

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:**

Produkt: WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (Fonds)  
WKN A40KEK / ISIN DE000A40KEK1  
Hersteller: WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (KVG)  
Webseite des Herstellers: [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 09194/33433-11

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der KVG in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig. Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 01. August 2024

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

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art:**

Bei dem Produkt handelt es sich um einen in Deutschland aufgelegten geschlossenen Publikums-AIF. Dieser wird von der KVG verwaltet. Es handelt sich bei dem Fonds um eine deutsche geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft in der Rechtsform einer deutschen GmbH & Co. KG mit einem Investitionsschwerpunkt in Wohnimmobilien. Anleger treten dem Fonds mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin Erlanger Consulting GmbH bei. Anleger sind berechtigt, ihre mittelbare Beteiligung in diejenige eines Direktkommanditisten umzuwandeln und ins Handelsregister eintragen zu lassen.

Die Mindesteinlage des Anlegers beträgt grundsätzlich 20.000 Euro zuzüglich 5,00 % Ausgabeaufschlag. Die Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die KVG ist nach dem Gesellschaftsvertrag ermächtigt und bevollmächtigt, im Wege der Einzelfallentscheidung für maximal 25 % des gezeichneten Kapitals eine niedrigere Einlagensumme in Höhe von jeweils mindestens 10.000 Euro zu akzeptieren.

Die in diesem Basisinformationsblatt dargestellte Anteilklasse A sieht laufende monatliche Ausschüttungen (Entnahmen) sowie eine rechnerische Verzinsung von 5,00 % p.a. auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers gebuchten Betrag ab dem vierten, auf die jeweilige Einzahlung folgenden Monatsersten vor. Für den Monat der Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals und die drei darauffolgenden Monate erhält der Anleger keine Kapitalkontoverzinsung. Die Kapitalkontoverzinsung beginnt ab dem Monatsersten nach Ablauf dieser Kapitalkontoverzinsungsfreien Zeit.

Daneben gibt es eine Anteilklasse B, die in einem gesonderten Basisinformationsblatt detailliert dargestellt wird. Die Anteilklasse B sieht keine laufenden Ausschüttungen (Entnahmen) sowie wird eine rechnerische Verzinsung von 6,00 % auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers gebuchten Betrag ab dem vierten, auf die jeweilige Einzahlung folgenden Monatsersten vor.

**Laufzeit:**

Die Laufzeit der Anlage ist grundsätzlich bis zum 31.12.2034 (Grundlaufzeit) befristet. Sie kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds ist ausgeschlossen. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich.

**Ziele:**

Das Anlageziel des Fonds besteht darin, Immobilien (Wohnungen, Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in der Bundesrepublik Deutschland, bevorzugt in den bevölkerungsreichen Regionen in Mittel- und Süddeutschland sowie weiteren zentralen Lagen in deren Umfeld, zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern. Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. Anteile an den Objektgesellschaften oder der Vergabe von Gesellschafterdarlehen zu erzielen. Der Fonds wird das investierte Kapital unter Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB anlegen, wobei innerhalb der ersten 18 Monate ab Beginn des Vertriebs eine Risikomischung nicht zu jedem Zeitpunkt gewährleistet ist. Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen verwendet. Für die hier dargestellte Anteilklasse A bedeutet dies, dass die laufenden bzw. die zum Ende der Fondslaufzeit im Rahmen der Abwicklung des Fonds vorgesehenen Auszahlungen erst erfolgen werden, soweit der Fonds entsprechende Erträge erwirtschaftet hat. Das Anlageziel soll auch durch den Einsatz von Fremdkapital erreicht werden. Je mehr Fremdkapital für die Finanzierung der Immobilien aufgenommen wird, desto stärker wirkt sich der daraus resultierende Hebeleffekt auf die Rentabilität der Beteiligung aus. Solange der Fremdkapitalzins unterhalb der Gesamrentabilität des Fonds liegt, ergibt sich aus der Fremdfinanzierung ein positiver Hebeleffekt, liegt der Fremdmittelzins jedoch oberhalb der Gesamrentabilität des Fonds, wird sich der Hebeleffekt negativ auf die Rendite der Beteiligung auswirken. Die Rendite für Anleger hängt insbesondere davon ab, zu welchen Konditionen Darlehensverträge abgeschlossen werden können und welche Mieten erzielbar sein werden. Die Höhe der Verkaufserlöse der Immobilien hat ebenfalls einen wesentlichen Einfluss auf die Rendite der Beteiligung.

Die Fondsgesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Basisinformationsblattes stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest (sogenannter Blind Pool). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist nach den einschlägigen Anlagebedingungen befugt, die Bewirtschaftungsphase zum Zwecke der Reinvestition für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zu unterbrechen. In diesem Zeitraum ist sie berechtigt, bis zu 100 % des Investmentvermögens für den Zweck einer erneuten Investition in Bankguthaben zu halten.

**Verwahrstelle:**

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwaltskanzlei mbH.

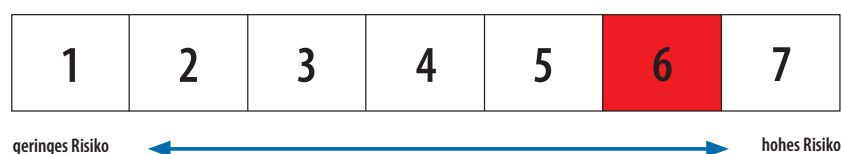
**Kleinanlegerzielgruppe:**

Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen und eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und an den Erlösen durch Erwerb und Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienbewirtschaftung tätig sind, anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als zehn Jahren haben. Sie müssen einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, das sich aus dem im Risikoindikator gemäß Risikobewertung ergebende Risiko zu tragen.

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

### Risikoindikator:

Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ablauf der Grundlaufzeit 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.



### Gesamtrisikoindikator:

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 aus anderen Gründen nicht in der Lage sind, attraktive Investments zu tätigen oder Investments zu attraktiven Bedingungen zu realisieren.

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.

Künftige Marktentwicklungen können sich negativ auf die Performance des Fonds auswirken. Es besteht das Risiko des Totalverlustes und des Wiederauflebens Ihrer persönlichen Haftung bis zum Betrag Ihrer Haftsumme (1,00 % der Zeichnungssumme). Individuell können Ihnen zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z.B. durch Steuerzahlungen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können. Sollten wir nicht in der Lage sein, den Ihnen zustehenden Betrag auszuzahlen, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

### Sonstige Risiken:

Die zu erwerbenden Investitionsobjekte stehen noch nicht fest. Die Einkaufspreise können höher sein, als geplant. Zusätzlich zum Eigenkapital ist eine Fremdfinanzierung vorgesehen. Darlehensverträge sind noch nicht abgeschlossen. Die tatsächlichen Darlehens-Konditionen können schlechter sein als geplant.

### Szenarien der Performance unter verschiedenen Marktbedingungen:

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.

Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario bezieht sich auf eine Beteiligung über 20.000 Euro und veranschaulicht die schlechte, durchschnittliche und gute Wertentwicklung des Produkts und beruht auf Erfahrungswerten der Vergangenheit. Die Märkte können sich künftig völlig anders entwickeln. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen. Dem Stressszenario wurde das pessimistische Szenario zugrunde gelegt und die dort kalkulierte Erhöhung des Einkaufsfaktors sowie die Reduzierung des Verkaufsfaktors jeweils verdoppelt und der Mietausfall und der Fremdkapitalzins signifikant erhöht.

Anteilklasse A (PROGNOSE)	Durchschnittlicher Gesamtertrag	Durchschnittlicher Ertrag pro Jahr
Stress-Szenario	6.558 €	3,21%
Pessimistisches Szenario	11.335 €	5,54%
Mittleres Szenario	13.661 €	6,68%
Optimistisches Szenario	15.921 €	7,79%

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

## Was geschieht, wenn die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlungen vorzunehmen?

Eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung. Der Ihnen zugeordnete Treuhandanteil ist Teil Ihrer Beteiligung an dem Fonds. Das Vermögen Ihres Fonds wird getrennt von den Vermögenswerten der KVG verwaltet und gehalten. Auszahlungen an Sie werden also nicht aus dem Vermögen der KVG, sondern aus dem Vermögen Ihres Fonds vorgenommen. Soweit der Fonds selbst aufgrund Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt anbietet oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf 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 für die Grundlaufzeit. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 20.000 Euro anlegen. Es wurde angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Anlage über 20.000 Euro	Halteperiode bis 31.12.2034 (Grundlaufzeit)
Gesamtkosten	6.577,50 Euro
Auswirkung auf die Rendite pro Jahr	3,38 %

Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Halteperiode verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Halteperiode aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 10,06 % vor Kosten und 6,68 % nach Kosten betragen.

## Zusammensetzung der Kosten:

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- Wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der Grundlaufzeit erzielen könnten und
- Was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

<b>I. Einmalige Kosten beim Einstieg und Ausstieg</b>		
Einstiegskosten	Die Initialkosten betragen 6,50 % zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5,00 %, bezogen auf die Beteiligung	2.300,00 Euro
Ausstiegskosten	Es werden keine Ausstiegskosten erhoben	
Transaktionskosten	2,00 % bezogen auf den Ankaufspreis von Vermögensgegenständen; hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf Grundlage der Planungsparameter	649,00 Euro
	2,00 % bezogen auf den Verkaufspreis von Vermögensgegenständen; hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf Grundlage der Planungsparameter	1.154,00 Euro
<b>II. Jährliche laufende Kosten</b>		
Vergütungen	Kosten, welche durch die Fondsverwaltung entstehen. Sie betragen 1,85 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes	254,00 Euro
<b>III. Erfolgsabhängige Kosten</b>		
Erfolgsbeteiligung der KVG	Die erfolgsabhängige Vergütung wird als besonderer Anteil an den Auszahlungen des Fonds nach Vollrückzahlung des Kapitals der Anleger an die KVG ausgezahlt, wenn Anleger der Anteilklasse A eine durchschnittliche Verzinsung von jährlich 5,00 % p.r.t. und die Anleger der Anteilklasse B eine durchschnittliche Verzinsung von jährlich 6,00 % p.r.t. ab dem ersten auf die Einzahlung folgenden Monatsersten erhalten haben. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich ihre Anlage entwickelt.	0,00 Euro

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

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Nach Ablauf der Grundlaufzeit von ca. zehn Jahren wird das Gesellschaftsvermögen veräußert, der Verkaufserlös unter Abzug der Verbindlichkeiten an die Anleger verteilt und die Gesellschaft liquidiert. Die Grundlaufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Eine Pflicht des Herstellers oder der Gesellschaft, die Beteiligung vor Ende der Laufzeit zurückzunehmen, besteht nicht. Der Anleger hat kein Recht zur ordentlichen Kündigung und damit keine Möglichkeit auf Rückgabe seiner Beteiligung. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

## Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Person, die zum Produkt berät oder es anbietet, richten Sie bitte direkt an diese Person. Jede weitere Beschwerde richten Sie bitte schriftlich an:

### WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

An der Wiesent 1  
91320 Ebermannstadt  
Telefon: +49 (0) 91 94 33 43 3-11  
Telefax: +49 (0) 91 94 33 43 3-33  
E-Mail: [info@wide-kvg.de](mailto:info@wide-kvg.de)

Oder Sie wenden sich direkt an die Schlichtungsstelle der BaFin

### Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Referat ZR 3  
Graurheindorfer Straße 108  
53117 Bonn  
Telefax: +49 (0) 228 41 08 62 299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Den Prospekt (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag), eventuelle Nachträge, das Basisinformationsblatt und die aktuellen Jahresberichte sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter [www.wide-kvg.de](http://www.wide-kvg.de)

Der Fonds unterliegt dem deutschen Einkommensteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.