

# Wealthcap Strategiefonds Immobilien



## Investitionsbericht vom 30.06.2022

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

# Wealthcap Strategiefonds Immobilien

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.

# Der Portfoliogedanke

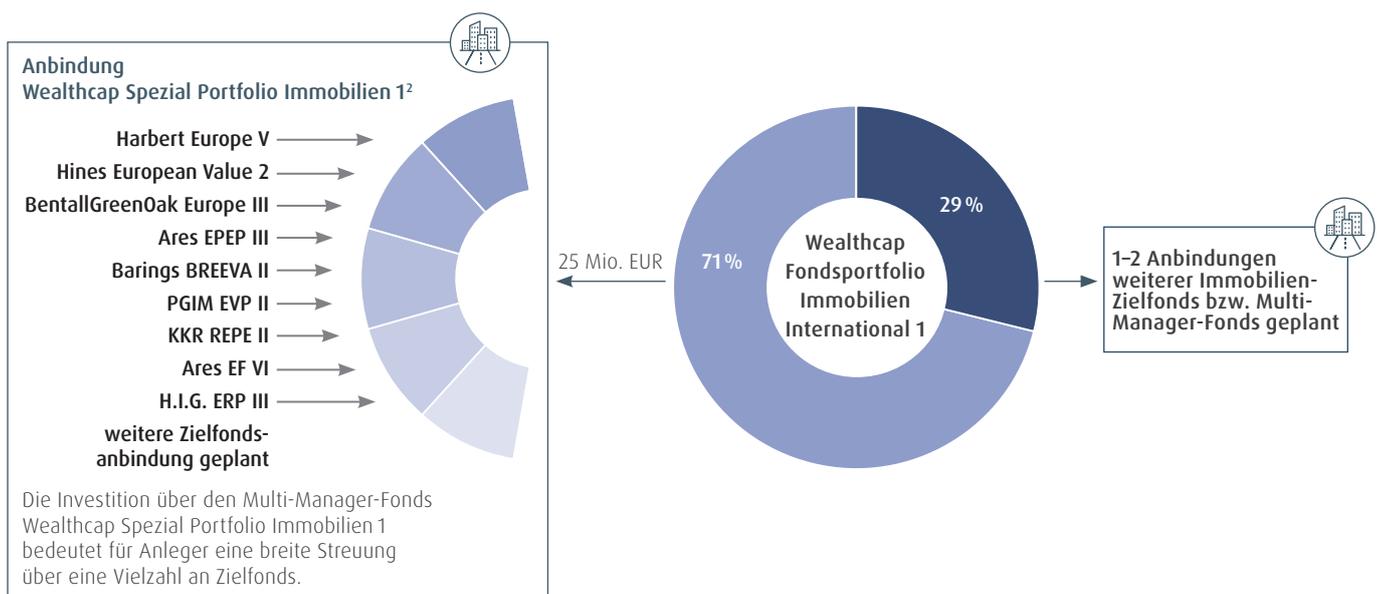
Ziel des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1“ oder „Investmentgesellschaft“ genannt) ist es, in der Anlageklasse Immobilien ein zeitlich und regional diversifiziertes und über unterschiedliche Nutzungsarten gestreutes Portfolio zu erhalten, das die Möglichkeit bietet, Potenziale auszuschöpfen und zugleich Risiken zu streuen. Die dafür notwendige Diversifikation wird auf verschiedenen Ebenen und durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelprojekte erreicht.

Infolge der aktuellen Pandemie und der wachsenden geopolitischen Unsicherheiten können Faktoren entstehen, die die Entwicklung von Investitionen negativ beeinflussen. **Die Diversifikation eines Portfolios gewinnt daher in Phasen mit Unsicherheit besondere Bedeutung.** Das Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 investiert nicht direkt in bestimmte Vermögensgegenstände, wie beispielsweise ein Gebäude oder Anteile an

Immobilienunternehmen. Um eine möglichst breite Streuung im Portfolio zu erreichen, investiert das Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 in 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. Durch die Streuung über zahlreiche Einzelwerte soll eine Unabhängigkeit von der Entwicklung einer einzelnen Transaktion erreicht werden.

Darüber hinaus ist die Investitionsstrategie des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 grundsätzlich auf den Aufbau eines zeitlich diversifizierten Portfolios ausgelegt, d.h., Zielfonds unterschiedlicher Auflagejahre, die ihrerseits über vier bis fünf Jahre investieren, sollen im Ergebnis eine Investitionsphase von sieben bis acht Jahren abdecken. Dadurch soll die Abhängigkeit von kurzfristigen Entwicklungen an den Märkten reduziert werden.

## Zusammensetzung per 30.06.2022<sup>1</sup>



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

<sup>2</sup> 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 angebinden. Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

**Hinweis:** Die Investitionen erfolgen mittelbar oder unmittelbar über Zielfonds. Die Zielfonds des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 stehen zum aktuellen Zeitpunkt nur teilweise fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nicht vollständig möglich ist. Die Investition in das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 erfolgt über eine spezielle Anteilklasse, die keine laufende Investmentberatervergütung, keine Vergütungen für die Eigenkapitalvermittlung und keine erfolgsabhängige Vergütung an Wealthcap als Investmentberater 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 zu Zielfonds Fehlentscheidungen trifft, die Zielfonds falsch bewertet oder Fehleinschätzungen zum Zielfondspartner vornimmt (Managementrisiko). Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.



# Informationen zu bereits angebondenen Zielfonds

## Informationen zu Zielfonds, an die die Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 bereits Kapitalzusagen gemacht hat:

Zielfonds	Kapitalzusage an Zielfonds	Anteil am geplanten Kommanditkapital <sup>1</sup>	Erwerbsnebenkosten
 Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 <sup>2</sup>	25 Mio. EUR	71%	ca. 6.400 EUR

Die Finanzierung der Kapitalzusagen an den in der Tabelle aufgeführten Zielfonds auf Ebene des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 erfolgt konzeptionsgemäß mit 100% Eigenkapital. Eine Fremdfinanzierung auf Ebene der Einzeltransaktionen in den Zielfonds ist in größerem Umfang möglich. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d.h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den

Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.

Die Verwaltungsgesellschaft erhält von der Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 als Transaktionsgebühr bis zu 1,5% des gegenüber den Zielfonds verbindlich übernommenen Zeichnungsbetrags.<sup>3</sup>

## Informationen zum Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF Teilfonds 1 – Private Real Estate 2018 (Feeder)<sup>4</sup>

- Beim Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 handelt es sich um einen Multi-Manager-Fonds mit Wealthcap als Investmentberater, über den mittelbare Beteiligungen an bis zu zehn Zielfonds unterschiedlicher Auflagejahre mit Schwerpunkt auf europäischen Immobilieninvestitionen geplant sind.
- Zwischen Mai 2019 und Juni 2022 hat das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 bereits Investitionen in neun Zielfonds getätigt. Das Portfolio umfasst bisher (Stand Juni 2022) mindestens 60 Einzeltransaktionen (u.a. auch Portfolios) auf Zielfondsebene in den Nutzungsarten Büro, Logistik, Wohnen und Einzelhandel mit regionaler Streuung über mehr als zehn Länder.
- Die Umsetzung der Investitionsstrategie des Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 verläuft bisher planmäßig. Ein weiterer Zielfonds ist geplant.

### Gründe für diese Investition waren u. a.:

- Wealthcap als Investmentberater des Fonds verfügt über langjährige Erfahrungen und ein internationales Netzwerk
- Der Investmentberater verfügt seit 2011 über Erfahrungen aus mehr als 170 Mio. EUR Kapitalzusagen an institutionellen Zielfonds im Bereich Private Real Estate.
- Höhere Streuung: mehrere Zielfonds mit unterschiedlichen Auflagejahren, verschiedene Zielfondsmanager und diversifizierte Investitionsstrategien über unterschiedliche Nutzungsarten und Regionen

1 Bei einem geplanten Kommanditkapital auf Ebene der Investmentgesellschaft von 35 Mio. EUR.

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.

3 Eine ausführliche Aufstellung der anfallenden Kosten der unternehmerischen Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt vom 28.05.2020 einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge.

4 Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung, Stand 30.06.2022

**Risikohinweis:** Die Anleger sind von den Kenntnissen und Erfahrungen der Verwaltungsgesellschaft, des Investmentberaters (Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) sowie des Managements des jeweiligen Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen. Fehlentscheidungen des Managements bei der Auswahl der Ziel- und Dachfonds können nicht ausgeschlossen werden. Die tatsächliche Entwicklung von Zielfondsbeteiligungen ist nur schwer kalkulierbar und wird durch viele Faktoren, wie beispielsweise Höhe und Zeitpunkt des Zuflusses von Einnahmen, Wertentwicklung des (mittelbaren) Investitionsgegenstandes, alternative Nutzungs- bzw. Veräußerungsmöglichkeiten dieses Gegenstandes sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung, bestimmt. Vorgenannte Faktoren können insbesondere in wirtschaftlichen Krisensituationen, beispielsweise im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Pandemie, negativ verstärkt werden. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

# Produkteckdaten zum Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1

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

---

<b>Investmentgesellschaft</b>	Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (kurz „Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1“)
<b>Investitionsgegenstand</b>	Das Beteiligungsangebot bietet Anlegern die Möglichkeit, sich mittelbar über institutionelle Zielfonds in der Anlageklasse Immobilien zu beteiligen.
<b>Zielaufzeit<sup>1</sup></b>	Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2033; mit einer Verlängerungsoption bis spätestens 31.12.2038
<b>Fondswährung</b>	Euro
<b>Mindestbeteiligung und Kapitalabrufe</b>	Ab 20.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von 6 %, höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein Bei Zeichnung 1. Rate: 45 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 6 % Ausgabeaufschlag, weitere Abrufe gemäß Bedarf/ Investitionsfortschritt <sup>2</sup>
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Kapitalvermögen
<b>Platzierungsgarantie</b>	35 Mio. EUR durch die Wealthcap Investment Services GmbH
<b>Beispielhafte Risiken</b>	<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"><li>– 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).</li><li>– Verzögerungen in der Investitionsphase können zu einer niedrigeren Rendite der Anlage bzw. zu Verlusten führen.</li><li>– Es können Fremdwährungsrisiken durch Investition in Nicht-Euro-Währungen entstehen.</li><li>– Es bestehen immobilienpezifische Risiken wie z. B. Leerstands- und Vermietungsrisiken, negative Standortentwicklung.</li><li>– Für etwaige Fremdfinanzierungen können Anschlussfinanzierungsrisiken entstehen, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt, sowie im Extremfall das Risiko einer Zwangsverwertung von Vermögensgegenständen.</li><li>– Der Verlauf des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 hängt erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko).</li><li>– Es bestehen Abhängigkeiten von der wirtschaftlichen Entwicklung der ausgewählten Zielfonds und der von den Zielfonds gehaltenen Vermögenswerte (immobilienpezifische Risiken); insbesondere die gegenwärtige Pandemie und die wachsenden geopolitischen Unsicherheiten können sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investitionen auswirken; aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen weist der Wert der Anteile der Investmentgesellschaft eine erhöhte Volatilität auf.</li><li>– Es besteht eine eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung (Illiquiditätsrisiko).</li></ul> <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 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 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. Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegen der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Sie sollten daher 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.

# Hinweis und Impressum

## **Hinweis zur Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 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 nebst Aktualisierungen sowie etwaiger Nachträge. Der Investitionsbericht stellt keine Anlageberatung dar. Der Investitionsbericht ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Der Investitionsbericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospekts.

Aufgrund des Investitionsberichtes 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 in deutscher Sprache sind unter [www.wealthcap.com/feedback](http://www.wealthcap.com/feedback) abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. Aktualisierungen und etwaiger Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen liegen in deutscher Sprache in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.wealthcap.com/angebote](http://www.wealthcap.com/angebote) bei Auswahl der jeweiligen Beteiligung unter dem Reiter „Dokumente“ verfügbar.

### **Datenschutz**

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

### **Herausgeberin**

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Bavariafilmplatz 8  
82031 Grünwald

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)  
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)  
Telefax +49 89 678 205 55 500

E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)

