

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 (F) S.A. SICAV-SIF - Teilfonds 1 - Private Real Estate 2018 (Feeder) -

Anteilklasse: B("f")-Aktien

Hersteller des Produkts: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter 0800 962 8000

Zuständige Behörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Deutschland

Letzte Aktualisierung des Basisinformationsblatts: 02.11.2020, 09:24 Uhr

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 (der „**Teilfonds**“) der **Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 SA SICAV-SIF** (der „**Fonds**“), die als spezialisierter Investmentfonds (fonds d'investissement spécialisé – „**SIF**“) in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft (société anonyme – „**SA**“) gemäß den Gesetzen des Großherzogtums Luxemburg gegründet wurde. Der Fonds wird durch den Verwaltungsrat (der „**Verwaltungsrat**“) verwaltet. Der Verwaltungsrat hat die Structured Invest S.A. als Verwalter von alternativen Investmentfonds gemäß dem Gesetz von 2013 bestellt (der „**AIFM**“).

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 Beteiligungen an überwiegend geschlossenen Zielfonds, die konzeptionell das ihnen für Investitionen zur Verfügung stehende Kapital unmittelbar oder mittelbar insbesondere in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände investieren und diesbezüglich eine aktive Wertsteigerungsstrategie verfolgen. Den Schwerpunkt sollen dabei Gewerbeimmobilien (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsimmobilien oder Logistikobjekte) sowie Wohnimmobilien mit Value-Add-Strategien bilden. Der Investitionsfokus des Teilfonds liegt auf Private Real Estate Zielfonds mit Investitionsschwerpunkt in Europa. Ergänzend können bis zu 30 Prozent der Kapitalzusätze des Teilfonds auch in Zielfonds mit abweichendem regionalem Investitionsschwerpunkt investiert werden, soweit diese in der Währung Euro, US-Dollar oder Britischem Pfund aufgelegt sind. Wie im Informationsmemorandum des Fonds näher beschrieben (das „**Informationsmemorandum**“), handelt es sich bei den Zielinvestments der Zielfonds primär um immobilienbezogene Investitionen. Häufig erwerben die Zielfonds das Eigentum an Immobilienobjekten mit dem Ziel, den Wert dieser Investitionen aktiv in einem Zeitraum von ca. drei bis fünf Jahren zu steigern und durch einen Verkauf zu realisieren. Neben Käufen von Einzelobjekten oder Immobilienportfolios können die Zielfonds auch andere Investitionsformen nutzen (z.B. Co-Investments, Immobiliendarlehen oder Mezzanine-Finanzierungen) oder Minderheitsbeteiligungen eingehen.

		Erstmissionsphase	22.11.2018 – 21.06.2021
Festgelegte Währung	EUR	Grundlaufzeit	Bis zum 31.12.2029
Mindestkapitalzusage	5.000.000 EUR	Erstmissionspreis	100 EUR je Aktie

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 beschriebene Risiko- und Renditeprofil des Teilfonds setzt voraus, dass Sie Ihr Investment in den Teilfonds bis zum Ende der Laufzeit des Teilfonds halten, wie nachstehend unter der Überschrift „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ beschrieben.

Ausführliche Informationen zu den Anlagezielen und der Strategie des Produkts finden Sie im Informationsmemorandum.

Kleinanleger-Zielgruppe

Der Teilfonds ist nur für erfahrene Investoren bestimmt, für die eine solche Investition nicht ihr vollständiges Portfolio darstellt und die die mit dem Investment in den Teilfonds verbundenen Risiken vollständig verstehen 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 erweiterten Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Anleger kann Verluste (bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals) tragen und legt keinen Wert auf einen Kapitalschutz.

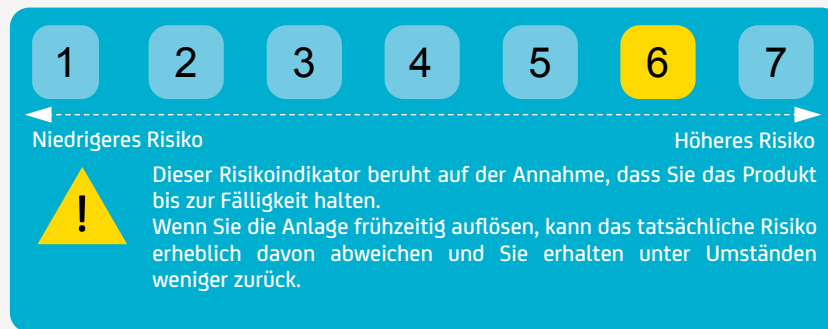
Laufzeit

Das Laufzeitende des Teilfonds ist der 31.12.2029, welches durch den Verwaltungsrat 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 Aktionärsbeschlusses mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Sie werden in jedem Fall einer Verlängerung der Laufzeit schriftlich informiert.

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

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

Risikoindikator



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

Die empfohlene Mindesthaltedauer des Teilfonds entspricht seiner gesamten Laufzeit. Weitere Informationen zur Laufzeit des Teilfonds finden Sie im Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“.

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 auszuzahlen.

Weitere für den Teilfonds wesentliche Risiken, die nicht im Gesamtrisikoindikator enthalten sind, sind in dem Informationsmemorandum aufgeführt und beinhalten u.a. das Risiko, dass Sie ein säumiger Investor werden, wenn Sie bei Empfang einer Kapitalabrufmitteilung keine bzw. keine vollständigen Zahlungen 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

Die zukünftige Marktentwicklung kann nicht genau vorhergesagt werden. Die dargestellten Szenarien sind nur eine Indikation einiger möglicher Ergebnisse, die auf den jüngsten Entwicklungen basieren. Die tatsächlichen Erträge können niedriger sein.

Anlage 10.000 EUR Szenarien		1 Jahr	5 Jahre	31.12.2029 Empfohlene Haltedauer (Fälligkeit)
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	9.681,- EUR	4.803,- EUR	6.888,- EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,2%	-36,01%	-7,16%
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	9.681,- EUR	7.354,- EUR	10.598,- EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,2%	-19,57%	1,24%
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	9.681,- EUR	10.108,- EUR	14.527,- EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,2%	0,7%	8,82%
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	9.681,- EUR	11.965,- EUR	17.087,- EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,2%	11,61%	13,45%

Diese Tabelle zeigt, wie viel Sie bis Ende der Laufzeit des Teilfonds (31.12.2029) unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie 10.000 EUR investieren. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieser Anlageklasse; sie sind kein exakter Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt und die investierten Zielfonds entwickeln und wie lange Sie das Produkt halten. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass der Teilfonds womöglich nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen. Dieses Investment kann nicht aufgelöst werden. 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. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten. Ausschüttungen des Produkts werden von Zeit zu Zeit vom Verwaltungsrat in Abstimmung mit dem AIFM getätigt, soweit der Teilfonds über genügend ausschüttbare Mittel verfügt.

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

Wenn der Teilfonds nicht in der Lage ist Ihre Anlage zurückzuzahlen, können Sie Ihr angelegtes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

4. Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield - RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge

entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Sie beinhalten etwaige Vertragsstrafen bei vorzeitigem Ausstieg. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie 10.000 EUR anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Kosten im Zeitverlauf

Anlage 10.000 EUR Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 5 Jahren einlösen	Wenn Sie am 31.12.2029 (Fälligkeit) (Empfohlene Haltedauer) einlösen
Gesamtkosten	319,- EUR	3.015,- EUR	4.690,- EUR
Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr	3,19%	19,07%	8,29%

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Sollte dies der Fall sein, informiert Sie die Person über diese Kosten und zeigt Ihnen, wie sich sämtliche Kosten im Zeitverlauf auf Ihre Anlage auswirken werden.

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht Folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr			
Einmalige Kosten	Einstiegskosten	0,65%	Auswirkung der Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen.
	Ausstiegskosten	0,00%	Auswirkungen der Kosten, die anfallen wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen.
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktionskosten	0,03%	Auswirkungen der Kosten, die dafür anfallen, dass im Produkt zugrunde liegende Anlagen gekauft und verkauft werden.
	Sonstige laufende Kosten	4,76%	Auswirkung der Kosten, die jährlich für die Anlageverwaltung abgezogen werden, sowie laufende Kosten auf Ebene der Zielfonds.
Zusätzliche Kosten	Carried Interest	2,60%	Auswirkungen der Erfolgsbeteiligung der Manager auf Ebene der Zielfonds. Diese wird i.d.R. ab einer IRR von 8% wirksam und stellt einen gewünschten Erfolgsanreiz dar.
	Erfolgsgebühr	0,19%	Auswirkungen der Erfolgsgebühr. Diese wird von Ihrer Anlage einbehalten, wenn das Produkt seine Benchmark von 9% IRR übertrifft.

Die in den Tabellen ausgewiesenen Kosten inkludieren wesentliche Kosten der Zielfonds, welche rechnerisch auf den Anlagebetrag entfallen. Diese sind ebenso in den Performance-Szenarien als Minderung der Cashflows von den Zielfonds inkludiert.

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

Vorgeschriebene Mindesthaltdauer: Mindestens bis zum 31.12.2029

Diese vorgeschriebene Mindesthaltdauer wurde unter Berücksichtigung der Laufzeit und der vorgeschriebenen Mindesthaltdauer der zugrundeliegenden Zielfonds bestimmt. Der Teilfonds ist ein geschlossener Fonds, der dem Investor keinen Anspruch auf die Rücknahme seiner Anlage anbietet. 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 dem Verhalten des Herstellers oder einer Vertriebsstelle des Teilfonds haben, wenden Sie sich bitte zuerst an den Hersteller per Telefon unter 0800 962 8000 oder per E-Mail an anleger@wealthcap.com. 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 schriftliche Anfrage kostenlos zur Verfügung gestellt.