

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 SCS SICAV-SIF - Teilfonds 2 - Private Real Estate International 2022 -

Anteilkategorie: A_(e,f)-Kommanditanteile

Hersteller des Produkts: Structured Invest S.A., ein Unternehmen der UniCredit Gruppe

Besuchen Sie <https://www.structuredinvest.lu>

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +35224824800

Zuständige Behörde: Die *Commission de Surveillance du Secteur Financier* (CSSF), Luxembourg, ist für die Aufsicht des Herstellers in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig

Erstelldatum des Basisinformationsblatts: 01.08.2024

Die Structured Invest S.A. (AIFM) ist in Luxembourg zugelassen und wird durch die CSSF reguliert. Der AIFM ist auf Grundlage des europäischen Vertriebspasses nach der AIFM-Richtlinie zum Vertrieb des Fonds in der Europäischen Union berechtigt.

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

1. Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Das Produkt ist ein Private Real Estate Dachfonds. Es handelt sich um ein Teilgesellschaftsvermögen mit der Bezeichnung Teilfonds 2 – Private Real Estate International 2022 (der „**Teilfonds**“) der Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 SCS SICAV-SIF (der „**Fonds**“), die als spezialisierter Investmentfonds (fonds d'investissement spécialisés – „**SIF**“) in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (société en commandite simple – „**SCS**“) gemäß den Gesetzen des Großherzogtums Luxemburg gegründet wurde. Der Fonds wird von seinem Komplementär, Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 Komplementär SARL, vertreten (der „**Komplementär**“) und von dem AIFM verwaltet. Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aller Teilfonds des Fonds sind rechtlich voneinander getrennt. Der Anleger hat kein Recht zum Umtausch seiner Anteile am Teilfonds in Anteile eines anderen Teilfonds des Fonds.

Verwahrstelle: Die Aztec Financial Services (Luxembourg) S.A. wurde als Verwahrstelle des Fonds bestellt, die für die Verwahrung der Vermögenswerte des Teilfonds und des Fonds verantwortlich ist.

Laufzeit

Das Grundlaufzeitende des Teilfonds ist der 31.12.2033, welches durch den Komplementär in Abstimmung mit dem AIFM, unter Berücksichtigung der Laufzeiten der Zielfonds, dreimal um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden kann. Weitere Verlängerungen bedürfen eines Gesellschafterbeschlusses mit qualifizierter Mehrheit von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen. Sie werden in jedem Fall über eine Verlängerung der Laufzeit in Textform informiert.

Der Hersteller darf den Teilfonds nicht einseitig kündigen. Fälle einer automatischen Kündigung können durch die auf den Fonds bzw. Teilfonds anwendbaren geltenden Gesetze und Vorschriften (inkl. das Informationsmemorandum) vorgesehen werden.

Ziele

Das Produkt beabsichtigt, sein Vermögen in mehrere Private Real Estate Zielfonds („**Zielfonds**“) anzulegen, um hieraus laufende Erträge und insbesondere Gewinne aus der Veräußerung mittelbar über die Zielfonds gehaltener Immobilien bzw. immobilienbezogener Investitionen zu erzielen. Die Anlagen des Produkts erfolgen unter Beachtung der gesetzlichen sowie der nachfolgenden Vorgaben.

Das beabsichtigte Ziel des Teilfonds wird verfolgt durch die Beteiligung an geschlossenen Zielfonds, die konzeptionell das ihnen für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital unmittelbar oder mittelbar insbesondere in Immobilien sowie in die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände einschließlich Managementgesellschaften investieren und diesbezüglich eine aktive Wertsteigerungsstrategie verfolgen. Den Schwerpunkt sollen dabei Investitionen in Gewerbeimmobilien (z.B. Logistikobjekte, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Einzelhandelsimmobilien) sowie Investitionen in Wohnimmobilien mit wertsteigernden Strategien bilden. Der Teilfonds verfolgt einen internationalen Investitionsansatz mit Schwerpunkt in Europa, ergänzt durch mindestens 20 % globale bzw. nordamerikanische Investitionen. Auch wenn der Teilfonds überwiegend Investitionen in Zielfonds, die in Euro aufgelegt sind, tätigen wird, können bis zu 40 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals des Teilfonds in Zielfonds investiert werden, die in der Währung US-Dollar, Britisches Pfund oder Schwedische Krone aufgelegt sind. Wie in Ziffer 1.1 der Teilfondsanlage des Informationsmemorandums des Fonds (das „**Informationsmemorandum**“) näher beschrieben, handelt es sich bei den Zielinvestments der Zielfonds primär um immobilienbezogene Investitionen. Häufig erwerben die Zielfonds das Eigentum an Immobilien mit dem Ziel, den Wert dieser Investitionen aktiv in einem Zeitraum von ca. drei bis fünf Jahren zu steigern und durch einen Verkauf die Wertsteigerung zu realisieren. Neben dem Erwerb einzelner Immobilien oder Immobilienportfolios können die Zielfonds auch andere Investitionsformen nutzen (z.B. Co-Investments, Immobiliendarlehen oder Mezzanine-Finanzierungen), Mehrheits- oder Minderheitsbeteiligungen eingehen. Der Teilfonds wird durch den AIFM ohne Bezug auf eine Benchmark aktiv nach eigenem Ermessen verwaltet.

		Erstmissionsphase	Bis 12.07.2025
Festgelegte Währung	EUR	Grundlaufzeit	Bis zum 31.12.2033
Mindestkapitalzusage	500.000 EUR	Erstmissionspreis	100 EUR je Kommanditanteil

Die Rendite des Teilfonds hängt von der Wertentwicklung des Teilfonds ab, die in direktem Zusammenhang mit der Wertentwicklung seiner Anlagen (d.h. der Zielfonds und der von diesen gehaltenen Immobilien bzw. immobilienbezogene Investitionen) steht. Das in diesem Basisinformationsblatt auf Basis historischer Daten kalkulierte Risiko- und Renditeprofil des Teilfonds setzt voraus, dass Sie Ihr Investment in den Teilfonds bis zum Ende der Empfohlenen Haltedauer halten, wie nachstehend unter der Überschrift "Wie lange sollte ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?" beschrieben.

Ausschüttungen des Produkts werden von Zeit zu Zeit vom Komplementär in Abstimmung mit dem AIFM getätigt, soweit der Teilfonds über genügend ausschüttbare Mittel verfügt.

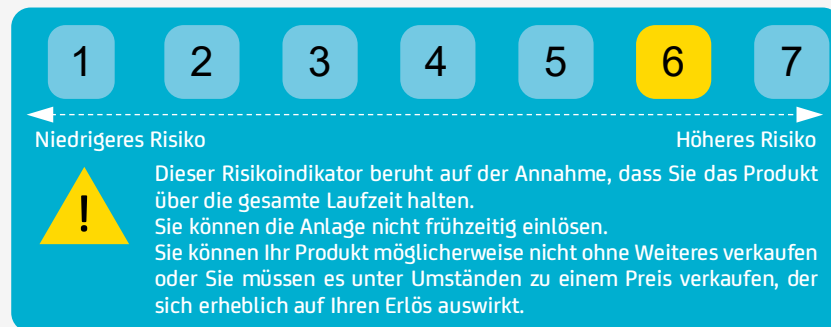
Kleinanleger-Zielgruppe

Der Teilfonds ist nur für erfahrene Investoren bestimmt, für die eine solche Investition nicht ihr vollständiges Portfolio darstellt, die die mit dem Investment in den Teilfonds verbundenen Risiken vollständig verstehen, die einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 13 Jahren haben und die bereit sind, den potenziellen Verlust ihres gesamten Investments in den Teilfonds zu tragen. Darüber hinaus muss jeder Investor erklären, dass er die Bedingungen, Risiken und Vorzüge einer Anlage in den Teilfonds kennt und versteht, dass er über derartige Kenntnisse und Erfahrungen in finanziellen und geschäftlichen Angelegenheiten verfügt und dass er in der Lage ist, die Vorzüge und Risiken eines Investments in den Teilfonds einzuschätzen. Bei dem vorliegenden Produkt handelt es sich um ein Produkt für Kunden mit umfangreichen Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Investor kann Verluste (bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals) tragen und legt keinen Wert auf einen Kapitalschutz. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator angegebene Risikobewertung zu tragen.

Ausführliche Informationen zu den Anlagezielen und der Strategie des Produkts finden Sie in Ziffer 1.1 der Teilfondsanlage des Informationsmemorandums. Weitere Informationen über den Teilfonds, Kopien des Informationsmemorandums (inkl. der Beschreibung der Anlagestrategie und der Ziele des Teilfonds), evtl. Aktualisierungen und Nachträge, das Basisinformationsblatt sowie die Jahresberichte des Fonds, die aktuellen Anteilepreise und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei dem AIFM, der Structured Invest S.A., 8-10, rue Jean Monnet, 2180 Luxembourg, kostenlos erhältlich.

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

Risikoindikator



Bitte beachten Sie, dass die Anteile am Teilfonds illiquide sind.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder der Teilfonds nicht in der Lage ist, Sie auszubezahlen. Der Teilfonds wurde auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit des Produkts beeinträchtigt wird, Sie auszus zahlen.

Weitere für den Teilfonds wesentliche Risiken, die nicht im Gesamtrisikoindikator enthalten sind, sind in Ziffer 3 der Teilfondsanlage des Informationsmemorandums aufgeführt und beinhalten u.a. das Risiko, dass Sie ein säumiger Investor werden, wenn Sie bei Empfang einer Kapitalabrufmitteilung keine bzw. keine vollständigen Zahlungen fristgerecht an den Teilfonds leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie Ihre Anlage in den Teilfonds vollständig verlieren.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn der Teilfonds Ihnen nicht das zahlen kann, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer	14 Jahre	Wenn Sie nach 14 Jahren (Empfohlene Haltedauer) aussteigen
Anlagebeispiel	EUR 10,000	
Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	7.546,- EUR -2,0%
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	10.700,- EUR 0,5%
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	13.852,- EUR 2,4%
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	16.591,- EUR 3,7%

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kapitalbindung ergeben sich bei Anwendung des internen Zinsfußes (Methodik bei „Jährliche Auswirkungen der Kosten“) folgende Renditen: Stressszenario: -5,2 %, pessimistisches Szenario: 1,4 %, mittleres Szenario: 7,1 % und optimistisches Szenario: 12,0 %.

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulicht, was Sie unter schlechten, mittleren und positiven Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden. Schlimmstenfalls können Sie ihre gesamte Anlage verlieren.

3. Was geschieht, wenn der Hersteller nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall des Herstellers hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung. Indes, wenn der Teilfonds selbst nicht in der Lage ist, ihre Anlage zurückzuzahlen, können Sie Ihr angelegtes Kapital ganz oder teilweise verlieren. Wenn der Teilfonds nicht in der Lage ist die Auszahlung vorzunehmen, ist der Anleger nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger geschützt.

4. Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und den Anlagezeitraum in Form der Empfohlenen Haltedauer von 14 Jahren.

Wir haben folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Wir haben angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- 10 000 Euro werden angelegt (Anlagebetrag).

	Wenn Sie nach der Empfohlenen Haltedauer (14 Jahre) aussteigen
Kosten insgesamt	4.916,- EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	-8,9%

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der Empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 4,6 % vor Kosten und 2,4 % nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten (16 %) und mit Kosten (7,1 %). Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft oder Sie dazu berät, berechnen kann (1,5% des Anlagebetrags (dies entspricht 1,48% des Zeichnungsbetrages)). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr Ihre Anteile zurückgeben könnten
Einstiegskosten	Bis zu 2,5% des Anlagebetrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen	Bis zu 247 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt, weder zum Ende der Laufzeit noch während der Laufzeit, da kein Recht auf ordentliche Kündigung und kein Recht auf Rückgabe vor Laufzeitende besteht.	N/A
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Kosten, die jährlich für die Anlageverwaltung auf Ebene des Produktes und auf Ebene der Dach-/Zielfonds abgezogen werden. Davon Zielfondskosten i. H. v. 87 EUR pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage von Erfahrungswerten	222 EUR
Transaktionskosten	0,05% des Zeichnungsbetrages der Zielfonds pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	2 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren und Carried Interest	Der tatsächliche Betrag pro Jahr hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt. Die Erfolgsgebühr des Investmentberaters wird von Ihrer Anlage einbehalten, wenn das Produkt seine Benchmark von 8%IRR übertrifft. Nach der Kalkulation des mittleren Szenarios würde keine erfolgsabhängige Beteiligung für die Verwaltungsgesellschaft anfallen. Der Carried Interest pro Jahr auf Ebene der Zielfonds wird i.d.R. ab einer IRR von 8% wirksam und stellt einen gewünschten Erfolgsanreiz dar.	111 EUR

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

Empfohlene Haltedauer: 14 Jahre

Diese Empfohlene **Haltedauer** wurde unter Berücksichtigung der Grundlaufzeit des Fonds und möglicher Verlängerungen (vorgeschriebene Mindesthaltedauer), der Laufzeit und der erwarteten vorgeschriebenen Mindesthaltedauer der Zielfonds bestimmt. Grundlage für die Empfohlene Haltedauer sind Schätzwerte bzgl. der Zielfonds sowie die Annahme einer zeitlich gestaffelten Investition in die Zielfonds. Der Teilfonds ist ein geschlossener Teilfonds, der dem Anleger keinen Anspruch auf die Rücknahme seiner Anlage gewährt. Das Produkt ist so ausgelegt, dass Anleger ihre Anteile am Teilfonds bis zum Ende der Laufzeit des Teilfonds halten, wenn alle zugrundeliegenden Anlagen liquidiert und an die Anleger des Teilfonds ausgeschüttet wurden.

6. Wie kann ich mich beschweren?

Wenn Sie sich dafür entscheiden, in den Teilfonds zu investieren und anschließend eine Beschwerde diesbezüglich oder bezüglich des Verhaltens des Herstellers oder einer Vertriebsstelle des Teilfonds haben, wenden Sie sich bitte zuerst an den Hersteller per Telefon unter +35224824800 oder per E-Mail an fonds@unicreditgroup.lu. Wenn Ihre Beschwerde nicht zufriedenstellend gelöst ist, können Sie sich auch direkt an die CSSF (Commission de Surveillance du Secteur Financier), 283 route d'Arlon in L-1150 Luxembourg, Telefon: (+352)26251-1, E-Mail: direction@cssf.lu, Internet: <http://www.cssf.lu/de/verbraucher/kundenbeschwerden/> wenden.

7. Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Dokument enthält möglicherweise nicht alle Informationen, die Sie für eine Entscheidung über die Anlage in das Produkt benötigen. Sie sollten auch das Informationsmemorandum und den letzten Jahresbericht (falls verfügbar) lesen. Diese Informationen werden Ihnen von der Person, die Ihnen dieses Basisinformationsblatt zur Verfügung stellt, auf Anfrage kostenlos zur Verfügung gestellt.