

## Wealthcap Strategiefonds Immobilien

Internationales Immobilienportfolio  
mit Wertsteigerungsstrategie

Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG  
Stand 31.01.2022



## Hinweis zum Beteiligungsangebot und zur IRR-Methode

### Hinweis zum Beteiligungsangebot Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 genannt)

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. Die Präsentation stellt keine Anlageberatung dar. Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein 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 AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung ist unter [www.wealthcap.com/feedback](http://www.wealthcap.com/feedback) abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente 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 des jeweiligen Produkts unter dem Reiter „Dokumente“ verfügbar.

- Das Werbematerial dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken.
- Das Werbematerial stellt keine Anlageberatung dar.
- Das Werbematerial ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse eines Anlegers angepasst.
- Das Werbematerial ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.
- Aufgrund des Werbematerials kann kein Beitritt erfolgen.

### 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.

### Alternative Investment Fund

Als Alternativer Investmentfonds (kurz AIF, von englisch Alternative Investment Fund) gilt nach § 1 Kapitalanlagegesetzbuch jeder Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors und kein Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) ist.

### Vermittlungsprovision/Ausgabeaufschlag

Die an den jeweiligen Vertriebspartner zu zahlende Vermittlungsprovision wird im Folgenden Ausgabeaufschlag genannt.

### Weitere Hinweise

Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF Teilfonds 1 – Private Real Estate 2018 (Feeder) wird im Folgenden Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 genannt. Der Feederfonds legt in der sogenannten Master-Feeder-Struktur dauerhaft mindestens 85 % seines Vermögens in Anteilen eines Masterfonds an.

**Herausgeberin:** Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**Stand:** 31.01.2022

## Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – Überblick



Angestrebte Zielrendite von ca. 7% (IRR<sup>1,2</sup>) und kalkulierte mögliche Kapitalrückflüsse von 146%<sup>3</sup>

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

An der Seite institutioneller Anleger in Zielfonds investieren

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

Experten kümmern sich um Ihre Sachwertanlage

Renditepotenziale durch aktive Wertsteigerungsstrategien

1 Definition IRR siehe Seite 2.

2 Renditeziel von ca. 7% p.a. (IRR<sup>1</sup>) 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. (IRR<sup>1</sup>).

3 Die kalkulierten möglichen Gesamtausschüttungen von ca. 146% vor Steuern beziehen sich auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag.

**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 32 in einer gesonderten Übersicht angegeben, aufrufbar über den Informationslink. 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 41.

## Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit

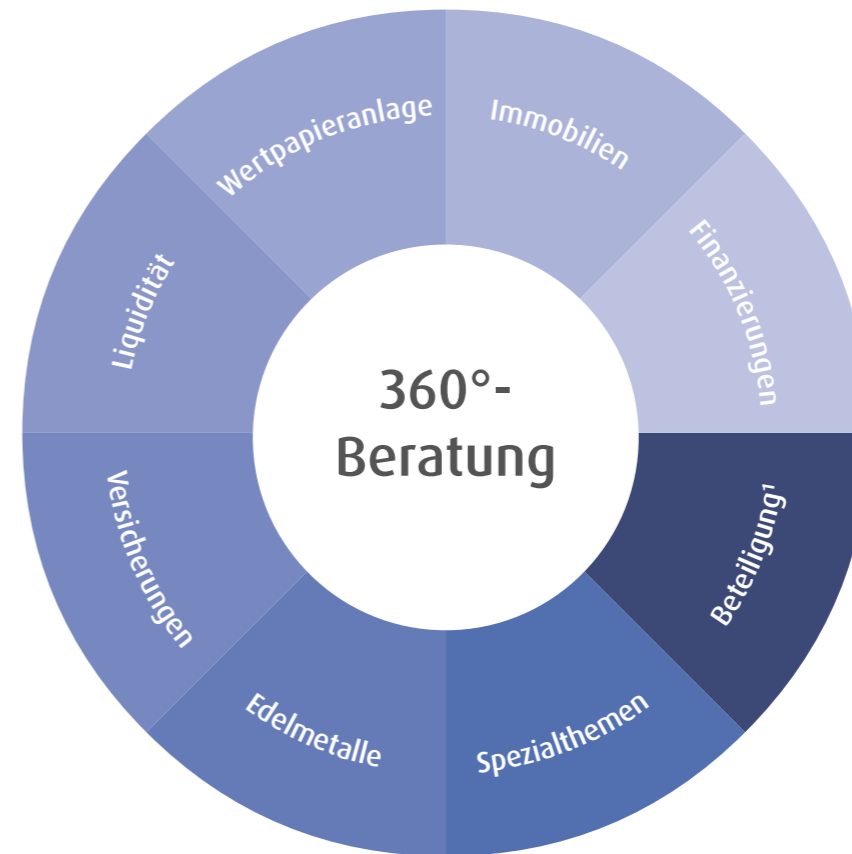
---

CHINA  
**INFLATION** NAHOST-KRISE  
EUROPA/EU  
NATURKATASTROPHEN  
STAATSVerschuldung **CORONA-KRISE**  
**KLIMAWANDEL**  
NACHHALTIGKEIT  
**FINANZIELLE REPRESSION**  
HANDELSSTREIT  
CYBER-ANGRIFFE **NULLZINS**  
POLITISCHE INSTABILITÄT  
DIGITALISIERUNG

## Anlagespektrum

Investoren sind auf der Suche nach Nischen, Opportunitäten und Geschäftsmodellen, die das Potenzial haben, in der anhaltenden Niedrigzinsphase und im Umfeld volatiler Märkte einen Mehrwert für das persönliche Anlageportfolio zu bieten.

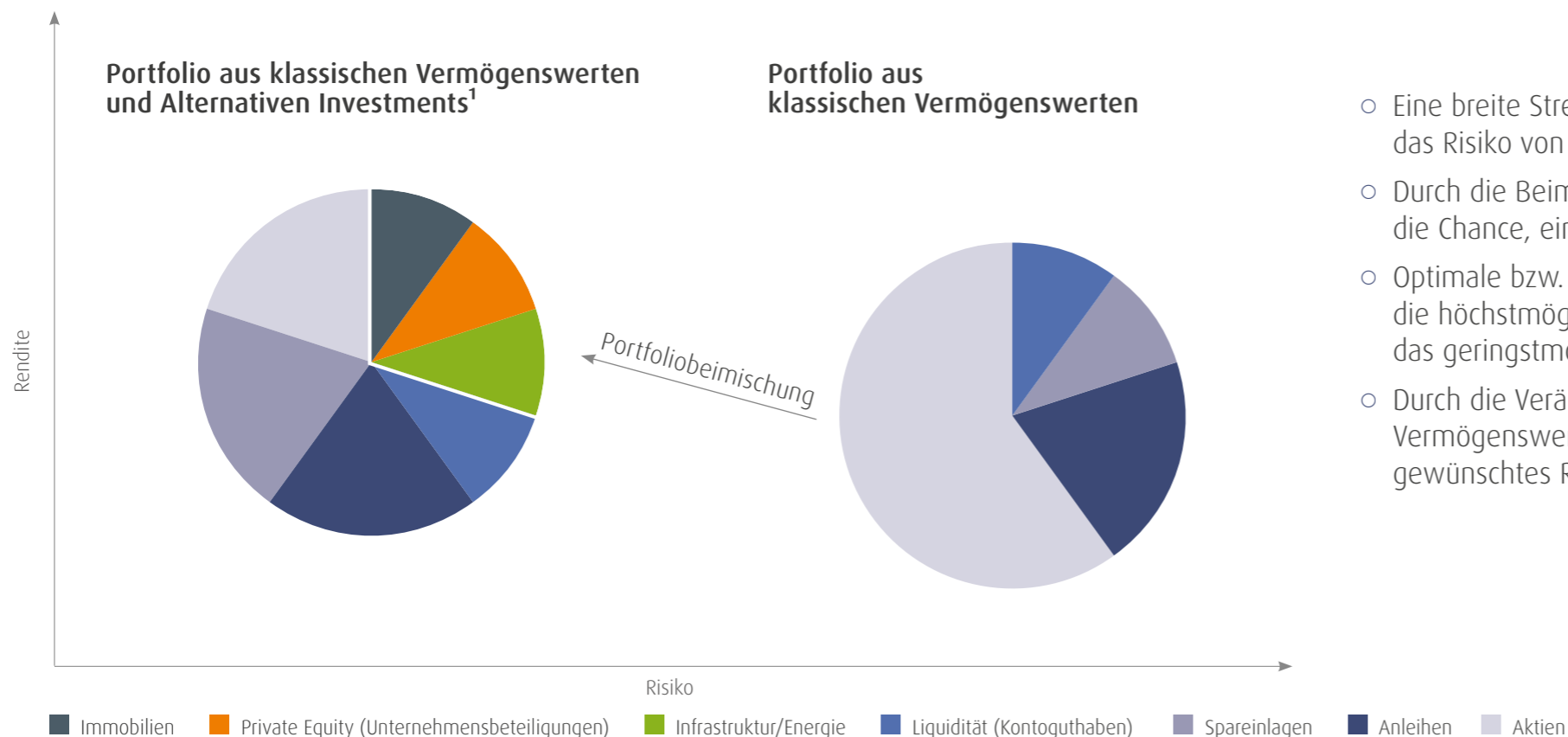
Die gezielte Beimischung von Sachwertbeteiligungen kann dazu beitragen, die Unabhängigkeit von den Finanzmärkten zu erhöhen.



<sup>1</sup> Beteiligung an einem geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF).

Risikohinweis: Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können.

## Die gezielte Investition in Alternative Investments kann ein Portfolio aus klassischen Vermögenswerten beeinflussen



- Eine breite Streuung des Vermögens bietet für den Anleger die Chance, das Risiko von Wertschwankungen zu reduzieren.
- Durch die Beimischung von Alternativen Investments hat der Anleger die Chance, eine höhere Rendite zu erzielen.
- Optimale bzw. effiziente Portfolios weisen entweder bei gegebenem Risiko die höchstmögliche erwartete Rendite oder aber bei gegebener Rendite das geringstmögliche Risiko auf.
- Durch die Veränderung des Mischungsverhältnisses zwischen klassischen Vermögenswerten und Alternativen Investments kann der Investor sein gewünschtes Rendite-Risiko-Profil verbessern.

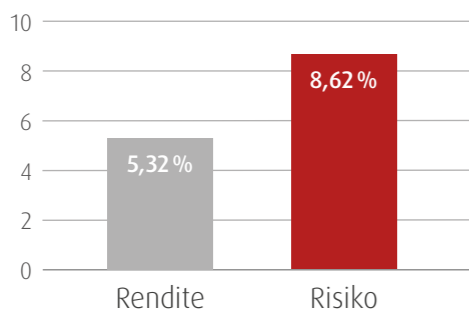
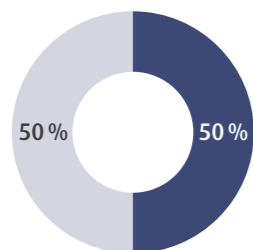
<sup>1</sup> Sachwerte.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

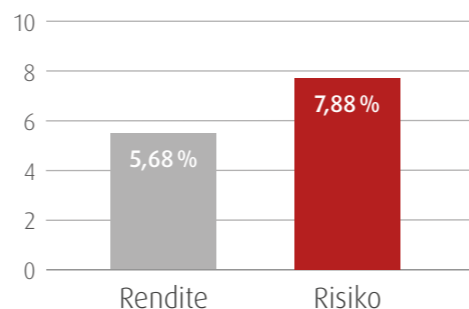
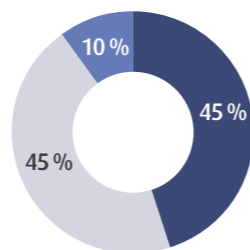
Risikohinweis: Eine Streuung garantiert nicht, dass für den Anleger keine Verluste entstehen. Es handelt sich um eine illustrative Darstellung. Die Zusammensetzung der hier dargestellten Zielfondsportfolios entspricht nicht der Zusammensetzung einer speziellen Beteiligung von Wealthcap.

# Veränderung des Rendite-Risiko-Profiles eines traditionellen Portfolios durch die Beimischung von Private Real Estate<sup>1</sup>

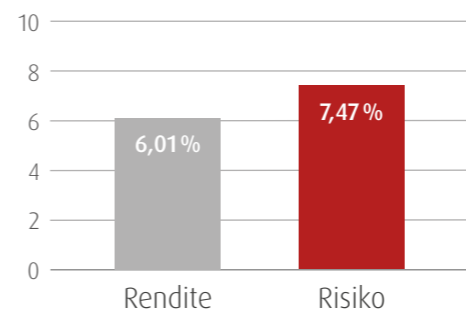
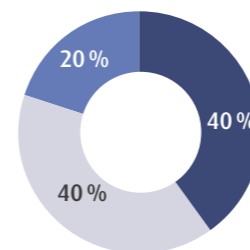
Ausgangportfolio



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)

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 (WGBI), 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](http://www.preqin.com). Alle Indizes sind auf USD-Basis berechnet.

<sup>1</sup> Außerbörsliche Beteiligung an Immobilientransaktionen.

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.

## Trends im europäischen Immobilienmarkt 2022

### Energieeffizienz



### Digitalisierung



### Gesundheit



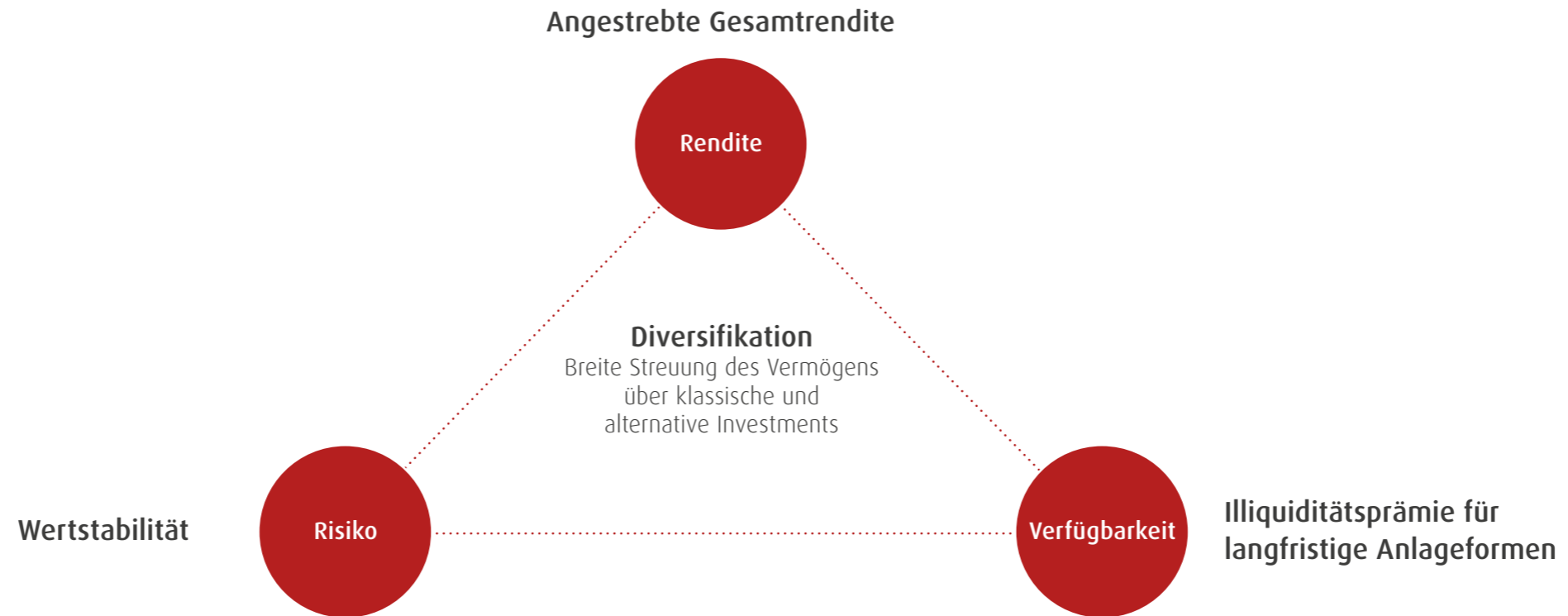
- ▶ **Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Emission und Klimaveränderung:**  
nehmen bei der Portfoliobeurteilung von Investoren und Mietern an Bedeutung zu. Die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks rückt als bedeutende Maßnahme in den Fokus.
- ▶ **Digitalisierung:**  
Ein vermehrter Einsatz von Technologien im Gebäudemanagement wird erwartet, beispielsweise neben der Erhebung und Analyse von Daten auch zur Sicherstellung der Gesundheit und Sicherheit der Nutzer. Vermehrte Anforderungen an eine moderne digitale Gebäudeinfrastruktur werden auch von Seiten der Nutzer erwartet.
- ▶ **Gesundheit, soziale Standards:**  
Zunehmende Berücksichtigung sozialer Faktoren im Rahmen von Investitionsstrategien und Projektplanungen zur Erfüllung von Mieteranforderungen, beispielsweise in Bezug auf Gesundheit und Wohlbefinden.
- ▶ **Repositionierung:**  
Geänderte Nutzeranforderungen und die Erfüllung von Nachhaltigkeitsfaktoren dürften bei veralteten Büroflächen Anpassungsbedarf auslösen, um deren Zukunftsfähigkeit wieder herzustellen.

Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung, Stand Januar 2022.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen (Managementrisiko) bei Immobilien vornehmen kann oder dass die vorgenommenen Maßnahmen nicht zum gewünschten Ergebnis führen. Es bestehen immobilienpezifische Risiken, siehe Seite 41.



## Eine ganzheitliche Portfoliobetrachtung bildet die Basis für Anlageentscheidungen



In Zeiten niedriger Zinsen zeigt sich die reale Erhaltung bzw. Steigerung der Vermögenswerte herausfordernd. Alternative Anlageformen können durch gezielte Beimischung zur Optimierung des Chancen-Risiko-Verhältnisses im Anlegerportfolio beitragen.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

Risikohinweis: Eine Streuung garantiert nicht, dass für den Anleger keine Verluste entstehen.

Start	Anlageumfeld	<b>Investitionsstrategie</b>	Anlageklasse und Fallbeispiele	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	------------------------------	--------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

# Mögliche Anlagestrategien für Immobilienbeteiligungen

Büro

Wohnen

Handel

Logistik



## Werterhaltungsstrategie

- Investition in Core<sup>1</sup>- bis Core<sup>+2</sup>-Immobilien
- Zukunftsstarke Immobilienmärkte
- Unterschiedliche Nutzungsarten

Immobilienbeteiligungen, die mit stabilen laufenden Erträgen und Wertsteigerungen zur realen Sicherung der Vermögenssubstanz beitragen können.



## Wertsteigerungsstrategie

- Investitionsstrategien im Bereich Value-add<sup>3</sup> (Wertsteigerung)
- Zugang zu international gestreuten Zielfondskonzepten

**Aktive Wertsteigerungsstrategien beruhen auf bewusst eingeleiteten, aktiven Maßnahmen zur Steigerung von Vermögenswerten.**



<sup>1</sup> Hochwertige, vermietete Immobilien an nachhaltig guten Standorten mit langfristig gebundenen bonitätsstarken Mietern.

<sup>2</sup> Immobilien in guten Lagen mit Aufwertungspotenzial durch Neuvermietung oder neue Nutzung. Das Risiko ist im Vergleich zu Core-Immobilien leicht erhöht.

<sup>3</sup> 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.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Die Abbildung hat keinerlei Bezug zum Beteiligungsangebot.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement (AIFM) sowie das Management der Zielfonds trotz langjähriger Erfahrungen Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Entscheidungen zur Auswahl und Entwicklung von Immobilieninvestitionen vornehmen können (Managementrisiko). Es bestehen immobiliespezifische Risiken, siehe Seite 41. Der höheren Renditeerwartung bei den Zielfondsinvestments mit Wertsteigerungsstrategie steht ein höheres Risiko gegenüber.

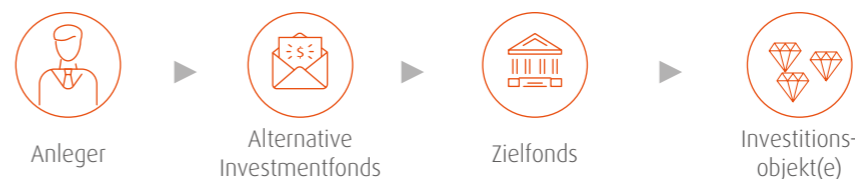
## Mögliche Anlagestrategien für Immobilienbeteiligungen bei Wealthcap im Detail

### Direktinvestments: Werterhaltungsstrategie



<b>Investitionsart</b>	Direktinvestment
<b>Diversifikation</b>	~ 1-5 Investitionsobjekte
<b>Lage</b>	Deutsche Standorte der Investments
<b>Nutzungsart</b>	Fokus auf Büro und gemischte Nutzung
<b>Anlagestrategie</b>	Core/Core+
<b>Risiko/Volatilität</b>	Niedrig
<b>Investitionsphase</b>	~ 1-2 Jahre
<b>Management</b>	Aktives Management durch Wealthcap selbst
<b>Quelle Rückflüsse<sup>1</sup></b>	
<b>Haltdauer je Immobilie</b>	> 10 Jahre
<b>Renditeerwartung</b>	Ca. 2-4% IRR <sup>2</sup>

### Zielfondsinvestments: Wertsteigerungsstrategie



<b>Investitionsart</b>	Multi-Manager-Konzept
<b>Diversifikation</b>	~ 6-10 Zielfonds mit rund 100 Investitionsobjekten
<b>Lage</b>	Internationale Standorte der Investments mit Fokus Europa
<b>Nutzungsart</b>	Unterschiedlichste Nutzungsarten
<b>Anlagestrategie</b>	Fokus Value-add
<b>Risiko/Volatilität</b>	Mittel
<b>Investitionsphase</b>	~ 7-8 Jahre (über alle Zielinvestments)
<b>Management</b>	Aktive Wertsteigerungsstrategien mehrerer international agierender Zielfondsmanager
<b>Quelle Rückflüsse<sup>1</sup></b>	
<b>Haltdauer je Immobilie</b>	Ca. 5 Jahre
<b>Renditeerwartung</b>	> 5% IRR <sup>2</sup>



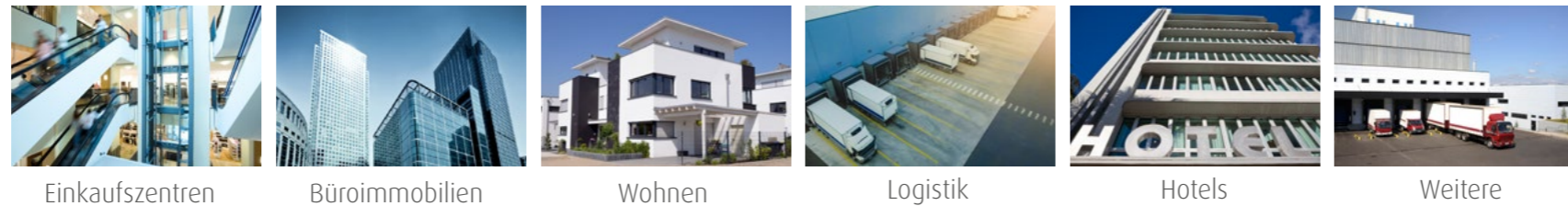
1 Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung in Anlehnung an Catella, „Der Markt für ‚Value-add‘-Investments in Europa“, Juli 2018.  
 2 IRR siehe Seite 2.

**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 41. Der höheren Renditeerwartung bei den Zielfondsinvestments mit Wertsteigerungsstrategie steht ein höheres Risiko gegenüber.

## Wie erhalten private Investoren Zugang zu institutionellen Zielfonds?



### Beispielhafte Investitionen von institutionellen Immobilien-Zielfonds



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

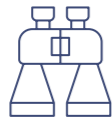
Hinweis: Die gezeigten Immobilien stehen nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot.

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 41.

## Bewährter Wealthcap Prozess bei der Auswahl von internationalen Zielfonds

### Beispielhafte Kriterien

#### Marktüberblick



- Welche Zielfonds sind in den jeweiligen Anlageklassen verfügbar?
- Welche Strategien (z. B. Core/Core+, Value-add) und Nutzungsarten, welche Regionen und Subregionen stehen im Fokus?

#### Vorauswahl



- Welche Anforderungen an Investitionsstrategien von Wealthcap und welche Investitionskriterien der Anlagebedingungen sind für die Zielfondsauswahl relevant? Beispiele sind:
- Immobilien-Zielfonds (direkt oder mittelbar über Multi-Manager-Fonds) mit einem geplanten Volumen von mind. 100 Mio. EUR
  - Anlagestrategie der Zielfonds (z. B. Immobilien Value-add)
  - Investitionsschwerpunkt Europa
  - gestreutes Portfolio aus mind. vier Immobilien

#### Prüfprozess



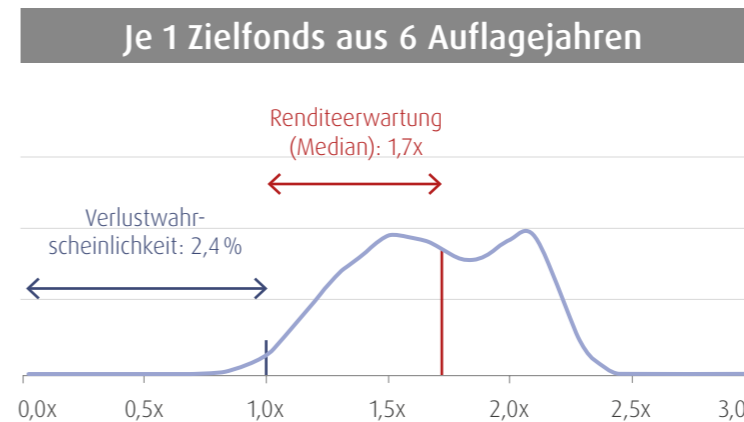
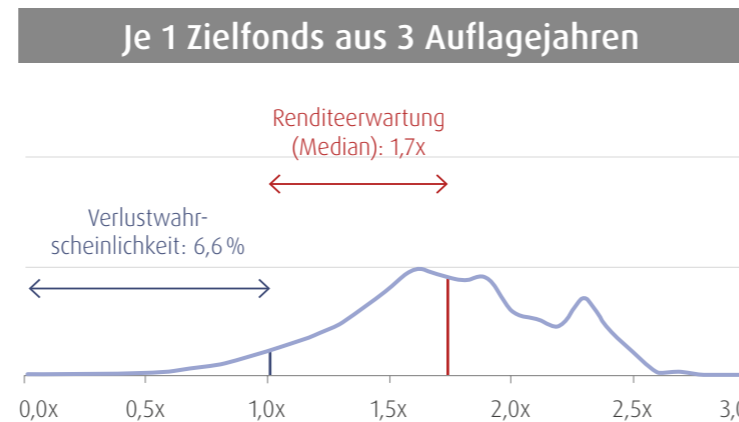
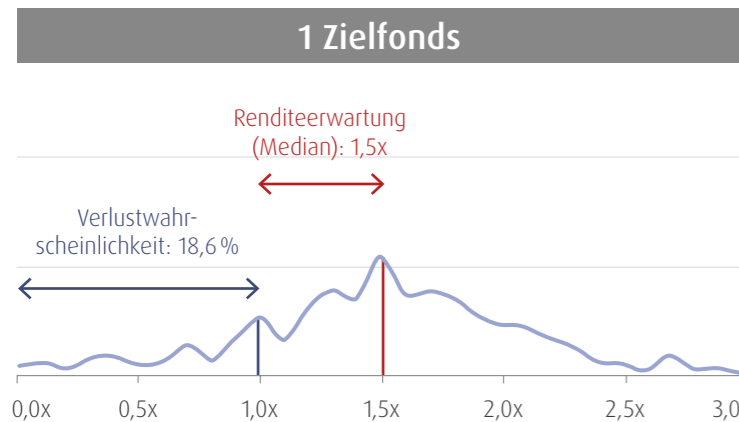
- Erfolgreich umgesetzte Wertsteigerungsstrategien in Vorgängerfonds?
- Qualität des etablierten Managements in Interviews bestätigt?
- Zielfondsmanager investieren auch persönlich substanziell?
- Anreizprogramme für Zielfondsmanagement?
- Haben die Zielfonds marktübliche Gebührenstrukturen?
- Ermöglicht die rechtliche und steuerliche Ausgestaltung der Zielfonds eine Anbindung an die Investmentgesellschaft?

Risikohinweis: Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen vom 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).

Start	Anlageumfeld	<b>Investitionsstrategie</b>	Anlageklasse und Fallbeispiele	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	------------------------------	--------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## Breite Streuung kann Risiken senken und Chancen steigern – beispielhafte Portfoliozusammenstellung mit Immobilien-Zielfonds

Auswirkung auf Rendite und Risiko eines Portfolios mit jeweils einem Zielfonds aus drei und sechs aufeinanderfolgenden Auflagejahren, somit drei bzw. sechs Zielfonds, am Beispiel Private Real Estate.



- Reduzierung des Risikos<sup>1</sup> (-65 % bei 3 Zielfonds bzw. -87 % bei 6 Zielfonds)
- Höhere Ertragschancen (+13 % bei 3 und 6 Zielfonds)
- Geringere Abhängigkeit von Preis- und Konjunkturschwankungen

x = Vervielfältiger in Bezug auf das eingesetzte Kapital

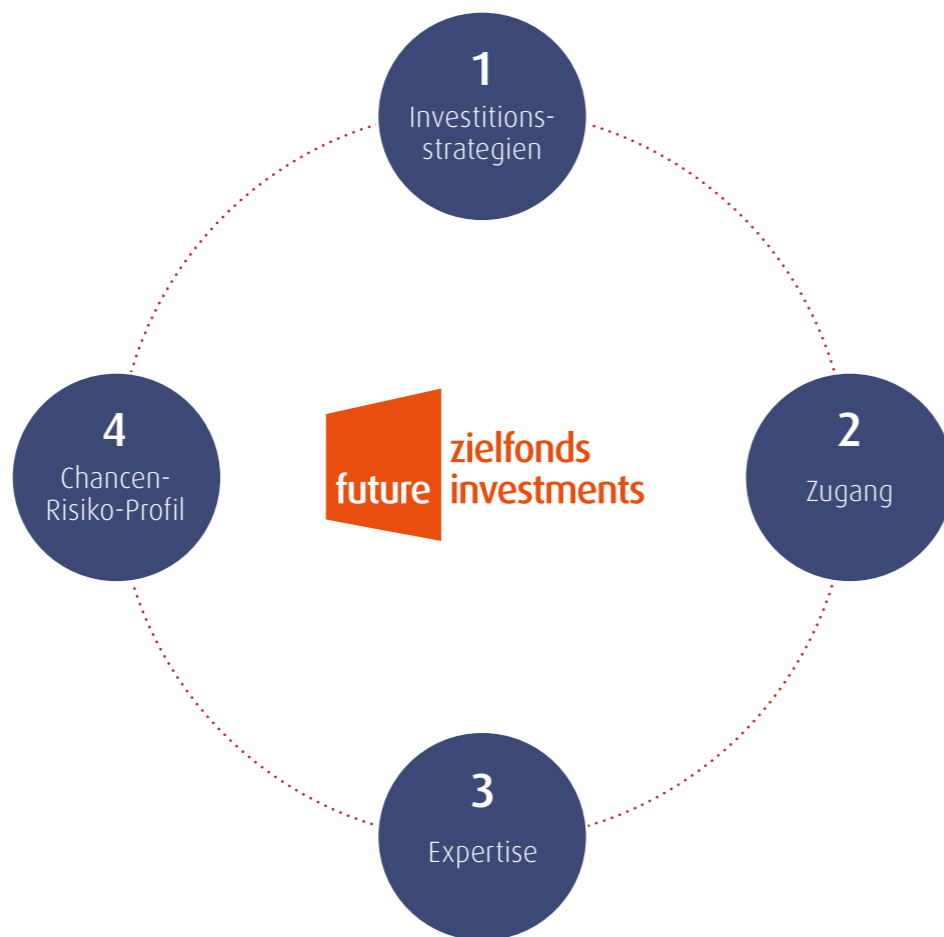
Quelle: Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung; Datenbasis: Preqin, 436 reife (Auflagejahre 1987-2012) Value-Added-Fonds (Europa und USA), per 04.06.2020 verfügbare Bewertungen.

Die Monte-Carlo-Methode ist ein Stichprobenverfahren aus der Stochastik, um für zufällig gewählte Parameter über die entsprechenden Zusammenhänge (Ursache-Wirkungs-Geflecht) die zugehörigen Ergebnis- oder Zielgrößen zu ermitteln. Siehe auch: <https://www.risknet.de/wissen/rm-methoden/monte-carlo-simulation/>.

<sup>1</sup> Bezeichnet die Reduzierung der Verlustwahrscheinlichkeit gegenüber einer Einzelinvestition in einen Zielfonds.

**Risikohinweis:** Die Zahlenangaben beziehen sich auf eine simulierte frühere Wertentwicklung. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

## Fazit



.....

**1**

Unterschiedliche Investitionsstrategien in Immobilien bergen unterschiedliche Chancen und Risiken und müssen spezifisch umgesetzt werden

.....

**2**

In der Regel kein Zugang zu Zielfondskonzepten für private Investoren

.....

**3**

Wealthcap bietet langjährige Expertise im Auswahlprozess von Zielfonds

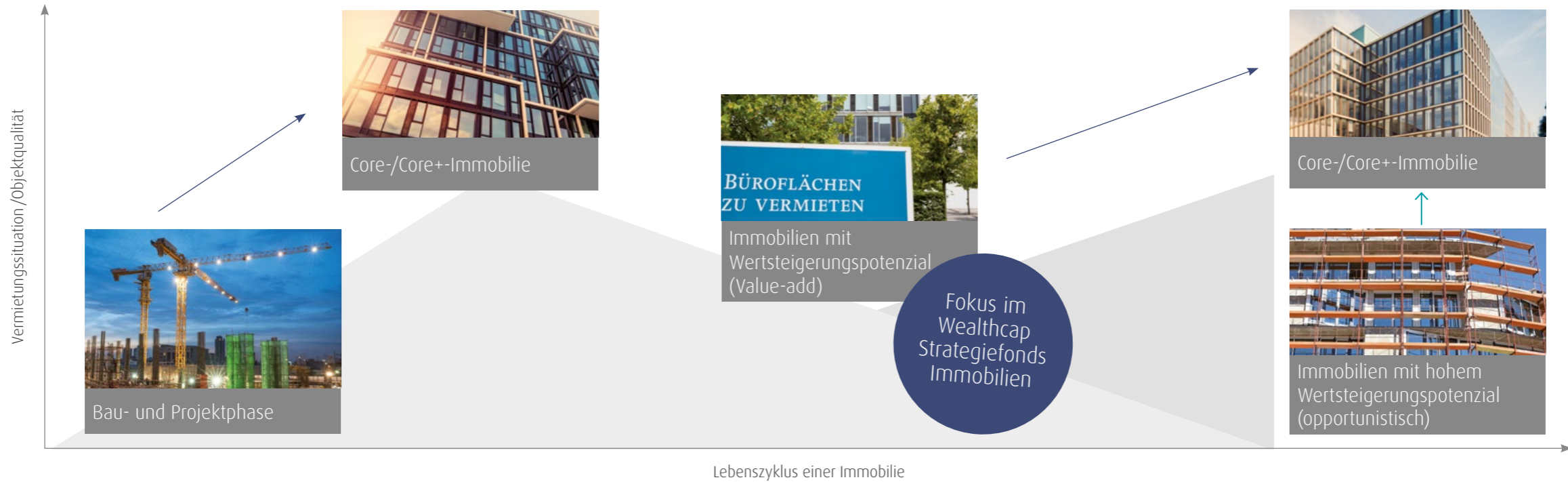
.....

**4**

Kontinuierliche Investitionen in Zielfondskonzepte können über die Möglichkeit zur breiten Streuung über eine Vielzahl von Einzeltransaktionen das Chancen-Risiko-Profil des Anlegerportfolios optimieren

Risikohinweis: Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen vom Fachwissen der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement (AIFM) im Auswahlprozess zu Zielfonds Fehleinschätzungen trifft, die Zielfonds falsch bewertet oder Fehleinschätzungen zum Zielfondspartner vornimmt (Managementrisiko). Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

# Lebenszyklus einer Immobilie



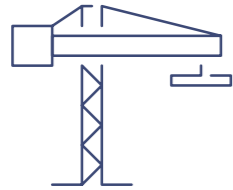
Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung. Die Abbildungen haben keinerlei Bezug zum Beteiligungsangebot.

Risikohinweis: Es bestehen immobiliespezifische Risiken, siehe Seite 41.



## Wertsteigerungsansätze bei Immobilien

### Mögliche Wertsteigerungsansätze



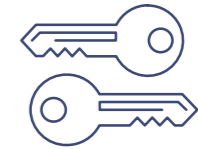
Erweiterung/Umwidmung



Modernisierung/Renovierung



Energetische Gebäudesanierung (Green Building)



Verbesserung der Vermietungssituation

▶ Anlageklassenfilm Immobilien

▶ Film Wertsteigerungsstrategien bei Immobilien

Risikohinweis: Die Maßnahmen werden nicht bei jedem Objekt gleichermaßen angewendet. Es bestehen immobiliespezifische Risiken, siehe Seite 41.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## 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

Anleger sind mittelbar beteiligt



**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

### 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
- Ende der bestehenden Vermietung an die Allianz zum Jahresende 2020

### Wertsteigerungsansatz

- Hines plant ein umfassendes Sanierungsprogramm und eine Neugestaltung des Areals in 2 Abschnitten:
  - Revitalisierung des bestehenden Bürogebäudes im westlichen Bereich mit einer geplanten Bauphase von rd. 18 Monaten und Fertigstellung ab Ende 2022; mit einem nachhaltigen Energiekonzept wird vollständige CO<sub>2</sub>-Neutralität mit DGNB<sup>1</sup>-Rating angestrebt; Baubeginn erfolgt
  - Gelände östlich des Bestandsbürogebäudes soll komplett neu überplant werden, ggf. über Abriss der Bestandsbauten und eine neue Gebäudestruktur mit teilweise markanten Hochpunkten
- Geplant ist ein hochwertiges Mischnutzungskonzept inklusive Wohnen mit Schwerpunkt auf nachhaltigen Büroflächen mit CO<sub>2</sub>-neutraler Architektur, allgemein nutzbaren modernen Konferenz- und Coworking-Flächen, E-Tanksäulen, grünen und begehbaren Dachflächen und -gärten, Sportmöglichkeiten, einer Tagesbar, einer hauseigenen Kindertagesstätte und einer App-basierten, digitalen Infrastruktur in der gesamten Immobilie
- Geplante Verbesserung des architektonisch attraktiven Standorts und Belebung der unmittelbaren Nachbarschaft, u. a. durch öffentlich zugängliche Außenflächen; Zwischennutzungskonzept „Community Kitchen“ ist als sozialer und kultureller Treffpunkt für Bürger im Herbst 2021 gestartet, eine Initiative mit Fokus auf die nachhaltige Nutzung von Lebensmitteln; aus essbaren Lebensmittelabfällen in der ehemaligen Kantine hergestellte Mahlzeiten sollen beispielsweise an Kindertagesstätten, Schulen und Unternehmen geliefert sowie Schulungen und Workshops zum Thema Ernährung und Nachhaltigkeit durchgeführt werden.
- Starker Mietermix wird angestrebt

<sup>1</sup> 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/gebaeude/kriterien/>, abgerufen am 13.12.2021. Die Zertifizierungsskala umfasst die Auszeichnungen Bronze, Silber, Gold und Platin.

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 13.12.2021.

**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.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	<b>Anlageklasse und Fallbeispiele</b>	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	---------------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## Fallbeispiel „Valdebebas“ in Madrid aus dem Zielfonds Hines European Value 2

Neubau Wohnprojekt im Rahmen einer Quartiersentwicklung „Valdebebas Parque Central“

Anleger sind mittelbar beteiligt



<b>Lage</b>	Valdebebas 125 in Madrid, Spanien
<b>Fläche</b>	Vermietbare Fläche rd. 31.000 qm, aufgeteilt auf rd. 395 Wohneinheiten
<b>Investition</b>	Erwerb des Neubauprojektes im Februar 2020

### Ankauf Februar 2020

#### Investmentthese

- Off-Market-Kauf des Grundstücks inklusive Bauleistung für den schlüsselfertigen Neubau von rd. 395 Wohneinheiten unterschiedlicher Typologien von der spanischen Immobiliengruppe Acciona
- Lage in der Nähe des neu entstehenden „Parque Central“ in einem schnell wachsenden Wohngebiet Spaniens
- Mit dem „Parque Central“ wird unweit des berühmten Sportcampus von Real Madrid eine der größten Grünflächen der Stadt Madrid geschaffen

### Baubeginn Mitte 2020

#### Wertsteigerungsansatz

- Einsatz der langjährigen Erfahrungen im Mehrfamilienhaus-/Wohnsektor und des firmenweiten Wissens von Hines:
  - Neugestaltung des Objektes gemeinsam mit dem spanischen Partner hinsichtlich Projektdesign und Spezifikationen, z. B. Einplanung bzw. Vergrößerung von Balkonen und Terrassen
  - Konzeption mit dem Ziel, die höchsten Umweltzertifizierungen zu erhalten
  - Positionierung als marktführendes Objekt
- Versorgung des täglichen Bedarfs ist im nahen Umfeld gegeben, u. a. über die erfolgte Anmietung einer Gewerbefläche von rd. 2.000 qm durch Aldi sowie von rd. 149 qm durch die Kaffee- und Bäckereikette San Gloria
- Mit der Vermietung von rd. 1.000 qm an HM Hospitales ist auch ein Sanitätsdienstleister vor Ort
- Die Einzelhandelsflächen im Objekt sind mit vorgenannten Vermietungen über 50 % vermietet

### Geplante Fertigstellung 2022

#### Ergebnisrealisierung

Vermietung der einzelnen Einheiten und Verkauf an institutionelle Investoren geplant

Quellen: <https://www.hines.com/news/hines-announces-construction-of-valdebebas-125-in-madrid>, <https://www.hines.com/news/hines-secures-two-new-occupiers-at-valdebebas-125> und <https://valdebebas.es>, alle abgerufen am 07.12.2021, und Wealthcap, eigene Auswertung, Dezember 2021.

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). Das Objekt steht nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot. 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.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## Fallbeispiel „Grain House“ in London aus dem Zielfonds Hines European Value 2

Repositionierung historischer Gebäude zu einem modernen Bürokomplex

**Lage** Londons West End um Drury Lane und Covent Garden gilt als Zentrum für Gastronomie und Unterhaltung in einem sich dynamisch entwickelnden Marktumfeld

**Fläche (geplant)** Rd. 91.000 sq. ft. (rd. 8.454 qm)

**Status** Erwerb der leerstehenden Gebäude inklusive Baugenehmigung im März 2020 (Off-Market-Investition)

Anleger sind mittelbar beteiligt



### Investmentthese

- Zentraler Londoner Markt mit Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen, insbesondere aus dem aufstrebenden Technologie-, Medien- und Kreativsektor
- Planung des führenden Londoner Architekturbüros Barr Gazetas: Kombination von 4 Gebäuden zu einem konsolidierten, modernen Bürokomplex
- Flächenerweiterung und Neuplanung flexibler Büroflächen mit Restaurant und Einzelhandelsflächen auf Straßenebene
- Designästhetik durch Flächenanordnung um ein Atrium mit charakteristischen Oberflächen aus Sichtbeton, Stahl und Mauerwerk

### Wertsteigerungsansatz

#### Nachhaltige Konzeption

- BREEAM<sup>1</sup>-Akkreditierung „Excellent“ wird angestrebt
- Ein Gebäudestandard, der die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer fokussiert, wurde berücksichtigt
- Verbesserte Standards für digitale Konnektivität mit „WiredScore“ sind vorgesehen

#### Vermietung

- Das „Grain House“ wird ab 2023 neuer Hauptsitz von Hines UK und Hines Europe
- Hines übernimmt 3 Stockwerke des 5-stöckigen Gebäudes
- Der Mietvertrag mit Hines umfasst rd. 36.000 sq. ft. (rd. 3.344 qm) Fläche und wurde über 15 Jahre abgeschlossen
- Die verbleibenden rd. 32.000 sq. ft. (rd. 2.973 qm) Bürofläche und rd. 23.000 sq. ft. (rd. 2.137 qm) Restaurant- und Einzelhandelsflächen werden gesondert vermietet

<sup>1</sup>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 11.08.2021. Quellen: <https://www.hines.com/news/hines-acquires-prime-consented-office-scheme-in-londons-covent-garden>, <https://www.hines.com/news/hines-secures-lease-at-its-new-consented-office-scheme-in-londons-covent-garden>, <https://barrgazetas.com/grain-house/>, alle abgerufen am 13.12.2021.

**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.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## Fallbeispiel „Logistik-Neubau“ aus dem Zielfonds Harbert Europe V

Neubau einer rd. 50.500 qm großen Logistikplattform in der Region Lyon

<b>Lage</b>	Gemeinde Pont-d'Ain, rd. 60 km nordöstlich von Lyon
<b>Fläche (geplant)</b>	Plattform mit 8 Zellen zu jeweils rd. 6.000 qm für bis zu 3 Benutzer
<b>Status</b>	Erwerb im September 2020 inkl. Errichtung durch auf Logistik spezialisierten Projektentwickler



### Ankauf September 2020

### Fertigstellung ab Dezember 2021

#### Investmentthese

- Gute strategische Lage
  - Nähe der Autobahnen A40 und A42; Auffahrt zur A42 nur ca. 1 km vom Zentrum Pont-d'Ain entfernt; A42 bildet Teilstrecke der Direktverbindung von Lyon nach Genf und Strasbourg
  - Bahnhof Pont-d'Ain wird von den Nahverkehrszügen des TER Rhône-Alpes angefahren und verbindet die Gemeinde mit Bourg-en-Bresse und Ambérieu

#### Wertsteigerungsansatz

- Baudurchführung durch französischen Projektentwickler mit 24 Jahren Erfahrung, spezialisiert auf Logistikprojekte
- Vermietung der Einheiten
  - Unterversorgung und bestehende Nachfrage nach neuen XXL-Gebäuden in der Region aufgrund zunehmenden Onlinehandels
  - Erfüllung BREEAM-Good-Kriterien ist angestrebt

#### Ergebnisrealisierung

Verkauf an institutionelle Investoren

Quellen: <https://www.harbert.net/investment-strategies/real-assets/european-real-estate/>, [https://www.lantenne.com/PRD-construit-une-plateforme-logistique-de-50-500-m2-dans-l-Ain\\_a54870.html](https://www.lantenne.com/PRD-construit-une-plateforme-logistique-de-50-500-m2-dans-l-Ain_a54870.html), <https://www.prd-fr.com/en/prd/references/pont-d-ain-pont-d-ain-01/>, alle abgerufen am 13.12.2021.

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). Das Objekt steht nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot. 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.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	<b>Anlageklasse und Fallbeispiele</b>	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	---------------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## Fallbeispiel „Studentenwohnheime“ aus dem Zielfonds Barings BREEVA II

Neubauprojekte an Standorten renommierter Universitäten

<b>Lage</b>	London und Manchester, Großbritannien
<b>Fläche (geplant)</b>	rd. 5.600 qm
<b>Status</b>	Projektentwicklung mit auf Studentenwohnheime spezialisierter Londoner Alumno-Group

Anleger sind mittelbar beteiligt



### Investmentthese

- England, mit einer der weltweit besten Hochschulausbildungen
- London und Manchester als stark nachgefragte Märkte mit zahlreichen renommierten Universitäten.
- Studentenwohnheime, die als widerstandsfähige Assets in schwierigen Zeiten gelten
- London: zentrale Innenstadtlage „Bermondsey Spa Gardens“ Park; zahlreiche, renommierte Hochschulen sind über ca. 10 Fußminuten entfernten U-Bahn-Anschluss erreichbar
- Manchester: Lage auf dem Campus der Manchester Metropolitan University, direkt gegenüber der Fakultät für Naturwissenschaften und Ingenieurwesen
- Projektentwicklung mit einem spezialisierten Partner mit rd. 15 Jahren Erfahrung

### Wertsteigerungsansatz

- Für beide Objekte werden BREEAM<sup>1</sup>-Zertifizierungen der Kategorie „Sehr gut“ angestrebt
- Fertigstellung ist zum Start des Wintersemesters 2022/23 geplant
- London: rd. 4.500 qm verteilt auf 143 Betten in Einzelzimmern, Wohngemeinschaften und Appartements
- Manchester: rd. 1.100 qm verteilt auf 62 Appartements
- Zusatzeinrichtungen sind vorgesehen, wie zum Beispiel eine besetzte Rezeption, innen- und außenliegende Gemeinschaftsbereiche, Fahrradabstellplätze, Kinoräume und ein Hochgeschwindigkeits-WLAN
- Vermietung: Konzept soll breites Spektrum von Studenten ansprechen

<sup>1</sup> BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. Es wurde 1990 in Großbritannien entwickelt. Weitere Informationen finden sich unter <https://www.breeam.com/>.

Quellen: <https://www.barings.com/de/professional-investor/news/press-releases/barings-forward-funds-london-manchester-pbsa-developments-for-a-total-of-438-million>, <https://alumnogroup.com/work-starts-on-our-5-5m-student-accommodation-in-manchester/>, <https://alumnogroup.com/progress-at-church-inn-manchester/>, <https://alumnogroup.com/progress-at-bermondsey-london/>, alle abgerufen am 13.12.2021.

**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.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	<b>Anlageklasse und Fallbeispiele</b>	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	---------------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## Fallbeispiel Büroimmobilie „Campus E“ aus dem Zielfonds Europe Property Fund IV (BlackRock)

Verbesserung der Vermietungssituation und Modernisierung einer Büroimmobilie im Norden von München, Baujahr 2004

<b>Fläche</b>	9.149 qm mit Teilbarkeit in bis zu drei Einheiten
<b>Hauptmieter bei Erwerb</b>	Astellas Pharma
<b>Status</b>	Verkauft im Mai 2017 an offenen Immobilienfonds Leading Cities Invest von KanAm

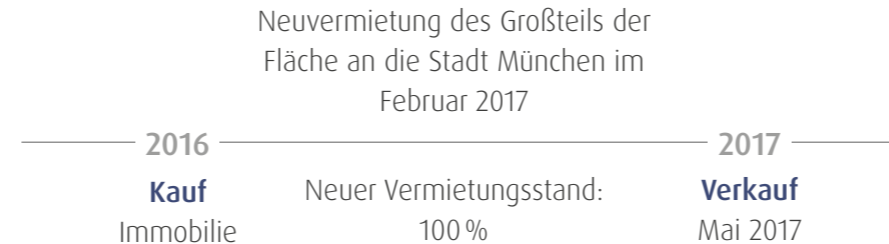
Anleger  
nicht mittelbar  
beteiligt



### Investmentthese

- München als nachgefragter Büroimmobilienmarkt mit relativ geringem Flächenangebot
- Hohe Objektqualität
- Entwicklung zu einer Core-Immobilie (Vermietungsstand bei Kauf: 70 %) → Manage-to-Core-Strategie

### Wertsteigerungsansatz



Quelle: [https://www.thomas-daily.de/de/td\\_morning\\_news/1105491-lci-fonds-kauft-campus-e-in-muenchen-fuer-50-mio-euro/](https://www.thomas-daily.de/de/td_morning_news/1105491-lci-fonds-kauft-campus-e-in-muenchen-fuer-50-mio-euro/), abgerufen am 13.12.2021.

**Hinweis:** Die Immobilie und der hier genannte Zielfonds werden vom Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 nicht erworben. Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligung gezogen werden. Die Abbildung stellt nicht die Fondsimmobilie bzw. deren unmittelbares Umfeld dar.

**Risikohinweis:** Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Das Objekt steht nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot. 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.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	<b>Anlageklasse und Fallbeispiele</b>	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	---------------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## Fallbeispiel Hotel „St. George“, Helsinki (Finnland) aus dem Zielfonds CapMan Nordic Real Estate I

Umnutzung eines historischen Bürogebäudes in ein Luxushotel

<b>Lage</b>	Zentrum von Helsinki, Finnland
<b>Historie</b>	Eindrucksvolles Granitgebäude, gilt als eines der bekanntesten nationalen Monumente Helsinkis
<b>Status</b>	Erwerb 2015; Verkauf 2018

Anleger  
nicht mittelbar  
beteiligt



### Wertsteigerungsansatz

#### Investition in architektonisch ansprechendes Gebäudedenkmal mit Historie und Tradition in repräsentativer Zentrums Lage

- Erwerb eines historischen Gebäudes und dessen Neuentwicklung zu einem luxuriösen Hotel mit 148 individuell gestalteten Zimmern und fünf Suiten
- Umplanungen insbesondere des Eingangsbereiches und der Lobby unter Mitwirkung des Stadtmuseums Helsinki
- Verbindung von Historie, Kunst, Design und Kultur, u. a. kunstvoll gestalteter Wintergarten mit eigens gefertigter Messingskulptur

#### Traditionsreicher, finnischer Luxushotel-Betreiber

- Kämp Collection Hotels, A Member of Design Hotels
- Insgesamt zehn Hotels mit 1.406 Zimmern und Suiten in Finnland
- Hotel Kämp in Helsinki mit 130-jähriger Historie gehört seit Ende 2019 zur Nordic Choice Hospitality Group, eines der führenden Hotelunternehmen in den nordischen Ländern, mehrfach ausgezeichnet als beste Hotelkette in Norwegen und der nordischen Region

### Zeitnahe Verkaufsrealisierung

#### Aktive Wertsteigerung durch Immobilienkompetenz von CapMan über

- Projektrealisierung und zeitnahen Objektverkauf nach Fertigstellung an Deka Immobilien

Quellen: <https://www.capman.com/2015/12/capman-real-estate-develops-a-five-star-hotel-in-helsinki-city-centre/> und <https://www.capman.com/2016/06/capman-real-estate-sells-five-star-hotel-property-in-central-helsinki-to-deka-immobilien/> und <https://www.stgeorgehelsinki.com/> und <https://www.kampcollectionhotels.com/>, alle abgerufen am 13.12.2021.

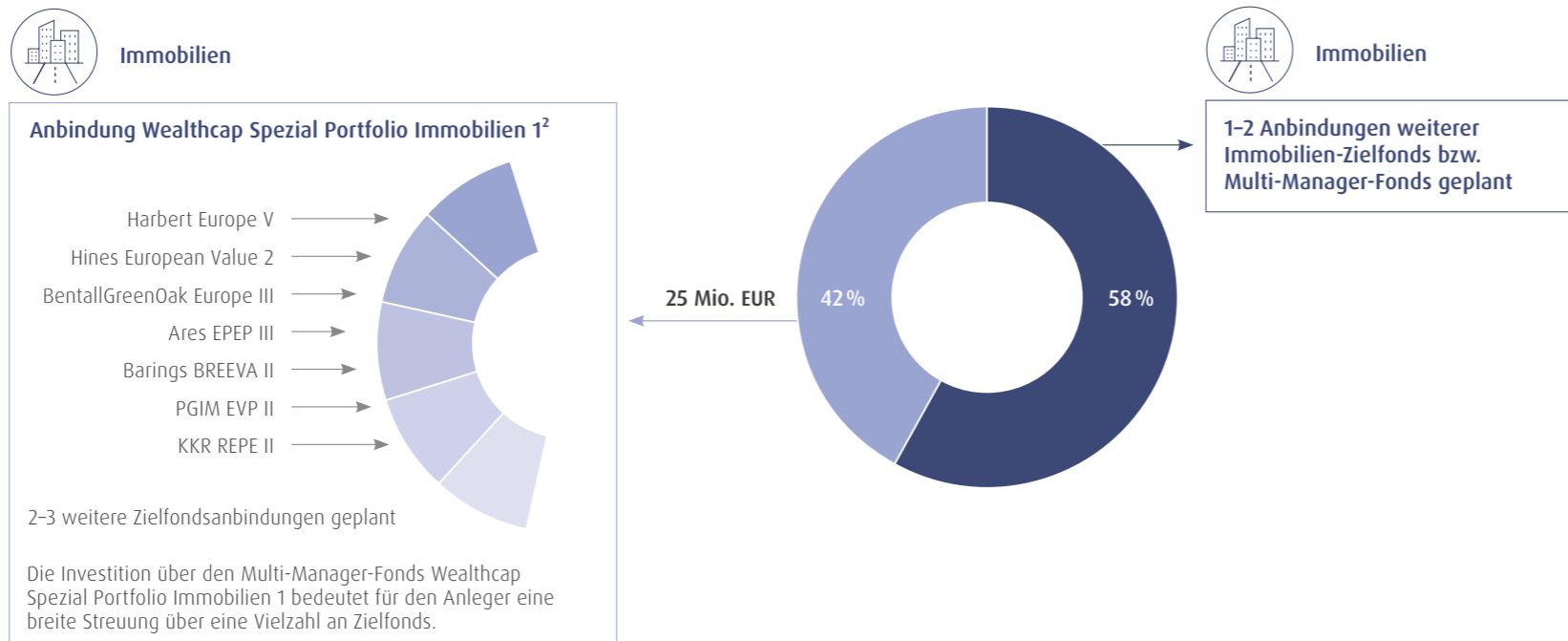
Hinweis: Die Immobilie und der hier genannte Zielfonds werden vom Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 nicht erworben. Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligung gezogen werden. Die Abbildung stellt nicht die Fondsimmobilie bzw. deren unmittelbares Umfeld dar.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Das Objekt steht nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot. 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.



Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	<b>Produkt</b>	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	----------------	---------------------	-------	---	----------------------

# Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – geplante Investitionsstrategie und Investitionen per 31.01.2022<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen. Sie hängt insbesondere auch von dem bis zum Ende der Platzierungsphase bei Anlegern platzierten Kommanditkapital ab.

<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 Investmentgesellschaft investiert nicht direkt in bestimmte Vermögensgegenstände, wie beispielsweise Gebäude. Die Investitionen erfolgen mittelbar oder unmittelbar über Zielfonds. 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. 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 zu Zielfonds Fehlentscheidungen trifft, die Zielfonds falsch bewertet oder Fehleinschätzungen zum Zielfondspartner vornimmt (Managementrisiko). Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

## Was eine Investition in das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 bieten kann

### ► **Vergößerung des Investitionsuniversums**

Die Investitionsplattform ermöglicht Zielfondsverbindungen im Segment Private Real Estate, die für einen deutschen Publikums-AIF nicht oder nur unter Einsatz höherer Kosten (Vermögensaufstellung, US-Steuer etc.) möglich sind.

### ► **Breite Streuung**

Innerhalb der Streuung über verschiedene Auflagejahre der Zielfonds, unterschiedliche Zielfondsmanager und unterschiedliche Investmentstrategien soll in bis zu zehn Zielfonds investiert werden; der Anleger kann von einer breiten Streuung profitieren – und damit gegebenenfalls von geringeren Risiken.

### ► **Breite Abbildung der Märkte**

Innerhalb der regionalen Streuung mit Fokus auf Europa sind Investitionen in internationale Märkte mit unterschiedlichen Marktzyklen geplant.

### ► **Guter Zugang aufgrund großer Zeichnungsvolumina**

Institutionelle Zielfonds großer und bekannter Manager sind häufig sehr nachgefragt. Aufgrund hoher Zeichnungsgrößen besteht eine gute Chance auf Berücksichtigung durch Zielfondspartner.

### ► **Gemeinsame Investition mit weiteren professionellen Großanlegern**

Investition zusammen mit professionellen Anlegern, die Investitionen üblicherweise nur nach gründlicher Überprüfung entsprechender Angebote tätigen.

### ► **Geringeres Blind-Pool-Risiko durch bereits erfolgte Zielfondsverbindungen**

Anleger können sich vor Zeichnung bereits über bisher angebundene Zielfonds informieren und tätigen damit keine reine Blind-Pool-Investition.

Risikohinweis: Es bestehen allgemeine und immobilien-spezifische Risiken, siehe Seite 40-41. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten. Die dargestellten Aspekte sind beispielhaft zu verstehen. Unterschiedliche Kundenbedürfnisse sind in den Angaben nicht berücksichtigt.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	<b>Produkt</b>	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	----------------	---------------------	-------	---	----------------------

## Investitionen des Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1: angebundene Zielfonds Stand 31.12.2021

Zielfonds	Harbert Europe V	Hines European Value 2	Ares EPEP III	BentallGreenOak Europe III	Barings BREEVA II	PGIM EVP II	KKR REPE II
<b>Fondsvolumen</b>	Rd. 662 Mio. EUR	Rd. 1,25 Mrd. EUR Eigenkapital geplant	Rd. 1,5 Mrd. EUR	Rd. 1,9 Mrd. EUR	Max. rd. 850 Mio. EUR Eigenkapital geplant	1,1 Mrd. USD	2,2 Mrd. USD
<b>Zielfondspartner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gegründet 1993 und in Privatbesitz</li> <li>○ Seit 1998 aktiv im europäischen Immobilienmarkt</li> <li>○ Rd. 7,8 Mrd. USD regulierte Assets under Management (Stand 30.11.2021)</li> <li>○ Immobilienakquisitionen in Europa i. H. v. bisher über 3,6 Mrd. EUR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gegründet 1957 und in Privatbesitz</li> <li>○ Eines der größten privaten Immobilienunternehmen weltweit</li> <li>○ In Europa seit über 25 Jahren aktiv, an 38 Standorten vertreten mit rd. 25,2 Mrd. USD Assets under Management</li> <li>○ Vorgängerfonds in 2017 mit 720 Mio. EUR Kapitalzusagen geschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Global tätig, seit 2014 an der New Yorker Börse gelisteter Alternativer Investmentmanager</li> <li>○ In Europa seit 1995 aktiv</li> <li>○ In Europa und USA insg. rd. 27,7 Mrd. USD Assets under Management (Stand 30.09.2021) im Bereich Immobilien</li> <li>○ („real estate equity“)</li> <li>○ Kapitalzusagen beim Vorgängerfonds: rd. 665 Mio. EUR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Weltweit tätiger Investmentmanager, zur US-Versicherungsgruppe Sun Life gehörend</li> <li>○ In Europa seit 2012 aktiv, insb. im Logistiksektor</li> <li>○ Rd. 70 Mrd. USD Assets under Management (Stand 30.09.2021) weltweit</li> <li>○ Vorgängerfonds mit Gesamtvolumen von über 1 Mrd. USD in 2019 geschlossen; per April 2021 80 % Kapitalrückfluss erfolgt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einer der weltweit größten Immobilien-Investmentmanager mit Erfahrung seit 1994</li> <li>○ Zur US-Versicherungsgruppe MassMutual gehörend</li> <li>○ Rd. 16,2 Mrd. USD Assets under Management (Stand 30.09.2021)</li> <li>○ In Europa in 2020 Transaktionen über insg. knapp 2 Mrd. EUR abgeschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Seit 25 Jahren global agierender Investmentmanager, zur US-Versicherungsgruppe Prudential Financial gehörend</li> <li>○ 134 Mrd. USD Assets under Management (Stand 30.09.2021)</li> <li>○ Transaktionsvolumen von mehr als 29 Mrd. USD in 2020</li> <li>○ Vorgängerfonds in 2016 mit 457 Mio. EUR Kapitalzusagen geschlossen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Einer der weltweit führenden Investmentmanager, an der New Yorker Börse gelistet</li> <li>○ Seit 2011 im Bereich Immobilien tätig mit weltweit rd. 36 Mrd. USD Assets under Management (Stand 30.09.2021)</li> <li>○ Vorgängerfonds in 2016 mit 739 Mio. USD Kapitalzusagen geschlossen</li> </ul>

Weitere Zielfonds geplant

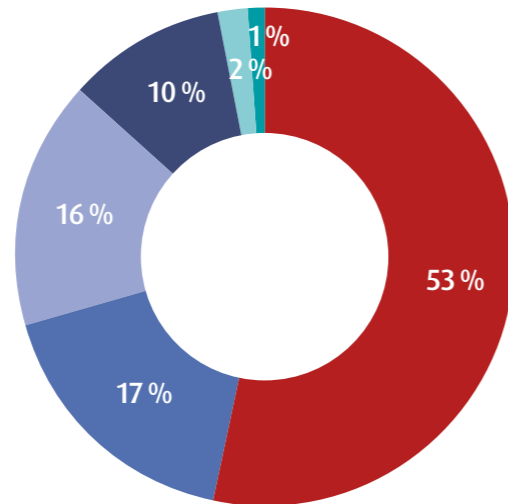
Quelle: <https://www.harbert.net/>, <https://www.hines.com>, <https://www.aresmgmt.com>, <https://www.bentallgreenoak.com>, <https://www.barings.com>, <https://www.pgim.com>, <https://www.kkr.com/businesses/real-estate>, jeweils abgerufen am 16.12.2021, und Wealthcap, eigene Auswertung, Stand: 12/2021.

Risikohinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Vergangene Entwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement im Auswahlprozess zu Zielfonds Fehleinschätzungen trifft, die Zielfonds falsch bewertet oder Fehleinschätzungen zum Zielfondspartner vornimmt (Managementrisiko). Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

# Investitionsstrategie des Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1: Zielfondsportfolios mit Diversifikation über Nutzungsarten und Regionen<sup>1</sup>

Investitionsstrategie mit Streuung über Nutzungsarten

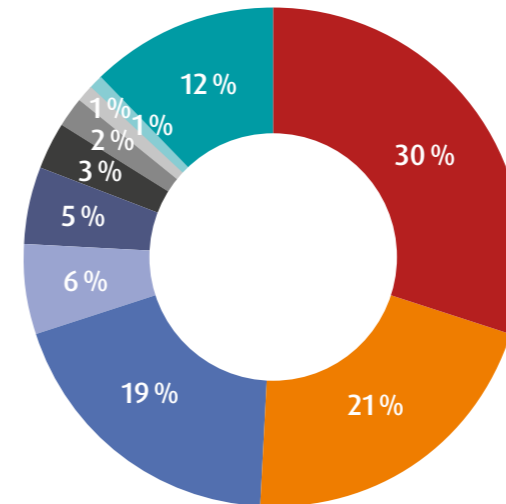
- Logistik
- Büro
- Wohnen
- Einzelhandel
- Datenzentren
- Labor



**Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1**  
Sieben Zielfondsinvestments mit Kapitalzusagen über insgesamt 60 Mio. EUR<sup>2</sup>

Investitionsstrategie mit Streuung über Regionen

- Großbritannien
- Frankreich
- Deutschland
- Spanien
- Niederlande
- Irland
- Portugal
- Dänemark
- Polen
- PanEuropa (nicht gesondert ausgewiesen)



<sup>1</sup> Die Angaben umfassen Investitionen von sieben Zielfonds, an die die Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 Kapitalzusagen i. H. v. insgesamt 60 Mio. EUR gemacht hat, und basieren auf den Angaben des jeweiligen Zielfondsmanagers zum 30.09.2021. Den Prozentangaben liegt das von den Zielfonds bis zum angegebenen Stichtag investierte Kapital zugrunde. Das bis zum angegebenen Stichtag eingesammlte Kapital der Zielfonds war im Durchschnitt zu rd. 43% investiert. Aufgrund von Rundungen kann die Summe von 100% abweichen.

<sup>2</sup> Das Kapital ist noch nicht vollständig abgerufen und eingezahlt.

Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung, Stand Dezember 2021.

Risikohinweis: Die Streuung bietet keine Gewähr für eine positive Wertentwicklung bzw. keinen Schutz vor Verlusten.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	<b>Produkt</b>	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	----------------	---------------------	-------	---	----------------------

## Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1

Auszug der angekauften Immobilien zu Zielfondsinvestments aus bisher insgesamt mehr als 50 Einzeltransaktionen

Investitionen	Kurzbeschreibung	Ankauf	Standort	Zielfonds
<b>Spanish Residential</b>	3 Wohnobjekte in etablierten Wohngebieten von Valencia und Zaragoza; Neubau von insgesamt 254 Einheiten	September/November 2018	Spanien	Harbert Europe V
<b>Bishop</b>	3 Portfolios mit insg. 13 modernen Bürogebäuden, überwiegend in der Region Randstad, mit einer Fläche von insgesamt rd. 73.916 qm	März/September 2019	Niederlande	Harbert Europe V
<b>Ballonti</b>	Einkaufszentrum aus dem Jahr 2008, renoviert 2015/2016, in der wirtschaftlich starken Metropolregion Bilbao, Spaniens fünftgrößter Stadt, mit Ankermieter Eroski (Supermarkt)	Juli 2019	Spanien	Harbert Europe V
<b>Spark</b>	8 Einkaufszentren in den Niederlanden, die in ihren lokalen Einzugsgebieten etabliert sind; Ankermieter u. a. Albert Heijn (Lebensmittel), Jumbo (Baumarkt) und Aldi (Lebensmittel)	September 2019	Niederlande	Harbert Europe V
<b>Sonae</b>	Portfolio mit 3 Einkaufszentren mit insg. rd. 73.819 qm, erbaut zwischen 2005 und 2007, in den Regionen Lissabon und Porto	Dezember 2019	Portugal	Harbert Europe V
<b>Castellana Norte</b>	4 Bürogebäude mit insgesamt rd. 44.069 qm nördlich des Hauptgeschäftsviertels (CBD) von Madrid	Februar 2020	Spanien	Harbert Europe V
<b>Beauvais</b>	Logistikobjekt mit rd. 110.800 qm nördlich von Paris; Kauf inklusive Bauleistung, u. a. mit Photovoltaik-Dach, mit geplanter Fertigstellung Anfang 2023	September 2021	Frankreich	Harbert Europe V
<b>Geschäftshaus, London</b>	London, New Bond Street/Oxford Street: hochwertige Neugestaltung und Modernisierung der Einzelhandels- und Büroflächen geplant; Baugenehmigung für Sanierung im April 2021 erhalten	Februar 2020	Großbritannien	Hines European Value 2
<b>Castel San Pietro</b>	Kauf (off-market) inklusive Bauleistung von Logistik-Projektentwickler; Logistikneubau mit geplanter Fertigstellung für 2022	Dezember 2020	Italien	Hines European Value 2
<b>Wohnportfolio in Mailand</b>	Diverse Bestandsgebäude; nach umfassenden Sanierungen ist bis 2023 die Vermietung von rd. 300 Wohneinheiten u. a. für Studenten geplant (Build-to-rent-Strategie)	Juni 2021	Italien	Hines European Value 2
<b>Logistikprojekt in Tiel</b>	Vermietetes Logistik-Verteilzentrum mit Einzelhandel an etabliertem Logistikstandort mit guter Verkehrsanbindung an die Häfen von Rotterdam und Antwerpen	Juli 2021	Niederlande	Hines European Value 2
<b>Logistikportfolio</b>	Sale-and-Lease-Back-Transaktion: 11 Logistikimmobilien, vermietet an Auchan, einem der führenden Lebensmitteleinzelhändler in Frankreich	Juli 2021	Frankreich	Hines European Value 2
<b>Logistikportfolio in Norditalien</b>	Kauf inklusive Bauleistung von 3 Logistik-Neubauten von italienischem Logistik-Projektentwickler; geplante Fertigstellung im ersten Halbjahr 2023	August 2021	Italien	Hines European Value 2
<b>Logistikprojekte in Madrid</b>	Kauf inklusive Bauleistung von 2 Logistik-Neubauten im Bereich der Last-Mile-Logistik, 12 km vom Stadtzentrum Madrids entfernt	Dezember 2021	Spanien	Hines European Value 2
<b>Studentenwohnheim in Florenz</b>	Neuentwicklung eines ehemaligen Verkaufslagers in ein Studentenwohnheim für mehr als 400 Studenten im Rahmen des Stadterneuerungsprojekts zum ehemaligen Manifattura Tabacchi-Gebiet; geplante Fertigstellung in 2024	Dezember 2021	Italien	Hines European Value 2

Quellen: <https://www.harbert.net/>, <https://www.hines.com>, alle abgerufen am 16.12.2021, und Wealthcap, eigene Auswertung, Stand: 12/2021.

Hinweis: Die Zielfondsmanager können weitere Investitionen getätigt haben, die nicht öffentlich bekannt gegeben sind. Aus den Beispielen können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligung gezogen werden.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	<b>Produkt</b>	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	----------------	---------------------	-------	---	----------------------

## Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1

Auszug der angekauften Immobilien zu Zielfondsinvestments aus bisher insgesamt mehr als 50 Einzeltransaktionen

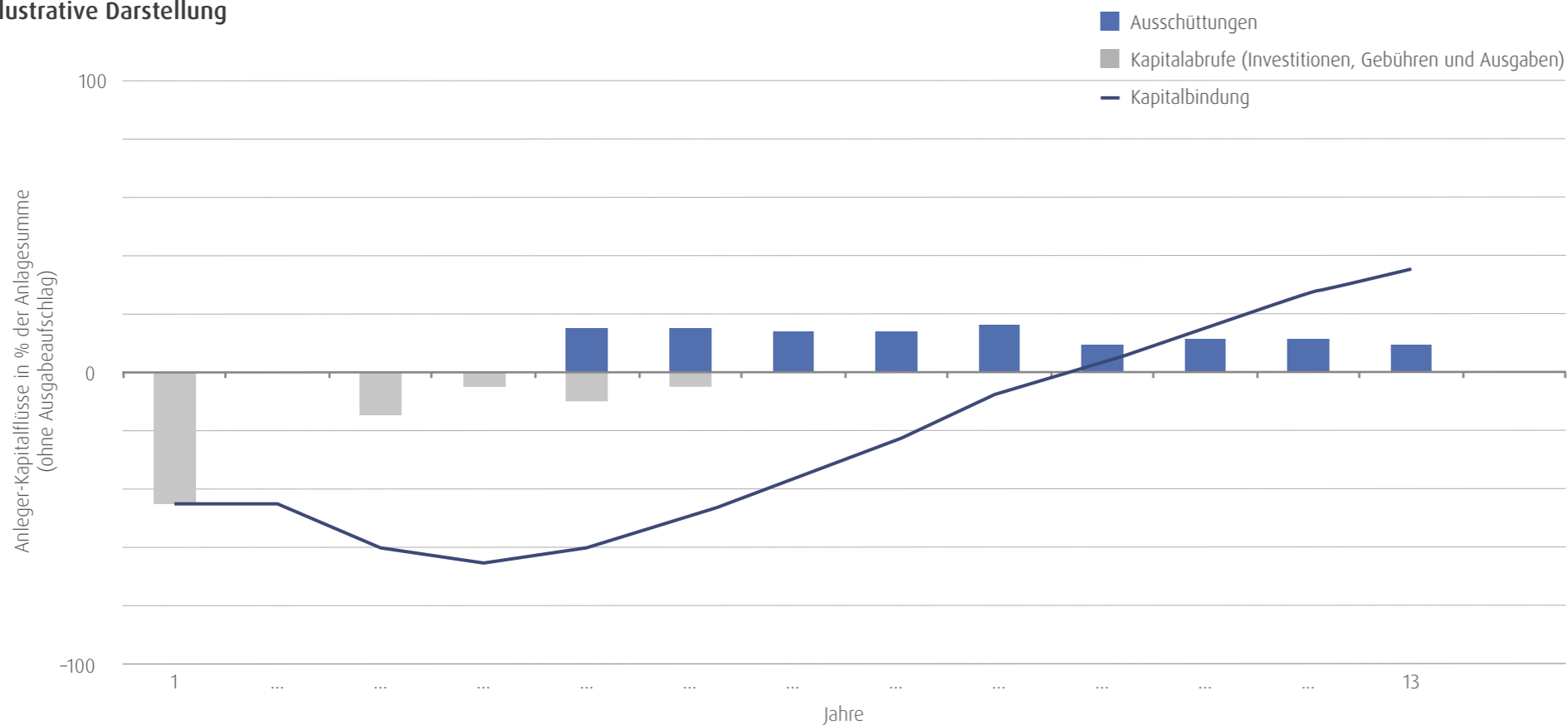
Investitionen	Kurzbeschreibung	Ankauf	Standort	Zielfonds
<b>Logistik</b>	Diverse Objekte in Deutschland, Großbritannien, Niederlande, Spanien, Portugal und Polen angekauft bzw. im Kaufprozess	Diverse	Diverse	Ares EPEP III
<b>Wohnen</b>	Diverse Mehrfamilien-/ Studentenwohnhäuser in Deutschland und Großbritannien angekauft bzw. im Kaufprozess	Diverse	Diverse	Ares EPEP III
<b>Büro</b>	Vermietetes Bürogebäude in Paris, La Defense angekauft bzw. im Kaufprozess	2020/2021	Frankreich	Ares EPEP III
<b>Orwell Logistics Park</b>	Kauf inklusive Bauleistung von britischem Projektentwickler; Neubau Logistikeinheiten in der Nähe von Felixstowe, dem größten britischen Containerhafen; 2 Bauabschnitte, 6 Einheiten mit unterschiedlichen Größen, Fertigstellung zum 1. Bauabschnitt ab Q3/2022 geplant	Dezember 2020	Großbritannien	Bentall GreenOak III
<b>Life Sciences</b>	Umwidmung von zwei Einzelhandelslagern in ein Forschungs- und Entwicklungszentrum in Oxford im Joint Venture mit einem auf den britischen Wissenschafts- und Innovationsmarkt spezialisierten Investor	Januar/Juni 2021	Großbritannien	Bentall GreenOak III
<b>Logistik Projektentwicklung</b>	Joint Venture zusammen mit britischem Projektentwickler zur Entwicklung eines 8,2 Hektar großen Grundstücks rd. 25 km östlich der Londoner Innenstadt zur Bebauung mit nachhaltigen Logistikeinheiten; Fertigstellung wird bis 2023 geplant	August 2021	Großbritannien	Barings BREEVA II
<b>Logistik/Wohnen</b>	Portfolio über diverse europäische Märkte, bestehend aus ca. 65 % Last-Mile-Logistikobjekten, insbesondere Projektentwicklungen in Paris und Berlin sowie ein Joint Venture in Spanien, und ca. 25 % Wohnimmobilien, u. a. in Großbritannien im Sektor Seniorenwohnungen mit Fokus auf hochwertigen Projekten im Großraum London und in Frankreich zur Realisierung neuer bezahlbarer Wohnungen	Diverse	Diverse	PGIM EVP II
<b>Büro in Berlin</b>	Vermietetes Büroobjekt im zentralen Geschäftsviertel Berlin City West mit diversifizierter Mieterstruktur; Mieter sind u. a. BDO, Union Investment, Kaufhof Group und ein Institut im Gesundheitswesen	Januar 2020	Deutschland	PGIM EVP II
<b>Build-to-Rent-Strategie in England</b>	Eingang einer strategischen Partnerschaft mit einem im Bereich Wohnen und Studentenwohnen erfahrenen, britischen Projektentwickler zur gemeinsamen Realisierung neuer Wohnprojekte im Süden Englands	Dezember 2021	Großbritannien	PGIM EVP II
<b>Wohnen, Logistik u. a.</b>	Bei Schließung des Fonds im Juli 2021 waren mehr als 700 Mio. USD in europäische Immobilien geflossen (rd. 32 % des eingesammelten Eigenkapitals), vor allem in Wohnungen und Logistikimmobilien. In Deutschland hat der Fonds Ende 2020 die Mehrheit an dem auf Wohnungen spezialisierten Asset-Manager Velerio mit Sitz in Berlin erworben und ein von diesem bewirtschaftetes Portfolio von rund 7.500 Wohneinheiten	Diverse	Diverse	KKR REPE II
<b>Build-to-Rent-Strategie in Großbritannien</b>	Eingang einer strategischen Partnerschaft mit einem auf den britischen Wohnungsmarkt ausgerichteten Investmentmanager zur Realisierung von speziell entwickelten Mietwohnobjekten mit besonderen Annehmlichkeiten und Serviceangeboten; erste Fertigstellungen für 2024 erwartet	November 2021	Großbritannien	KKR REPE II

Quellen: <https://www.fundmap.com/wp-content/uploads/2021/01/ares.pdf>, <https://www.bentallgreenoak.com>, <https://www.barings.com>, <https://www.pgim.com/real-estate/press-release/pgim-real-estate-raises-us11bn-final-close-european-value-add-fund-ii>, <https://www.kkr.com/de/pressemitteilungen>, alle abgerufen am 16.12.2021, und Wealthcap, eigene Auswertung, Stand: 12/2021.

Hinweis: Die Zielfondsmanager können weitere Investitionen getätigt haben, die nicht öffentlich bekannt gegeben sind. Aus den Beispielen können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligung gezogen werden.

## Beispielhafter Einzahlungs- und Ausschüttungsverlauf eines Portfoliofonds – Kapitalabrufe nach Investitionsfortschritt

### Illustrative Darstellung



### Exemplarische Darstellung

- Die eigentliche Höhe der Kapitalabrufe ist – bis auf den ersten Abruf – unbekannt
- Der tatsächliche Cashflow-Verlauf wird voraussichtlich anders sein
- Einzahlungsverpflichtungen können mit künftigen Ausschüttungen verrechnet werden, sodass sich eine geringere Kapitaleinzahlung ergibt

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung. Der beispielhafte Investitions- und Ausschüttungsverlauf wird auf Basis kalkulierter Zahlungsströme prognostiziert, er kann jedoch je nach tatsächlicher Entwicklung der unternehmerischen Beteiligung ggf. stark variieren.

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	<b>Produkt</b>	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	----------------	---------------------	-------	---	----------------------

## Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – die unternehmerische Beteiligung auf einen Blick

<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>Ziellaufzeit<sup>1</sup></b>	Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2033; mit einer Verlängerungsoption bis spätestens 31.12.2038
<b>Geplante Rendite und Gesamtausschüttung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kalkulierte mögliche Anlegerrendite von ca. 7 % p.a. vor Steuern (IRR<sup>2</sup>) bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag</li> <li>○ Kalkulierte mögliche Gesamtausschüttung ca. 146 % vor Steuern bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag</li> </ul>
<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 Zeichnungsbetrages zzgl. 6 % Ausgabeaufschlag, weitere Abrufe gemäß Bedarf/Investitionsfortschritt <sup>3</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>○ 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 (immobilienspezifische Risiken)</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>

<sup>1</sup> Die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung der Anteile durch den Anleger ist ausgeschlossen.

<sup>2</sup> Definition IRR siehe Seite 2.

<sup>3</sup> 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 in einer gesonderten Übersicht angegeben, aufrufbar über obigen Informationslink. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Ausschüttung und die IRR<sup>2</sup> können von den kalkulierten Angaben abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.



## Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – die Kostenübersicht (1/2)

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

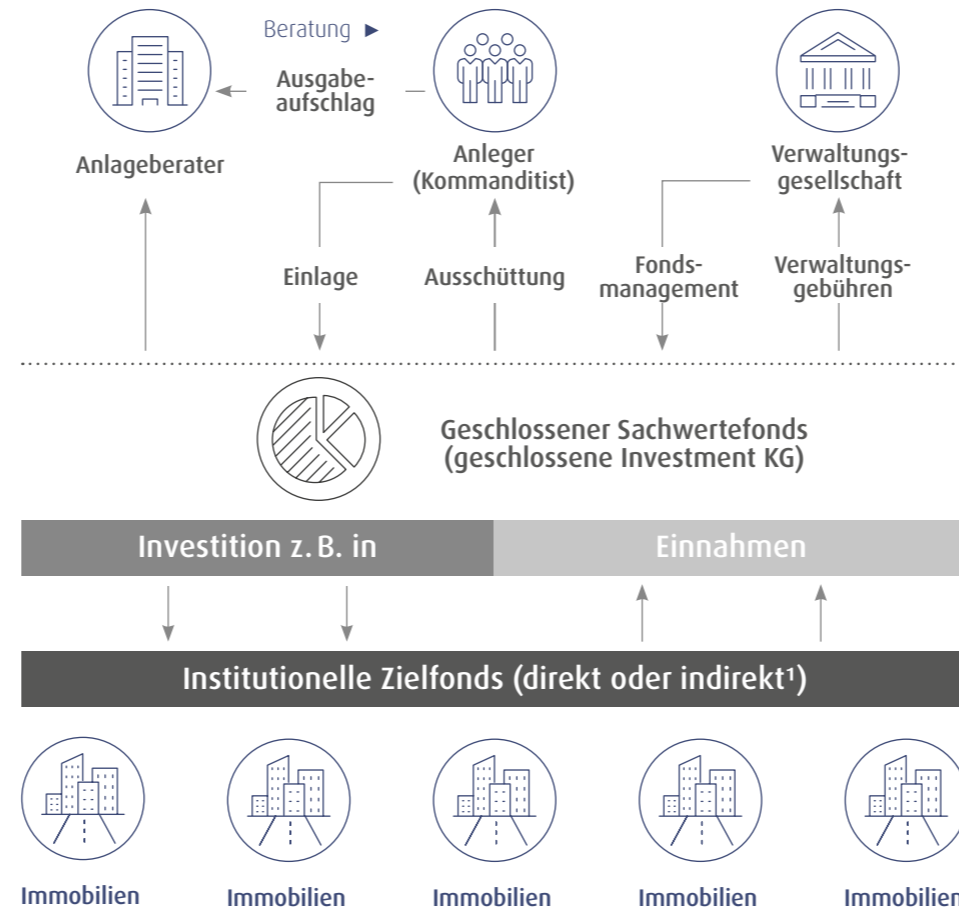
<b>Ausgabeaufschlag</b> (an den Vertriebspartner zu zahlende Vermittlungsprovision)	Bis zu 6 % <sup>1</sup>
<b>Initialkosten</b>	Bis zu 1,5 %
<b>Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag</b>	Bis zu 7,5 % <sup>2</sup>
<b>Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind</b> (Gesamtkostenquote <sup>3</sup> im Jahr 2020)	11,1 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft <sup>4</sup>
davon Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft (ohne Kosten auf Ebene der Zielfonds)	11,1 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft <sup>4</sup>
davon Kosten auf Ebene der Zielfonds <sup>5</sup>	0 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft <sup>4</sup>
<b>Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind</b>	
<b>Transaktionsgebühren<sup>6</sup></b>	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.
<b>Erfolgsabhängige Vergütung<sup>7</sup></b>	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.

## Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – die Kostenübersicht (2/2)

- 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 31.12.2020 endende Geschäftsjahr. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote wurde der Jahresabschluss der Investmentgesellschaft zum 31.12.2020 herangezogen. Die Gesamtkostenquote enthält keine Transaktionsgebühren und kann von Jahr zu Jahr schwanken.
- 4 Der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2020 lediglich rd. 945.000 EUR, da sich die Investmentgesellschaft noch in der Platzierungsphase befindet.
- 5 Im Jahr 2020 sind auf Ebene der Zielfonds keine Kosten angefallen, da noch keine Kapitalzusagen an Zielfonds abgegeben wurden. Sobald Kapitalzusagen an Zielfonds abgegeben werden, werden laufende Kosten auf Ebene der Zielfonds anfallen. Diese wurden bei Auflage der Investmentgesellschaft mit 1,3 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft geschätzt.
- 6 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.
- 7 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.

Hinweis: Eine ausführliche Aufstellung der anfallenden Kosten der unternehmerischen Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge.

## Funktionsweise geschlossener Beteiligungen



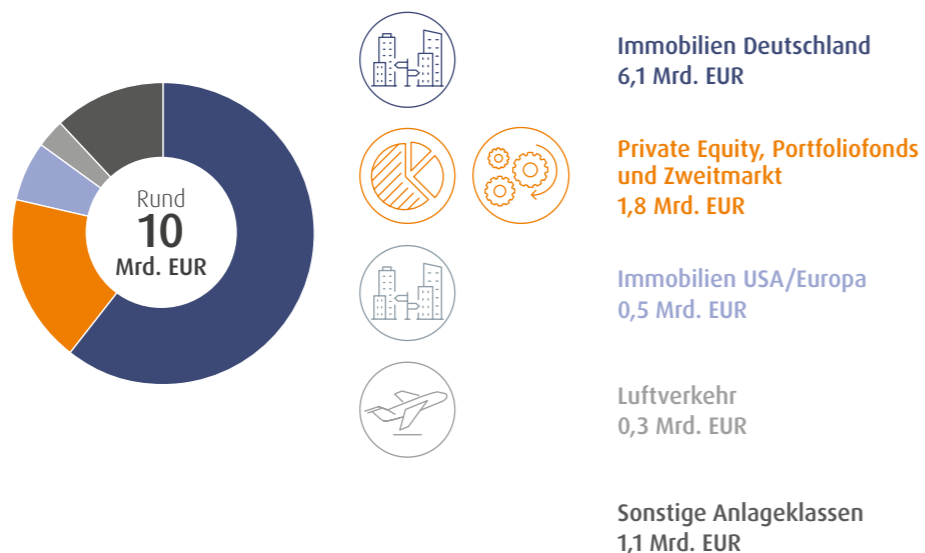
<sup>1</sup> Geplante Anbindung von Immobilien-Zielfonds mittelbar über Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1.

Risikohinweis: Die Zielfonds des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 stehen zum Zeitpunkt der Beteiligung noch nicht vollständig fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nur teilweise möglich ist. Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielfonds abhängig.

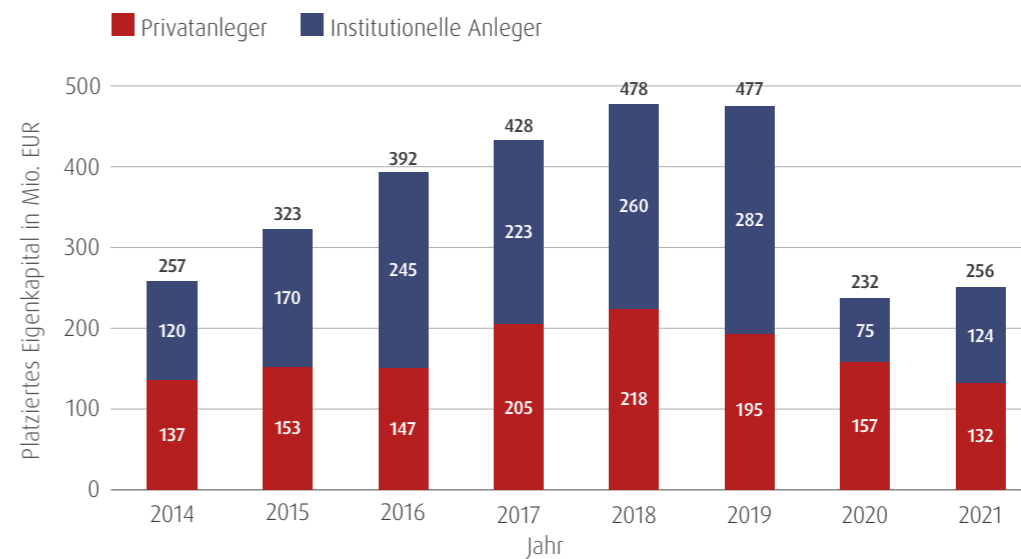
Mehr als **35** Jahre Erfahrung

# Wealthcap – Real Asset und Investment Manager mit mehr als 35 Jahren Erfahrung

## Verwaltetes Vermögen



## Platziertes Eigenkapital



Member of **UniCredit**  
100%ige Tochter der UniCredit Bank AG

Über 230 Mitarbeiter an den Standorten München und Grünwald

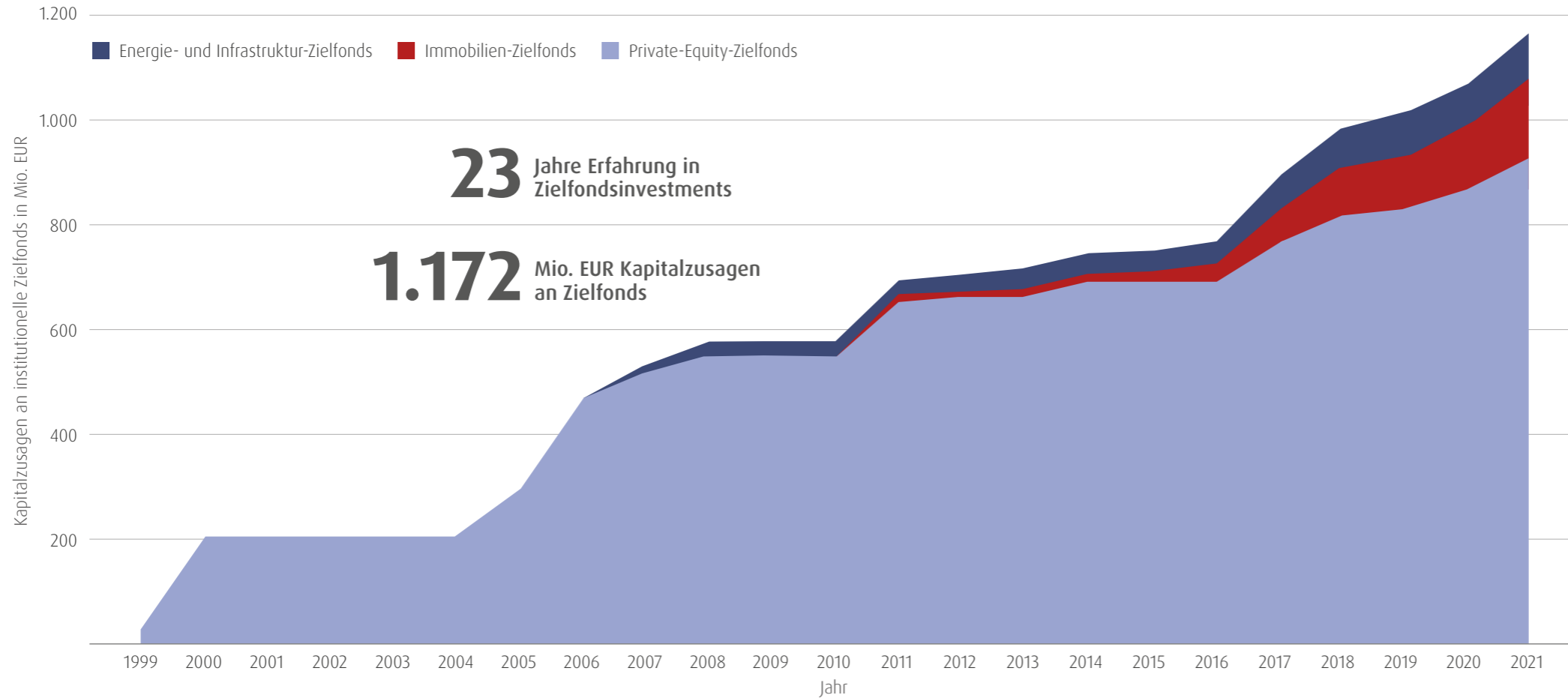
Über 170 aufgelegte unternehmerische Beteiligungen

Mitglied im **ZIA** | Ausgewählte Mitgliedschaften | **ICG** | **BK**

Quelle: Wealthcap, Stand: 31.12.2021.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko). Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

## Zielfondskonzepte bei Wealthcap



Über 150 Mio. EUR

**9** Investitionen in Energie- und Infrastruktur-Zielfonds

**18** Investitionen in Immobilien-Zielfonds

**32** Investitionen in Private-Equity-Zielfonds

Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung. Stand 31.12.2021.

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

## Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – Überblick



Angestrebte Zielrendite von ca. 7% (IRR<sup>1,2</sup>) und kalkulierte mögliche Kapitalrückflüsse von 146%<sup>3</sup>

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

An der Seite institutioneller Anleger in Zielfonds investieren

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

Experten kümmern sich um Ihre Sachwertanlage

Renditepotenziale durch aktive Wertsteigerungsstrategien

1 Definition IRR siehe Seite 2.

2 Renditeziel von ca. 7% p.a. (IRR<sup>1</sup>) 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. (IRR<sup>1</sup>).

3 Die kalkulierten möglichen Gesamtausschüttungen von ca. 146% vor Steuern beziehen sich auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag.

**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 32 in einer gesonderten Übersicht angegeben, aufrufbar über den Informationslink. 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 41.

## Medien und Unterlagen



**Verkaufsprospekt**



**Wesentliche Anlegerinformationen**



**Produkt-kurzinformation**



**Anlageklassenfilm Immobilien**

**Film Wertsteigerungsstrategien bei Immobilien**

Start	Anlageumfeld	Investitionsstrategie	Anlageklasse und Fallbeispiele	Produkt	Wealthcap Expertise	Fazit	Wesentliche Kundenunterlagen und Medien	Hinweise und Risiken
-------	--------------	-----------------------	--------------------------------	---------	---------------------	-------	---	----------------------

## 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 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 des Coronavirus-Ausbruchs 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 Gesamtrendite 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 Holdinggesellschaften, 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 Zielfondsbeteiligungen 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. Zudem wird der Fremdkapitalgeber regelmäßig ein vorrangiges Verwertungsrecht an den Wirtschaftsgütern der Zielfonds, der Erwerbs- bzw. Holdinggesellschaften 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 Zielfondsbeteiligung 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, negativ verstärkt werden. Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien 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. Jeder Anleger sollte den Verkaufsprospekt inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge lesen, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen.
- 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.



## Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 – immobilienpezifische 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, können sich Faktoren verstärken, die die Entwicklung von Immobilieninvestitionen negativ beeinflussen, beispielsweise durch Bauverzögerung aufgrund von Störungen in der Lieferkette 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, wie beispielsweise aufgrund der aktuellen Pandemie, 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 entstehen, 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 eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt, 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.

# Sitemap

