

Wealthcap Strategiefonds Immobilien



Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Produktkurzinformation – Stand: 30.06.2022

Wealthcap Strategiefonds Immobilien

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Vorwort



Sehr geehrte Investoren,

in Zeiten volatiler Märkte, insbesondere in der gegenwärtigen Situation mit den Herausforderungen und Folgen der Verbreitung neuartiger Coronaviren und der wachsenden geopolitischen Unsicherheiten, kommt einer zukunftsfähigen Ausrichtung des persönlichen Anlageportfolios besondere Bedeutung zu. Mit klassischen Portfolios aus Anleihen und Aktien lassen sich in der Regel erwartete Renditen nicht realisieren. Zudem werden Wertstabilität, Nachhaltigkeit und Zukunftschancen einer Anlage zu wichtigen Schlüsselfaktoren bei der Wahl einer Kapitalanlage und der Zusammenstellung eines zukunftsfähigen Portfolios. Private Investoren sind hier oftmals auf der Suche nach Nischen, Opportunitäten und Geschäftsmodellen, die das Potenzial haben, in der aktuellen Marktphase einen Mehrwert zu bieten. Immobilien und Immobilienfonds können dazu einen wichtigen Beitrag leisten.

Bei der Investition in Immobilien verfolgen wir unterschiedliche Anlagestrategien zur Nutzung potenzieller Ertragskomponenten wie Markt-, Mietpreis- und Wertentwicklung. Die gezielte Mischung unterschiedlicher Anlagestrategien bei Immobilieninvestitionen kann dazu beitragen, die Unabhängigkeit von den Finanzmärkten zu erhöhen und neue Renditequellen zu erschließen.

Mit dem Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1) aus der Kategorie unserer Strategiefonds bieten wir Ihnen die Möglichkeit, an aktiven Wertsteigerungsstrategien überwiegend europäischer Immobilien zu partizipieren.

Wie das genau aussehen kann? Lesen Sie mehr auf den folgenden Seiten.

Herzliche Grüße
Ihre Wealthcap Geschäftsführung

Wealthcap Fondsportfolio

Immobilien International 1 – Überblick



Zielrendite/Chance auf positiven Realzins

Renditepotenziale durch aktive Wertsteigerungsstrategie; angestrebte Zielrendite von ca. 7% (IRR^{1,2}) und kalkulierte mögliche Kapitalrückflüsse von 142%³



Mindestbeteiligung

Mindestbeteiligung: 20.000 EUR
zzgl. 6% Ausgabeaufschlag⁴



Streuung

Streuung über internationale Märkte (Fokus Europa), Zielfondspartner, Nutzungsarten, Einzelanlagen und Zeitpunkte



Laufzeit

Grundlaufzeit des Fonds:
bis zum 31.12.2033



Kapitalbindung

Geplante durchschnittliche Kapitalbindung unter 100% – liquiditätsschonend durch Kapitalabrufe nach Investitionsfortschritt



Expertise

Experten kümmern sich um Ihre Sachwertanlage. Sie investieren an der Seite institutioneller Anleger.

1 Definition IRR siehe Seite 19.

2 Renditeziel von ca. 7% p.a. (IRR¹) vor Steuern ist bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag. Das Renditeziel p.a. vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i.H.v. 6% auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei ca. 6% p.a. (IRR¹).

3 Die kalkulierten möglichen Gesamtausschüttungen von ca. 142% vor Steuern beziehen sich auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag.

4 Die an den jeweiligen Vertriebspartner zu zahlende Vermittlungsprovision wird Ausgabeaufschlag genannt. Mit der Beteiligung können für den Anleger weitere Kosten entstehen, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.

Warnhinweis: Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar. Die Auswirkungen schwankender Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, werden auf Seite 14 angegeben. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Risikohinweis: Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, 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, Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten. Es bestehen immobilienpezifische Risiken, siehe Seite 18.

Hinweis: Die Beteiligung und deren künftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Mögliche Anlagestrategien für Immobilienbeteiligungen

Bei der Investition in Immobilien verfolgen wir zwei Anlagestrategien:



Werterhaltungsstrategie

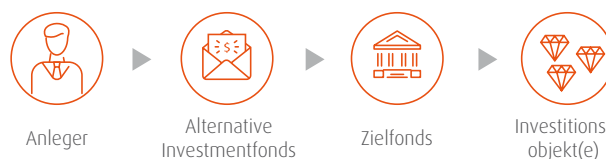
Im Rahmen unserer Direktinvestments streben wir nach Wert-erhaltung. Hier investieren wir in Core¹- bis Core²-Immobilien. Unser Schwerpunkt liegt dabei auf der Identifizierung von zu-kunftsstarken Märkten.



Wertsteigerungsstrategie

Bei unseren Zielfonds verfolgen wir eine Wertsteigerungsstrategie, genannt Value-add³. Dabei haben wir Zugang zu international ge-streuten Zielfondskonzepten.

Aktive Wertsteigerungsstrategien beruhen auf bewusst eingelei-teten, aktiven Maßnahmen zur Steigerung von Vermögenswerten, hier ist ein aktives Objektmanagement das Kernelement der An-lagestrategie. Die Erfolgstreiber liegen damit grundsätzlich im Im-mobilienobjekt selbst.



Investitionsart	Direktinvestment	Multi-Manager-Konzept
Diversifikation	~ 1-5 Investitionsobjekte	~ 6-10 Zielfonds mit rund 100 Investitionsobjekten
Lage	Deutsche Standorte der Investments	Internationale Standorte der Investments mit Fokus Europa
Risiko/Volatilität	Niedrig	Mittel
Investitionsphase	~ 1-2 Jahre	~ 7-8 Jahre (über alle Zielinvestments)
Management	Aktives Management durch Wealthcap selbst	Aktive Wertsteigerungsstrategien mehrerer international agierender Zielfondsmanager
Quelle Rückflüsse⁴		
Haltedauer je Immobilie	> 10 Jahre	Ca. 5 Jahre
Renditeerwartung	Ca. 2-4 % IRR ⁵	> 5 % IRR ⁵

■ Laufender Ertrag ■ Kapitalzuwachs

1-3 Definitionen siehe Seite 19.

4 Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung in Anlehnung an Catella, „Der Markt für ‚Value-add‘-Investments in Europa“, Juli 2018.

5 IRR siehe Seite 19.

Warnhinweis: Die Renditeerwartung ist kein verlässlicher Indikator für eine künftige Wertentwicklung der Beteiligung. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

Risikohinweis: Bei diesen Angaben handelt es sich um eine eigene Auswertung von Wealthcap im aktuellen Marktumfeld. Es besteht das Risiko, dass sich die dargestellten Rahmenbedingungen und/oder die Einschätzung von Wealthcap künftig ändern. Es ist nicht auszuschließen, dass das Portfoliomanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko). Es bestehen immobilien-spezifische Risiken, siehe Seite 18. Der höheren Renditeerwartung bei den Zielfonds-investments mit Wertsteigerungs-strategie steht ein höheres Risiko gegenüber.

Private Real Estate¹ zur gezielten Portfoliobeimischung

Als Investor erwarten Sie, dass Ihr persönliches Anlageportfolio zukunftsfähig aufgestellt ist. Investments sollen sich lohnen und einen Mehrwert für das Gesamtportfolio darstellen.

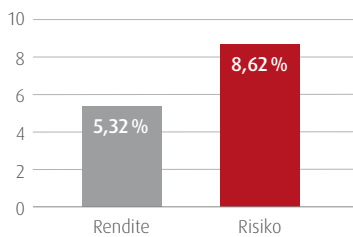
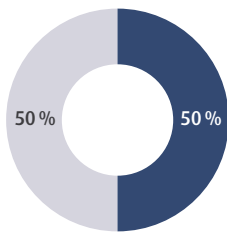
Eine Portfolioergänzung sollte durch ihre höhere Rendite zwar den Ertrag des Gesamtportfolios anheben können, aber gleichzeitig ein ausgewogenes Verhältnis von Risiko und Rendite bieten. Dabei rücken Alternative Investments zunehmend in den Fokus.

Mit der gezielten Investition in Private Real Estate und der Veränderung des Mischungsverhältnisses zwischen klassischen Vermögenswerten und Alternativen Investments kann der Investor sein Rendite-Risiko-Profil optimieren.

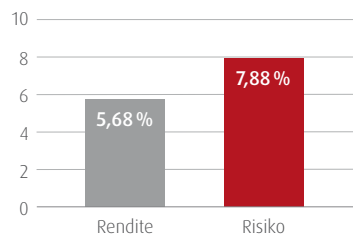
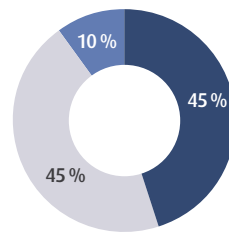


Gut zu wissen: Ein gestreutes Portfolio kann sich bei gegenläufigen Entwicklungen unterschiedlicher Assetklassen in Krisenzeiten als stabiler erweisen.

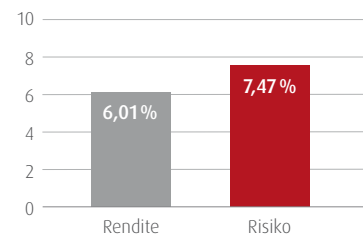
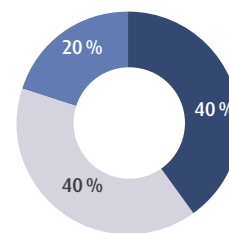
Ausgangspportfolio



Beimischung von 10 % Private Real Estate



Beimischung von 20 % Private Real Estate



■ Private Real Estate ■ Anleihen ■ Aktien

■ Rendite = durchschnittliche jährliche Wachstumsrate in % (31.12.2000 bis 31.03.2021) ■ Risiko = annualisierte Volatilität in % (31.12.2000 bis 31.03.2021)

¹ Außerbörsliche Beteiligung an Immobilientransaktionen.

Quelle: Preqin Performance Indices, Stand: Q1/2021; quartalsweise Zahlen vom 31.12.2000 bis 31.03.2021, Aktienportfolio bezeichnet den MSCI World Standard (Net), einen Aktienindex, der die Entwicklung (Stand März 2021) von 1.555 Aktien aus 23 Industrieländern widerspiegelt. „Net“ bezeichnet dabei die Reinvestition von Dividenden unter Abzug von lokaler Quellensteuer. Anleihen bezeichnen den FTSE World Government Bond Index (WGBl), einen Anleiheindex, der die Staatsanleihen (Investment Grade) aus über 20 Ländern widerspiegelt. Immobilien werden durch den PreQIn Real Estate Index dargestellt; weitere Informationen zur Indexzusammensetzung finden sich unter www.preqin.com. Alle Indizes sind auf USD-Basis berechnet.

Risikohinweis: Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte unterliegen Währungsschwankungen. Eine Streuung garantiert nicht, dass für den Anleger keine Verluste entstehen. Es handelt sich um eine illustrative Darstellung. Die Zusammensetzung der hier dargestellten Zielfondsportfolios entspricht nicht der Zusammensetzung einer speziellen Beteiligung von Wealthcap.

Zugang zu institutionellen Zielfonds für private Investoren

Institutionelle Zielfonds, die speziell für Großanleger wie Versicherungen oder Pensionskassen entwickelt werden, sind für private Investoren, z.B. aufgrund hoher Anlagesummen, in der Regel nicht zugänglich. Geschlossene Sachwertbeteiligungen ermöglichen dem Privatinvestor, sich direkt oder mittelbar über Zielfonds an großen Investitionsobjekten, wie Bürogebäuden, Logistikimmobilien oder anderen Nutzungsarten, zu beteiligen.

Mit Wealthcap Strategiefonds Immobilien können Anleger mittelbar an internationalen professionellen Wertsteigerungsstrategien institutioneller Zielfonds teilhaben – bei risikominimierender Streuung.



Gut zu wissen: Streuung kann Stabilitäts- und Renditefaktoren vereinen, dabei kann eine Streuung über unterschiedliche Nutzungsarten innerhalb der Anlageklasse, über mehrere Anlagemärkte, Länder und Zielfondsmanager oder auch über einen längeren Investitionszeitraum nutzbringend wirken. Insbesondere in volatilen Märkten können eine Streuung über mehrere Investitionszeitpunkte und die Abdeckung unterschiedlicher Marktphasen von großer Bedeutung sein.

¹ Es können zusätzliche Kosten anfallen. Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass trotz der langjährigen Erfahrung und des erfahrenen Partnernetzwerks das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei institutionellen Zielfonds vornehmen kann (Managementrisiko). Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Es bestehen immobilien-spezifische Risiken, siehe Seite 18.

Hinweis: Die gezeigten Immobilien stehen nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot.

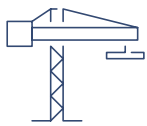
Wertsteigerungsansätze bei Immobilien

Die Wealthcap Strategiefonds Immobilien setzen auf institutionelle Zielfonds, die mit ihrer Managementstrategie eine aktive Wertsteigerung ihrer Investitionen verfolgen. Diese Strategie verlässt sich nicht allein auf die Entwicklung des Marktes, vielmehr beruht sie auf bewusst eingeleiteten, aktiven Maßnahmen zur Steigerung des Vermögenswertes. Im Wesentlichen werden Investitionsobjekte mit Potenzial erworben und gezielt weiterentwickelt, um anschließend gewinnbringend veräußert zu werden. Dies erfordert ein umsetzungsstarkes Management, spezielles Expertenwissen und Netzwerke für die Analyse, Beurteilung sowie Steuerung der potenziellen Werttreiber und ihrer Risiken.

Je nach Nutzungsart und konkreter Situation eines Objektes können unterschiedliche Maßnahmen ergriffen werden. Eine Auflistung möglicher Wertsteigerungsansätze finden Sie in nachfolgender Abbildung.



Gut zu wissen: Nach erfolgreicher Umsetzung von Wertsteigerungsmaßnahmen schätzt Wealthcap die Verkaufs- und Exitperspektive für diese Immobilien als gut ein, da sie für Investoren, die regelmäßige Einnahmen benötigen, interessant sind.



Erweiterung/ Umwidmung

- Abriss, Neubau oder Nachverdichtung
- Verbesserung von Baurechten
- Schaffung neuer Flächen (z. B. durch Aufstockung)
- Umwidmung von Nutzungsarten



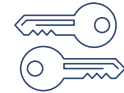
Modernisierung/ Renovierung

- Runderneuerung von Bestandsimmobilien
- Neue Ausstattungsmerkmale (z. B. technische Infrastruktur, Kantine, Fitnessstudio)
- Neue Zuschnitte und effizientere Flächennutzung



Energetische Gebäude- sanierung (Green Building)

- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs durch technische und bauliche Verbesserungen
- Attraktivitätssteigerungen durch Zertifizierung und Erfüllung baulicher Standards



Verbesserung der Vermietungssituation

- Neuverhandlung oder Verlängerung bestehender Mietverträge
- Optimierung der Mieterstruktur und Steigerung von Mieteinnahmen
- Wechsel von Einmieter- zu Vermieterstruktur

Risikohinweis: Die Maßnahmen werden nicht bei jedem Objekt gleichermaßen angewendet. Es bestehen immobiliespezifische Risiken, siehe Seite 18.

Fallbeispiel „FritzNEU(N)“ in München

aus dem Zielfonds Hines European Value 2

Umfassende Sanierung und Umwandlung zweier Büroobjekte in einen nachhaltigen Büro-Campus mit gemischter Nutzung



Lage	Fritz-Schäffer-Str. 9, Stadtteil Neuperlach, in unmittelbarer Nähe zum größten Einkaufszentrum Münchens (PEP)
Fläche (bei Ankauf)	Insgesamt rund 87.000 qm Bürofläche
Status	Erwerb zweier miteinander verbundener Büroobjekte im Februar 2020

Anleger sind mittelbar beteiligt

Investmentthese

- Etablierter Büro-, Einzelhandels- und Wohnstandort in München
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Geeigneter Objektstandort für Neuentwicklung zu einem nachhaltigen Büro-Campus mit gemischter Nutzung
- Nachverdichtungspotenziale
- Ende der bestehenden Vermietung an die Allianz zum Jahresende 2020

Wertsteigerungsansatz

Geplante Sanierung und Neugestaltung des Areals in 2 Stufen

- **1. Revitalisierung des bestehenden Bürogebäudes** mit Flächenmehrung und einem nachhaltigen Energiekonzept (angestrebt wird vollständige CO₂-Neutralität mit DGNB¹-Gold-Rating)
 - **2. Neuplanung und Abriss** des älteren Bestandsgebäudes mit künftig gemischter Nutzung u. a. Wohnen
- Angestrebte Zielsetzungen:
- CO₂-neutrale architektonische Verbesserung des Standorts und Belebung der unmittelbaren Nachbarschaft
 - **Hochwertiges Mischnutzungskonzept** (Büro/Wohnen): moderne Konferenz- und Coworking-Flächen, E-Tanksäulen, grüne, begehbare Dachgärten, Sportmöglichkeiten, Kindertagesstätten, App-basierte, digitalen Infrastruktur (angestrebt wird WiredScore² Platinum Zertifizierung) etc.
 - **Starker Mietermix** u. a. neue Zentrale der Bosch Building Technologies

¹ DGNB ist eine Gebäudezertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V., dem spezifische Kriterien zu Grunde liegen. Details dazu siehe <https://www.dgnb-system.de/de/gebäude/kriterien/>, abgerufen am 17.05.2022. Die Zertifizierungsskala umfasst die Auszeichnungen Bronze, Silber, Gold und Platin.

² WiredScore ist ein globales Bewertungssystem für digitale Konnektivität in Gebäuden. Platin ist die am höchsten vergebene Auszeichnung für Gebäude mit außergewöhnlichen Standards für die Qualität seiner kabelgebundenen Infrastruktur, Ausfallsicherheit und seines drahtlosen Netzwerks. Details dazu siehe <https://wiredscore.com/>, abgerufen am 12.05.2022. Die Zertifizierungsskala umfasst die Auszeichnungen Platin, Gold, Silber, Beglaubigt, Unter Zertifizierung.

Quellen: <https://www.hines.com/news/hines-expands-munich-office-portfolio-with-fritz-9-acquisition>, <https://www.hines.com/news/fritz9-becomes-aer-as-hines-presents-carbon-neutral-concept-for-munich-office-property>, <https://www.hines.com/news/hines-creates-interim-use-concept-shaere-at-aer-in-munich>, <https://www.oliv-architekten.com/projects/fritz-neun>, <https://aer-muenchen.de/>, alle abgerufen am 17.05.2022.

Hinweis: Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligung gezogen werden. Die Abbildung stellt die Fondsimmoblie bzw. deren unmittelbares Umfeld zum Stand April 2022 dar.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Es handelt sich nicht um eine abschließende Darstellung der Tätigkeiten und Investitionen. Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

Fallbeispiel „Orwell Logistics Park“ aus dem Zielfonds BentallGreenOak Europe III

Neubau Logistikpark unweit des größten britischen Containerhafens

Lage	Felixstowe, Suffolk, Großbritannien
Fläche	6 Einheiten mit insgesamt rd. 100.000 qm
Status	Grundstückserwerb inkl. Baurecht im Dezember 2020 in Partnerschaft mit britischem Projektentwickler; Planänderungen erfolgt



Anleger
sind mittelbar
beteiligt

Investmentthese

Gute strategische Lage

- Nur 8 Meilen (rd. 13 km) entfernt von Felixstowe an der Ostküste, dem größten britischen und einem der größten europäischen Containerhafen, der jährlich mehr als 4 Mio. Container und rd. 2.000 Schiffe abfertigt; rd. 17 Schiffslinien bieten Dienste zu und von mehr als 700 Häfen weltweit an; Zugang besteht für die größten Containerschiffe der Welt mit Längen von 400 Metern bei einer Tiefe von 14,5 Metern
- Bahnhof und Fährhafen Harwich International mit Fährverbindung in die Niederlande ist nur 25 Meilen (rd. 40 km) entfernt
- 70 Meilen (rd. 113 km) nordöstlich von London und 55 Meilen (rd. 89 km) südöstlich von Cambridge an der A14, die Cambridge und Felixstowe an wichtige Nord-Süd-Autobahnen und den Hauptlogistikkorridor im Zentrum Südens, das sog. „Golden Triangle“, anbindet, in das 70 % der Fracht von Felixstowe verteilt wird

Projektentwicklung mit spezialisiertem Partner

- Equation Properties, ein britischer, auf Logistikprojekte spezialisierter Projektentwickler identifiziert Opportunitäten, verfügt über entsprechenden Marktzugang (off-market) und realisiert derzeit in Südenland mehrere Logistikprojekte zusammen mit unterschiedlichen Investmentpartnern

Wertsteigerungsansatz

- In 2 Bauabschnitten entstehen 6 Logistikeinheiten unterschiedlicher Größen
- Fertigstellung der ersten 5 Einheiten mit insgesamt über 60.000 qm ist nach einer Bauzeit von rund einem Jahr ab Q3/2022 geplant
- Eine weitere Einheit mit über 46.000 qm soll ab Q2/2023 fertiggestellt sein
- BREEAM¹ Excellent Zertifizierung und EPC² A Rating sind angestrebt.
- Mit der Vermietung der Einheiten wurden 3 unterschiedlich agierende und spezialisierte Agenturen beauftragt, die den Vermietungsmarkt sowohl regional als auch international abdecken

Quellen: <https://www.bentallgreenoak.com/press-release-2021-01-13.php>, <https://equationproperties.com/projects/orwell-logistics-park/>, <https://orwelllogisticspark.co.uk/>, <https://www.portoffelixstowe.co.uk/>, alle abgerufen am 17.05.2022.

1 BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) ist ein Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen. Die Bewertung erfolgt in 6 Stufen, Details siehe <https://www.breeam.com/discover/how-breeam-certification-works/>, abgerufen am 17.05.2022.

2 EPC (Energy Performance Certificate) Rating ist ein britisches Bewertungssystem zur Energieeffizienz von Gebäuden. Die Bewertung erfolgt in 7 Stufen von A bis G, Details siehe <https://www.gov.uk/buy-sell-your-home/energy-performance-certificates>, abgerufen am 17.05.2022.

Hinweis: Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligung gezogen werden. Die Abbildung stellt nicht die Fondsimmoblie bzw. deren unmittelbares Umfeld dar.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Es handelt sich nicht um eine abschließende Darstellung der Tätigkeiten und Investitionen. Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1

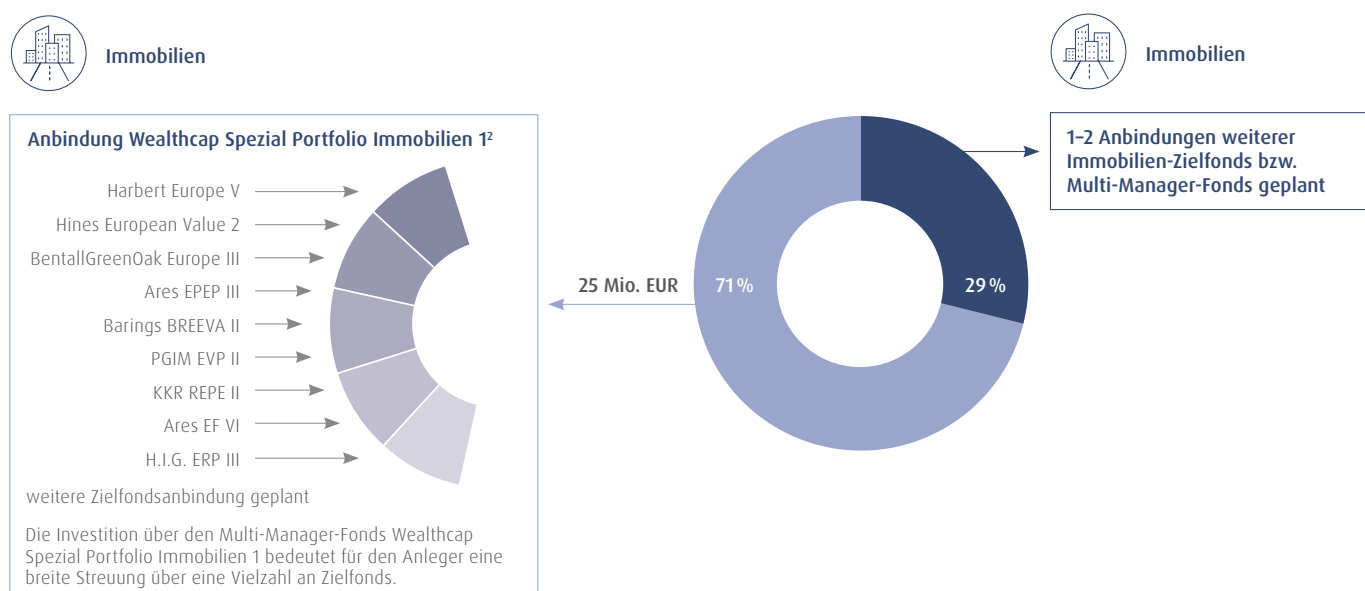
Die Investitionsstrategie des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 ist grundsätzlich auf den Aufbau eines breit gestreuten, zeitlich und regional diversifizierten Portfolios ausgelegt.

Zielfonds aus mindestens drei Auflagejahren, die ihrerseits über vier bis fünf Jahre mit Fokus auf Europa investieren, decken im Ergebnis eine Investitionsphase von sieben bis acht Jahren (über alle Zielinvestments und damit über einen längeren Wirtschaftszyklus) ab. Durch diesen langfristigen Investitions- und Wertentwicklungshorizont kann eine Reduzierung der Abhängigkeiten von kurzfristigen Entwicklungen an den Märkten erreicht werden.

Insbesondere über die Investition in den Multi-Manager-Fonds Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 kann der Anleger über

das Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 bereits mit geringem Kapitaleinsatz von einer breiten Streuung profitieren. Über unterschiedliche Zielfondsmanager und unterschiedliche Investmentstrategien soll in bis zu zehn Zielfonds investiert werden. Die Anzahl der Einzelinvestitionen aller Zielfonds zusammen kann sich dabei auf rund 100 Immobilienobjekte unterschiedlicher Nutzungsarten belaufen. Wealthcap setzt in einem sorgfältigen Auswahlprozess auf die Zusammenarbeit mit Zielfondsmanagern mit langjähriger Erfahrung und aussagekräftiger Immobilienexpertise (Details siehe S. 12).

Geplante Investitionsstrategie und Investitionen per 30.06.2022¹



¹ Die Planung basiert auf dem der Investmentgesellschaft mindestens zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals i. H. v. 35 Mio. EUR. Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen.

² Per 14.04.2021 wurde der Zielfonds Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF Teilfonds 1 – Private Real Estate 2018 (Feeder) (Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1), Luxemburg, mit einer Kapitalzusage i. H. v. 25 Mio. EUR an das Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 angebunden.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

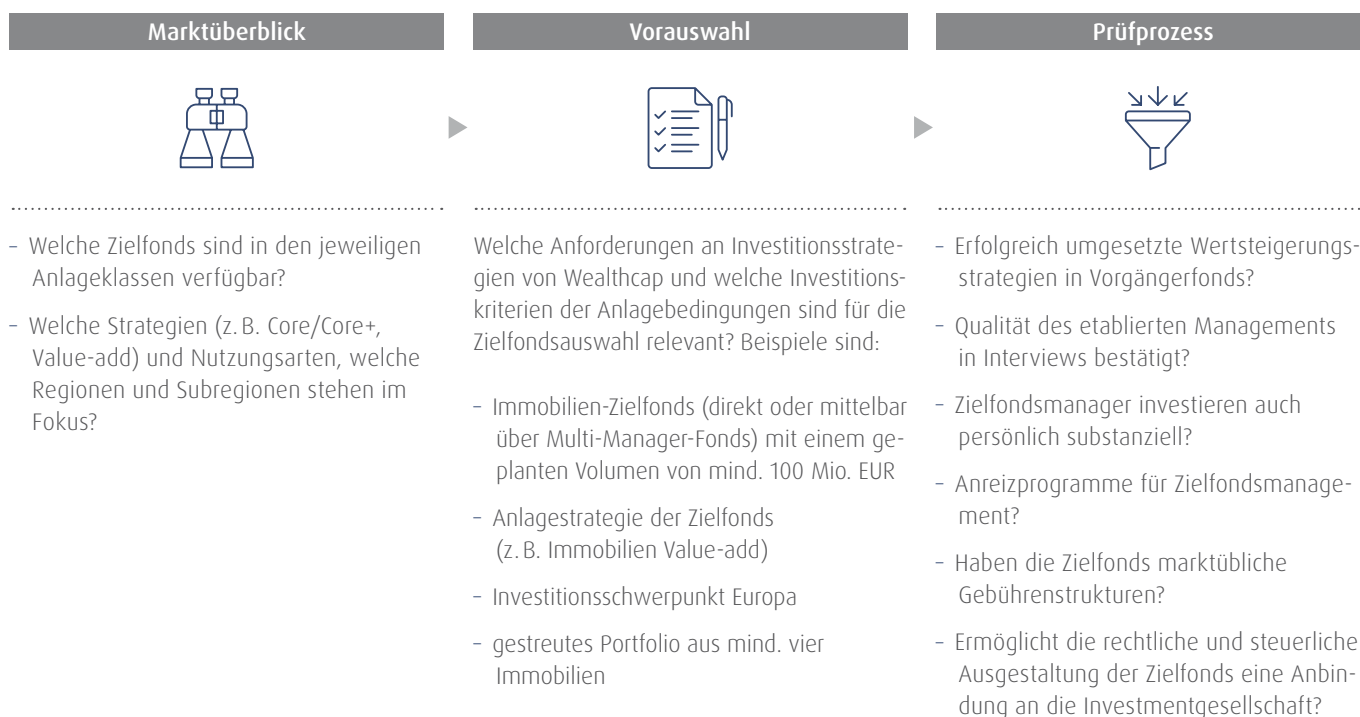
Hinweis: Das Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 investiert nicht direkt in bestimmte Vermögensgegenstände, wie beispielsweise ein Gebäude oder Anteile an Immobilienunternehmen. Die Investitionen erfolgen mittelbar oder unmittelbar über Zielfonds oder in Multi-Manager-Fonds. Multi-Manager-Fonds bezeichnet Fonds, die ihrerseits wiederum in Zielfonds investieren. Jeder Zielfonds investiert in mehrere Vermögensgegenstände, an deren Ergebnis Anleger des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 mittelbar partizipieren. Die Zielfonds des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollständig fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nur teilweise möglich ist. Die Investition in das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 erfolgt über eine spezielle Anteilsklasse, die keine Vergütungen für die Eigenkapitalvermittlung, keine erfolgsabhängige Vergütung und keine laufende Investmentberatervergütung an den Investmentberater (Wealthcap) zahlt. Für Dienstleistungen in Luxemburg (z. B. Administration, Verwahrstelle, Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung) fallen Kosten i. H. v. durchschnittlich 0,3% p.a. auf die Kapitalzusage an.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement (AIFM) im Auswahlprozess bezüglich Zielfonds Fehlentscheidungen trifft, die Zielfonds falsch bewertet oder Fehleinschätzungen zu Zielfondspartnern vornimmt (Managementrisiko). Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

Unser bewährter Auswahlprozess

Auswahl und Investition in die einzelnen Zielfonds sind stets mit einer gründlichen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Prüfung verbunden. Generell arbeiten wir nur mit Partnern zusammen, die ein ausgewiesenes Fachwissen und eine positive Leistungsbilanz in den entsprechenden Märkten nachweisen können.

Folgende Kriterien sind u. a. bei der Auswahl eines Zielfonds entscheidend



Risikohinweis: Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von dem Fachwissen der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass trotz sorgfältigen Prüfprozesses, langjähriger Erfahrungen und eines erfahrenen Partnernetzwerks die Verwaltungsgesellschaft und das Management der Zielfonds Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei der Auswahl von Investitionen vornehmen können (Managementrisiko).

Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – die Beteiligung im Überblick

Anleger des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 erwerben Anteile eines Fonds. Die Investition in die dargestellte Anlageklasse erfolgt über Zielfonds, auch über sog. Multi-Manager-Fonds. Vermögensgegenstände wie Gebäude oder Anteile an Unternehmen im Bereich Immobilien werden auf Ebene der Zielfonds gehalten.

Investmentgesellschaft	Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (kurz „Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1“)
Investitionsgegenstand	Das Beteiligungsangebot bietet Anlegern die Möglichkeit, sich mittelbar über institutionelle Zielfonds in der Anlageklasse Immobilien zu beteiligen
Ziellaufzeit¹	Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2033; mit einer Verlängerungsoption bis spätestens 31.12.2038
Geplante Rendite und Gesamtausschüttung	<ul style="list-style-type: none"> - Kalkulierte mögliche Anlegerrendite von ca. 7% p. a. vor Steuern (IRR²) bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag - Kalkulierte mögliche Gesamtausschüttung ca. 142 % vor Steuern bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung und Kapitalabrufe	Ab 20.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von 6 %, höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Bei Zeichnung 1. Rate: 45 % des Zeichnungsbetrages zzgl. 6 % Ausgabeaufschlag, weitere Abrufe gemäß Bedarf/Investitionsfortschritt ³
Steuerliche Einkunftsart	Voraussichtlich Einkünfte aus Kapitalvermögen
Platzierungsgarantie	35 Mio. EUR durch die Wealthcap Investment Services GmbH
Beispielhafte Risiken	<p>Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Zielfonds fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nur teilweise möglich ist (Semi-Blind-Pool-Risiko) - Verzögerungen in der Investitionsphase können zu einer niedrigeren Rendite der Anlage bzw. zu Verlusten führen - Es können Fremdwährungsrisiken durch Investition in Nicht-Euro-Währungen entstehen - Der Verlauf des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 hängt erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko) - Es bestehen Abhängigkeiten von der wirtschaftlichen Entwicklung der ausgewählten Zielfonds und der von den Zielfonds gehaltenen Vermögenswerte (immobilienspezifische Risiken) - Es besteht eine eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung (Illiquiditätsrisiko) <p>Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen</p>

¹ Die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung der Anteile durch den Anleger ist ausgeschlossen.

² Definition IRR siehe Seite 19.

³ Es ist möglich, dass bereits ab der 2. Rate künftige Rückflüsse berücksichtigt werden und sich daher insgesamt eine geringere Kapitaleinzahlung als maximal 100 % des Anlagebetrages ergibt.

Hinweis: Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Anlagebedingungen. Die Beteiligung und deren künftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Steuerliche Vorschriften können künftig von den Finanzbehörden und -gerichten anders ausgelegt und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden. Die Auslegung kann daher keine Zusicherung der damit verbundenen steuerlichen Erwartungen des Anlegers sein. Sie sollten zudem Ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigen und steuerliche Fragen mit Ihrem steuerlichen Berater klären. Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge.

Warnhinweis: Die genannten Aspekte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige positive Entwicklung der Beteiligung. Die Auswirkungen schwankender Einflussfaktoren, sogenannte Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, werden auf Seite 14 angegeben. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Ausschüttung und die IRR können von den kalkulierten Angaben abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.



Sensitivitäten – beispielhafte Darstellung für das Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1

Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die insbesondere auf Erkenntnissen aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung derartiger Anlagen beruht und kein exakter Indikator ist. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt unter anderem davon ab, wie sich die Anlagen/Beteiligungen und der Markt tatsächlich entwickeln. Es besteht daher auch das Risiko eines finanziellen Verlustes.

	Negative Abweichung -25 % der kalkulierten Rückflüsse aus den Zielfonds	Basisszenario	Positive Abweichung +25 % der kalkulierten Rückflüsse aus den Zielfonds
Kalkulierte Rendite in % p. a. IRR^{1,2} und Sensitivitäten auf Basis historischer Daten	0	7	12
Kalkulierte Gesamtausschüttung² in % und Sensitivitäten auf Basis historischer Daten	102	142	174

Negative Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung beim auf Basis historischer Daten kalkulierten Rückfluss aus Zielfonds i. H. v. 25 % eintritt. Positive Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine positive Abweichung beim auf Basis historischer Daten kalkulierten Rückfluss aus Zielfonds i. H. v. 25 % eintritt. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt.

1 Definition IRR siehe Seite 19.

2 Angaben vor Steuern bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag. Die auf historischen Daten kalkulierte Rendite und Gesamtausschüttung vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i. H. v. 6 % auf den Zeichnungsbetrag) liegt im Ausgangsszenario bei ca. 6 % p. a. (IRR²) bzw. 134 %, bei um 25 % niedrigeren Einnahmen der Zielfonds bei ca. -1 % p. a. (IRR²) bzw. 97 %, bei um 25 % höheren Einnahmen der Zielfonds bei ca. 10 % p. a. (IRR²) bzw. 164 %.

Warnhinweis: Die Simulationen und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Gesamtausschüttung und die IRR können von den hier dargestellten Sensitivitäten abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.

Die Kostenübersicht

Kosten (nachfolgende Prozentzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag)

Ausgabeaufschlag (an den Vertriebspartner zu zahlende Vermittlungsprovision)	Bis zu 6% ¹
Initialkosten	Bis zu 1,5 %
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	Bis zu 7,5 % ²
Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (Gesamtkostenquote ³ im Jahr 2021)	7,9 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft ⁴
davon Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft (ohne Kosten auf Ebene der Zielfonds)	4,5 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft ⁴
davon Kosten auf Ebene der Zielfonds	3,4 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft ⁴

Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind

Transaktionsgebühren⁵	Die Verwaltungsgesellschaft erhält bis zu 1,5 % des gegenüber einem Zielfonds verbindlich übernommenen Zeichnungsbetrags und des – im Fall des Erwerbs einer bereits bestehenden Beteiligung – gezahlten Kaufpreises. Im Fall der mittelbaren Beteiligung über eine Zweckgesellschaft besteht der Vergütungsanspruch lediglich in Bezug auf den Anteil des investierten Betrags, der der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der betreffenden Zweckgesellschaft entspricht.
---	---

Erfolgsabhängige Vergütung⁶	Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Beteiligung an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind: a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7,5 % einschließlich Zinseszins, bezogen auf ihre geleisteten und noch nicht durch die Investmentgesellschaft zurückgezahlten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum, ab dem der letzte Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist, bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Beteiligung der Verwaltungsgesellschaft an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft.
---	---

1 Der Anleger kann über den aktuellen Ausgabeaufschlag von seinem Finanzberater oder der für ihn zuständigen Stelle informiert werden.

2 Die Gesamtkosten betragen bis zu 7,08 % des Ausgabepreises (Summe aus dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 6 Ziffer 2 der Anlagebedingungen).

3 Die Gesamtkostenquote basiert auf den laufenden Kosten für das zum 31.12.2021 endende Geschäftsjahr. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote wurde der Jahresabschluss der Investmentgesellschaft zum 31.12.2021 herangezogen. Die Gesamtkostenquote enthält nicht die Transaktionsgebühren, die Initialkosten, die Finanzierungskosten, die erfolgsabhängigen Vergütungen bzw. ggf. die Bewirtschaftungskosten und kann von Jahr zu Jahr schwanken.

4 Der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2021 lediglich rd. 3.730.000 EUR, da sich die Investmentgesellschaft noch in der Platzierungsphase befindet.

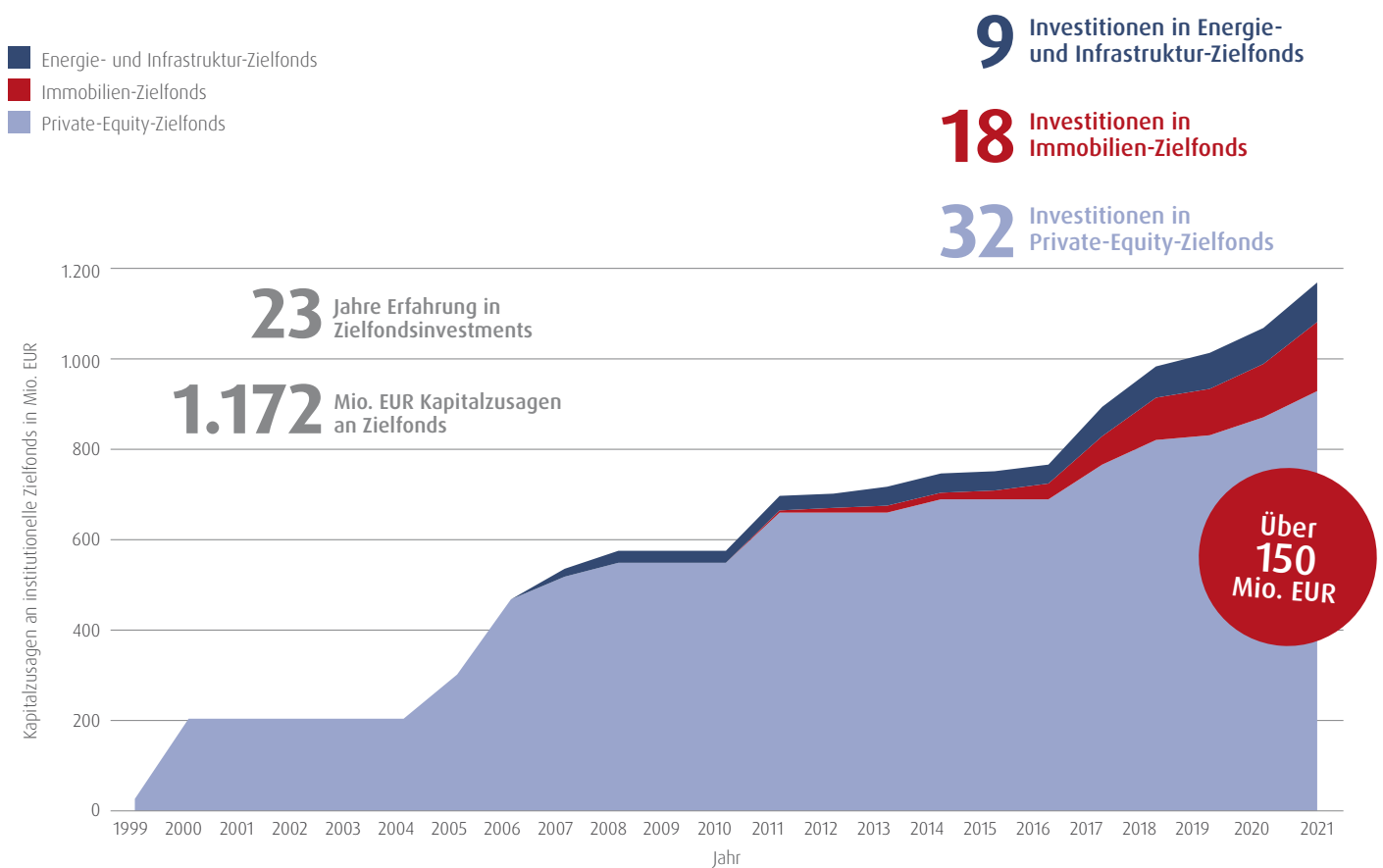
5 Vgl. zu den Einzelheiten § 7 Ziffer 7 der Anlagebedingungen. Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung der einzelnen Beteiligungen werden voraussichtlich weitere Kosten durch die Investmentgesellschaft zu tragen sein (Transaktionskosten), deren Höhe und Zeitpunkt des Anfallens nicht im Voraus angegeben werden können. Transaktionskosten werden der Investmentgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen der Transaktion belastet.

6 Auf Ebene der Zielfonds können auch erfolgsabhängige Vergütungen anfallen, die wirtschaftlich anteilig entsprechend der wirtschaftlichen Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Zielfonds von der Investmentgesellschaft und damit von den Anlegern zu tragen wären.

Wealthcap – Real Asset und Investment Manager

- Mit rund 10 Mrd. EUR verwaltetem Vermögen zählt Wealthcap zu den renommierten Experten für Sachwertanlagen in Deutschland
- Zu unseren Kernanlageklassen gehören Immobilien, Private Equity¹ und Portfoliofonds mit den Anlageklassen Private Real Estate, Private Equity, und Infrastruktur
- Wir eröffnen privaten und institutionellen Anlegern den Weg zu hochwertigen Investitionsstrategien
- Wealthcap ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG und gehört damit zum starken internationalen Verbund der UniCredit

Zielfondskonzepte bei Wealthcap



¹ Außerbörsliche Unternehmensbeteiligungen.
Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung, Stand 31.12.2021.

Risikohinweis: Die Erfahrungen aus der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Wesentliche Risiken im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können zu einer Verschlechterung der angestrebten Rendite sowie zu Verlusten führen. Auch der vollständige Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage einschließlich Ausgabeaufschlag sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten kann nicht ausgeschlossen werden (sog. Totalverlustrisiko).

- Es können Risiken aus den wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa entstehen.
- Es bestehen Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien. Die Ausbreitung von Infektionskrankheiten kann nachhaltige Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und damit auf die Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft und der Zielfonds sowie ihre Finanz- und Ertragslage haben. Die Auswirkungen der Verbreitung neuartiger Coronaviren können über einen längeren Zeitraum anhalten und zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen. Sie könnten zu einem allgemeinen Rückgang der Weltwirtschaft führen und die Leistung einzelner Länder, Industrien oder Sektoren in erheblicher und unvorhergesehener Weise negativ beeinflussen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Fundamentaldaten kann wiederum das Risiko des Ausfalls oder der Insolvenz bestimmter Unternehmen erhöhen, Marktwerte negativ beeinflussen, die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. All diese Risiken können sich erheblich nachteilig auf die Wertentwicklung und die Finanzlage der Zielfonds, in die die Investmentgesellschaft investiert, sowie auf die Gesamttrendite der Investmentgesellschaft auswirken.
- Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielfonds die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die konkreten Investitionen der Investmentgesellschaft noch nicht vollständig feststehen (**Semi-Blind-Pool**).
- Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen **vom Fachwissen der Verwaltungsgesellschaft und des Zielfondsmanagements abhängig** und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Beteiligungen zu nehmen.
- Die Investmentgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Eine daraus folgende Insolvenz der Investmentgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabeaufschlag) führen (**Totalverlustrisiko**).
- Aufgrund von **Wechselkursschwankungen** können die Einnahmen der Zielfonds, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann.
- Risiken aus dem **Einsatz von Fremdkapital durch Zielfonds** und die von ihnen gehaltenen Gesellschaften. Es ist davon auszugehen, dass die direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien-Zielfonds oder die von den Immobilien-Zielfonds eingesetzten Erwerbs- oder

Holdingsgesellschaften, also Gesellschaften, an denen sich ein Zielfonds zum Zweck des mittelbaren Erwerbs einer Immobilie beteiligt, in nicht unerheblichem Maße Fremdkapital einsetzen. Ein Fremdkapitaleinsatz kann sich negativ auf den Wert der Zielfonds-beteiligungen und die betreffenden Immobilien auswirken. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, wie beispielsweise steigende Zinssätze oder Veränderungen von Wechselkursen, wirken sich stärker auf den Wert der von den Zielfonds getätigten Investitionen aus. Wertverluste können somit verstärkt werden. Außerdem besteht das Risiko, dass beispielsweise nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt. Der Fremdkapitalgeber wird regelmäßig ein vorrangiges Verwertungsrecht an den Wirtschaftsgütern der Zielfonds, der Erwerbs- bzw. Holdingsgesellschaften besitzen. Kommt ein solches Unternehmen bzw. eine solche Gesellschaft in Zahlungsverzug oder fällt gar in Insolvenz, kann der Fremdkapitalgeber vorrangig auf die verbliebenen Vermögensgegenstände des Unternehmens bzw. der Gesellschaft zugreifen. Eine Befriedigung der Investmentgesellschaft dürfte in diesem Falle regelmäßig nicht mehr möglich sein, sodass das für die Zielfonds-beteiligung eingesetzte Kapital verloren wäre.

- Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweimarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und des Erfordernisses einer Zustimmung durch die Verwaltungsgesellschaft **kann ein Verkauf jedoch ggf. auch gar nicht oder nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.**
- **Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen sind nicht gesichert, der Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl von Einflussfaktoren. Diese Einflussfaktoren können insbesondere in wirtschaftlichen Krisensituationen, wie beispielsweise aufgrund der aktuellen Pandemie und der wachsenden geopolitischen Unsicherheiten, negativ verstärkt werden. Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien sowie politische und ökonomische Risiken/Länderrisiken sind im Verkaufsprospekt gesondert beschrieben.**

Hinweise

- Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht und kein Recht auf Rückgabe der Beteiligung hat, 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, Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen.
- Die Investmentgesellschaft weist aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Eine erhöhte Volatilität der Investmentgesellschaft führt zu einer entsprechend erhöhten Volatilität ihrer Anteile.

Immobilien-spezifische und steuerliche Risiken

Beispielhaft bestehen folgende Risiken in der Anlageklasse Immobilien (Private Real Estate)

- Es besteht das Risiko einer fehlerhaften Ankaufsprüfung, die zu einer Fehleinschätzung des zu erwerbenden Private-Real-Estate-Zielfonds führt.
- Private-Real-Estate-Zielfonds erhalten aus ihren Immobilieninvestitionen regelmäßig keine oder nur geringe bzw. unregelmäßige laufende Ausschüttungen. Der Ertrag wird regelmäßig aus den Veräußerungen der Immobilieninvestitionen des Zielfonds erzielt.
- Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Real-Estate-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Private-Real-Estate-Zielfonds gehaltenen Immobilieninvestitionen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, kann dies v. a. zu einer Minderung des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Private-Real-Estate-Zielfonds führen.
- Der Markt oder Teilmarkt für Investitionen im Private-Real-Estate-Bereich kann sich anders als erwartet entwickeln; die Entwicklung der Immobilieninvestition ist insbesondere abhängig von der Wertentwicklung der Immobilien, die z. B. durch höhere als geplante Baukosten, unentdeckte Altlasten oder Baumängel sowie Mietausfälle oder höhere als geplante Instandhaltungskosten geringer als erwartet ausfallen kann, sowie der Entwicklung der jeweiligen Standorte. Insbesondere in Krisensituationen, wie beispielsweise aufgrund der aktuellen Pandemie und der wachsenden geopolitischen Unsicherheiten, können sich Faktoren verstärken, die die Entwicklung von Immobilieninvestitionen negativ beeinflussen, beispielsweise durch Bauverzug aufgrund von Störungen in der Lieferkette, Baukostensteigerungen oder durch Verschlechterung von Mieterbonitäten.
- Es bestehen Leerstands- und Vermietungsrisiken, beispielsweise das Risiko des Mietausfalles, insbesondere wenn Mieter die Miete nicht bedienen können bzw. ganz ausfallen. Des Weiteren besteht das Risiko, dass eine Mietfläche nicht oder nicht sofort neu oder wieder vermietet werden kann bzw. hierfür hohe Kosten durch den Vermieter aufzubringen sind. Insbesondere in Krisensituationen können sich Faktoren verstärken, die die Entwicklung der Mieteinnahmen und damit auch die Liquidität des Private-Real-Estate-Zielfonds negativ beeinflussen. So können beispielsweise durch Mietausfälle Liquiditätsengpässe entste-

hen, sodass der Kapitaldienst für etwaige Fremdfinanzierungen nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden kann.

- Für etwaige Fremdfinanzierungen können Anschlussfinanzierungsrisiken entstehen, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit keine Anschlussfinanzierung zustande kommt oder nur zu ungünstigeren Bedingungen, sowie im Extremfall das Risiko einer Zwangsverwertung von Immobilien. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sogenannter Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.

Beispielhaft bestehen unter anderem folgende steuerliche Risiken

- Die Gesetze, die Rechtsprechung und die Verwaltungspraxis können sich ändern und zu einer höheren steuerlichen Belastung der Investmentgesellschaft und/oder der Zielfonds führen.
- Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Investmentgesellschaft werden dem Anleger die steuerlichen Ergebnisse der Investmentgesellschaft auch dann zugerechnet, wenn er keine Ausschüttungen erhalten hat. Das kann zur Folge haben, dass der Anleger Steuern vom anteiligen Gewinn der Zielfonds abführen muss, obwohl er keine Ausschüttungen erhalten hat.
- Ausländische Steuervorschriften können sich nachteilig auf die Besteuerung des Anlegers in Deutschland auswirken. So kann die im Drittstaat gezahlte Steuer ggf. nicht in voller Höhe auf die in Deutschland zu entrichtende Steuer angerechnet werden, sodass der Anleger einer doppelten Besteuerung unterliegt.

Impressum / Hinweise / Kontakt

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München
Stand: 30.06.2022

Hinweis zum Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 28.05.2020 inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Die Produktkurzinformation stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Die Produktkurzinformation ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Produktkurzinformation ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes. Aufgrund der Produktkurzinformation kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung ist unter www.wealthcap.com/feedback abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Nachträge und Aktualisierungen, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen liegen in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München als deutschsprachige Dokumente zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com/angebote bei Auswahl des jeweiligen Produkts unter dem Reiter „Dokumente“ verfügbar.

IRR-Methode

Die Renditeangabe nach der Interner-Zinsfuß-Methode (IRR-Methode, englisch: Internal Rate of Return) gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die in jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch rechnerisch gebundene Kapital erzielt werden kann. Nach dieser Methode wird neben der Höhe der Zu- und Abflüsse auch deren zeitlicher Bezug berücksichtigt. In der Renditeberechnung ist die Kapitalrückzahlung enthalten. Diese Form der Renditeberechnung ist mit sonstigen Renditeberechnungen anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals eintritt (z. B. festverzinsliche Wertpapiere), nicht unmittelbar vergleichbar. Denn bei herkömmlichen Renditeangaben bezieht sich die Rendite immer auf das anfänglich eingesetzte und während der Laufzeit nicht veränderliche Kapital. Ein Vergleich ist deshalb nur unter Einbeziehung des jeweils durchschnittlich gebundenen Kapitals, bezogen auf die Kapitalanlage, des Gesamtertrages und der Anlagedauer der jeweiligen Investition möglich.

Begriffsdefinitionen

Core: Hochwertige, vermietete Immobilien an nachhaltig guten Standorten mit langfristig gebundenen bonitätsstarken Mietern.

Core+: Immobilien in guten Lagen mit Aufwertungspotenzial durch Neuvermietung oder neue Nutzung. Das Risiko ist im Vergleich zu Core-Immobilien leicht erhöht.

Value add: Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial, d. h., durch aktive Wertsteigerungs- bzw. Mehrwertstrategien wie z. B. Sanierung und Neuvermietung sollen verschiedene und breit gefächerte Potenziale der Immobilien gehoben werden. Das Risiko ist im Vergleich zu Core- und Core+-Immobilien höher.

Datenschutz

www.wealthcap.com/datenschutz

Kontakt

Weitere Informationen zum Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt für Sie bereit, den Sie ebenso direkt anfordern können. Besuchen Sie uns im Internet unter www.wealthcap.com. Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um unser Angebot und unser Unternehmen sowie bereits platzierte und aktuelle Sachwertfonds, zum Beispiel aus den Bereichen Immobilien, Private Equity und Portfoliolösungen.

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zweigniederlassung München

Am Tucherpark 16, 80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com

Wealthcap
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com