eine durchschnittliche jährliche Rendite von 7,5% erzielen konnten. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die vorstehende Schätzung basiert auf Erfahrungswerten. Nach der Kalkulation des mittleren Szenarios würde keine erfolgsabhängige Beteiligung für die Verwaltungsgesellschaft anfallen. Erfolgsbeteiligung der Manager auf Ebene der Zielfonds. Diese wird i. d. R. ab einer Rendite von 8% wirksam und stellt einen gewünschten Erfolgsanreiz dar.	110 EUR
---	---------

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

**Empfohlene Haltedauer: 13,5 Jahre**

Diese Empfohlene Haltedauer wurde unter Berücksichtigung der Grundlaufzeit des AIF (Mindestheldauer) und möglicher Verlängerungen, der Laufzeit und der erwarteten vorgeschriebenen Mindestheldauer der Zielfonds bestimmt. Grundlage für die Empfohlene Haltedauer sind Schätzwerte bzgl. der Zielfonds sowie die Annahme einer zeitlich gestaffelten Investition in die Zielfonds. 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.

**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 0800 962 80 00 oder per E-Mail an [anleger@wealthcap.com](mailto:anleger@wealthcap.com). 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](http://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.