

Wealthcap Strategiefonds Immobilien

FondsDISCOUNT.de wallstreet:online capital AG
FondsDISCOUNT.de
Michaelkirchstr. 17/18
10179 Berlin
Telefon 030 2757764-00
Fax 030 2757764-15



Investitionsbericht vom 30.09.2021

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

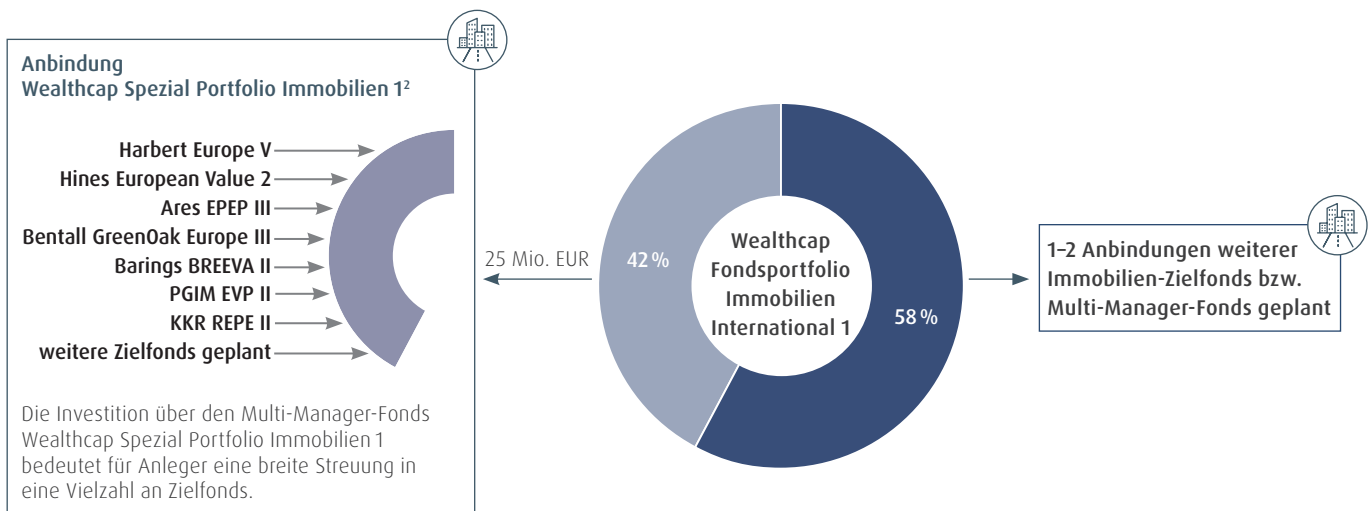


Der Portfoliogedanke

Ziel des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1“ oder „Investmentgesellschaft“ genannt) ist es, in der Anlageklasse Immobilien ein zeitlich und regional diversifiziertes und über unterschiedliche Nutzungsarten gestreutes Portfolio zu erhalten, das die Möglichkeit bietet, Potenziale auszuschöpfen und zugleich Risiken zu streuen. Die dafür notwendige Diversifikation wird auf verschiedenen Ebenen und durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelprojekte erreicht. Im Ergebnis soll der Erfolg des Portfolios mit der Ausrichtung auf Europa im Wesentlichen unabhängig von der Entwicklung einer einzelnen Transaktion sein und die Renditechancen von Wertsteigerungsstrategien systematisch abbilden.

Infolge der aktuellen Pandemie können Faktoren entstehen, die die Entwicklung von Investitionen negativ beeinflussen. Die Diversifikation eines Portfolios gewinnt daher in Phasen mit Unsicherheit besondere Bedeutung. Die Investitionsstrategie des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 ist grundsätzlich auf den Aufbau eines zeitlich diversifizierten Portfolios ausgelegt, d.h., Zielfonds unterschiedlicher Auflagejahre, die ihrerseits über vier bis fünf Jahre investieren, sollen im Ergebnis eine Investitionsphase von sieben bis acht Jahren abdecken. Dadurch soll die Abhängigkeit von kurzfristigen Entwicklungen an den Märkten reduziert werden.

Zusammensetzung per 30.09.2021¹



¹ Bei einem geplanten Kommanditkapital auf Ebene des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 von 60 Mio. EUR. Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen. Sie hängt insbesondere auch von dem bis zum Ende der Platzierungsphase bei Anlegern platzierten Kommanditkapital ab.

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

Hinweis: Die Investitionen erfolgen mittelbar oder unmittelbar über Zielfonds. Die Zielfonds des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 stehen zum aktuellen Zeitpunkt nur teilweise fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nicht vollständig möglich ist. Die Investition in das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 erfolgt über eine spezielle Anteilklasse, die keine laufende Investmentberatervergütung, keine Vergütungen für die Eigenkapitalvermittlung und keine erfolgsabhängige Vergütung an Wealthcap als Investmentberater zahlt. Für Dienstleistungen in Luxemburg (z. B. Administration, Verwahrstelle, Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung) fallen Kosten i. H. v. durchschnittlich 0,3% p. a. auf die Kapitalzusage an.

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

Value-Add-Strategie – Wertsteigerungspotenziale von Immobilien gezielt heben

Strategien zur aktiven Wertsteigerung



Expertenwissen und lokale Netzwerke bilden das strategische Fundament

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

Über Investitionen in mehrere Zielfonds, die im Bereich Immobilien insbesondere eine Wertsteigerungsstrategie verfolgen, sollen Investitionsstrategien unterschiedlicher Manager, die geografisch und segmentspezifisch unterschiedliche Investitionsschwerpunkte verfolgen, kombiniert werden und es soll ein möglichst robustes Portfolio aufgebaut werden.

Für die Auswahl und Abstimmung der Zusammensetzung eines Portfolios bedarf es eines Partners mit entsprechender Erfahrung, Marktexpertise und vor allem dem Zugang zum Markt. Wealthcap kann Ihnen diesen Zugang mit dem Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 ermöglichen. Mit der Investition in das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 werden im Portfolio des Wealthcap Immobilien International 1 Strategien von bisher bereits sieben Zielfondsmanagern kombiniert, die in Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten und Lebensphasen, wie beispielsweise

in Neubauten oder auch in ausgereifte Bestandsobjekte mit Repositionierungsbedarf, investieren. So befindet sich beispielsweise im Zielfonds „Harbert Europe V“ neben weiteren Objekten ein Logistikneubau in Frankreich. Der Zielfonds „Hines European Value 2“ ist u.a. in ein Büroobjekt in München investiert, das umfassend saniert und neuen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt wird.

Auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Pandemie geht Wealthcap davon aus, dass die Anlagestrategie des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 wie vorgesehen realisiert werden kann, geeignete Investitionsmöglichkeiten ggf. mit einer zeitlichen Verzögerung bestehen bleiben und die bisher erwarteten Renditen über die gesamte Produktlaufzeit erzielt werden können, insbesondere da ein wesentlicher Teil der Investitionen erst in der Zukunft getätigt wird.

Risikohinweis: Die Investition in die Anlageklasse Immobilien erfolgt über Zielfonds. Die Zielfonds, über die die Investmentgesellschaft investieren wird, stehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollständig fest (Semi-Blind-Pool), sodass eine Analyse und Prüfung der Investitionen durch den Anleger nur teilweise möglich ist. Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von dem Fachwissen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Verwaltungsgesellschaft“ genannt) und des Managements der Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verwaltungsgesellschaft und das Management der Zielfonds künftig Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen (Managementrisiko) bei strategischen Entscheidungen vornimmt, oder dass die vorgenommenen Maßnahmen nicht zum gewünschten Ergebnis führen.

Informationen zu bereits angebotenen Zielfonds

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

Zielfonds	Kapitalzusage an Zielfonds	Anteil am geplanten Kommanditkapital ¹	Erwerbsnebenkosten
 Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 ²	25 Mio. EUR	42 %	ca. 6.400 EUR

Die Finanzierung der Kapitalzusagen an den in der Tabelle aufgeführten Zielfonds auf Ebene des Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 erfolgt konzeptionsgemäß mit 100% Eigenkapital. Eine Fremdfinanzierung auf Ebene der Einzeltransaktionen in den Zielfonds ist in größerem Umfang möglich.

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

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

- Beim Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 handelt es sich um einen Multi-Manager-Fonds mit Wealthcap als Investmentberater, über den mittelbare Beteiligungen an drei bis zehn Zielfonds unterschiedlicher Auflagejahre mit Schwerpunkt auf europäischen Immobilieninvestitionen geplant sind.
- Zwischen Mai 2019 und September 2021 hat das Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 bereits Investitionen in sieben Zielfonds getätigt. Das Portfolio umfasst bisher (Stand September 2021) mindestens 25 Einzeltransaktionen (u. a. auch Portfolios) auf Zielfondsebene in den Nutzungsarten Büro, Logistik, Wohnen und Einzelhandel mit regionaler Streuung über mehr als zehn Länder.
- Die Umsetzung der Investitionsstrategie des Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 verläuft bisher planmäßig. Weitere Zielfonds sind geplant.

Gründe für diese Investition waren u. a.:

- Wealthcap als Investmentberater des Fonds verfügt über langjährige Erfahrungen und ein internationales Netzwerk
- Der Investmentberater verfügt seit 2011 über Erfahrungen aus mehr als 100 Mio. EUR Kapitalzusagen an institutionellen Zielfonds im Bereich Private Real Estate.
- Der Investmentberater hat ein schlüssiges ESG-Gesamtkonzept implementiert
- Höhere Streuung: mehrere Zielfonds mit unterschiedlichen Auflagejahren, verschiedene Zielfondsmanager und diversifizierte Investitionsstrategien über unterschiedliche Nutzungsarten und Regionen

¹ Bei einem geplanten Kommanditkapital auf Ebene der Investmentgesellschaft von 60 Mio. EUR.

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

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

⁴ Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung, Stand 30.09.2021.

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

Produkteckdaten zum Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1

Investmentgesellschaft	Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (kurz „Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1“)
Investitionsgegenstand	Das Beteiligungsangebot bietet Anlegern die Möglichkeit, sich mittelbar über institutionelle Zielfonds in der Anlageklasse Immobilien zu beteiligen.
Ziellaufzeit¹	Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.12.2033; mit einer Verlängerungsoption bis spätestens 31.12.2038
Geplante Rendite und Gesamtausschüttung	– Kalkulierte mögliche Anlegerrendite von ca. 7 % p. a. vor Steuern (IRR ²) bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag ³ – Kalkulierte mögliche Gesamtausschüttung ca. 146 % vor Steuern bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag ³
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung und Kapitalabrufe	Ab 20.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von 6 %, höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein Bei Zeichnung 1. Rate: 45 % des Zeichnungsbetrags zzgl. 6 % Ausgabeaufschlag, weitere Abrufe gemäß Bedarf/ Investitionsfortschritt
Steuerliche Einkunftsart	Voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Kapitalvermögen
Platzierungsgarantie	35 Mio. EUR durch die Wealthcap Investment Services GmbH
Beispielhafte Risiken	Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko). – Es stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Zielfonds fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nur teilweise möglich ist (Semi-Blind-Pool-Risiko). – Verzögerungen in der Investitionsphase können zu einer niedrigeren Rendite der Anlage bzw. zu Verlusten führen. – Es können Fremdwährungsrisiken durch Investition in Nicht-Euro-Währungen entstehen. – Für etwaige Fremdfinanzierungen können Anschlussfinanzierungsrisiken entstehen, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt, sowie im Extremfall das Risiko einer Zwangsverwertung von Vermögensgegenständen. – Der Verlauf des Wealthcap Immobilien International 1 hängt erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko). – Es bestehen Abhängigkeiten von der wirtschaftlichen Entwicklung der ausgewählten Zielfonds und der von den Zielfonds gehaltenen Vermögenswerte (immobilienspezifische Risiken); insbesondere die gegenwärtige Pandemie kann sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investitionen auswirken. – Es besteht eine eingeschränkte Fungibilität der Beteiligung. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen.

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

2 Definition IRR siehe Seite 6.

3 Die auf Basis historischer Daten kalkulierte Rendite und Gesamtausschüttung vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i. H. v. 6 % auf den Zeichnungsbetrag) liegt im Ausgangsszenario bei ca. 6 % p. a. (IRR²) bzw. 138 %, bei um 25 % niedrigeren Einnahmen der Zielfonds bei ca. 0 % p. a. (IRR²) bzw. 100 %, bei um 25 % höheren Einnahmen der Zielfonds bei ca. 10 % p. a. (IRR²) bzw. 169 %. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als angegeben.

Hinweis: Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Anlagebedingungen. Die Investmentgesellschaft weist aufgrund der geplanten Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Eine erhöhte Volatilität der Investmentgesellschaft führt zu einer entsprechend erhöhten Volatilität ihrer Anteile. Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann. 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, sog. Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, werden in der Fußnote 3 angegeben. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Ausschüttung und die IRR² können von den kalkulierten Angaben abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.

Hinweis und Impressum

Wealthcap Fondsportfolio Immobilien International 1

Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 28.05.2020 nebst Aktualisierungen sowie etwaiger Nachträge. Der Investitionsbericht stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Der Investitionsbericht ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Der Investitionsbericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospekts.

Aufgrund des Investitionsberichtes kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache sind unter www.wealthcap.com/feedback abrufbar. Der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen liegen in deutscher Sprache in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com/angebote bei Auswahl der jeweiligen Beteiligung unter dem Reiter „Dokumente“ verfügbar.

IRR-Methode

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

Datenschutz

www.wealthcap.com/datenschutz

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Bavariafilmplatz 8
82031 Grünwald

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

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

