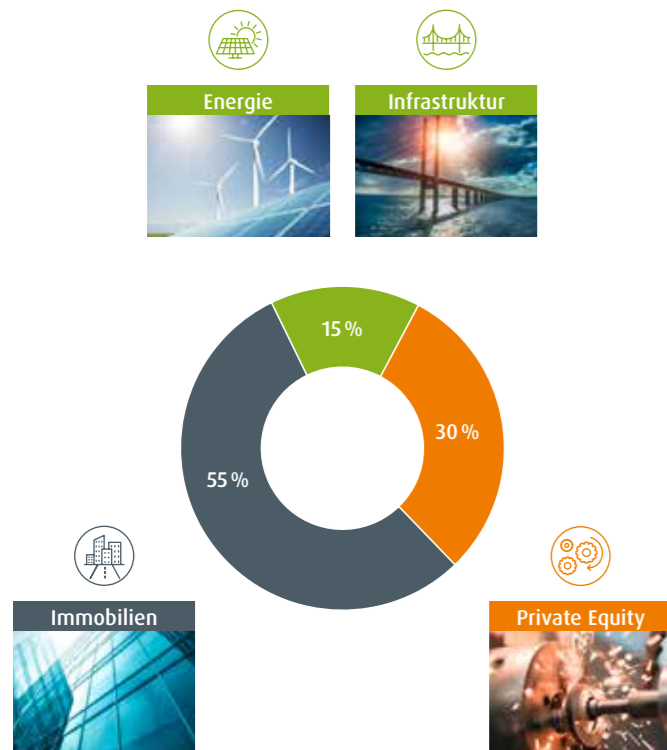


## Geplante Zusammensetzung im Wealthcap Portfolio 4



Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

**Hinweis:** Die Investition in die dargestellten Anlageklassen erfolgt mittelbar oder unmittelbar über Zielfonds. Die Zielfonds des Wealthcap Portfolio 4 stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nicht möglich ist. Jedoch plant die Verwaltungsgesellschaft, einen erheblichen Teil des der Investmentgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in zwei Dachfonds, den Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF, Luxemburg, und den Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF, Luxemburg, zu investieren. Diese Investitionen erfolgen jeweils über eine spezielle Anteilsklasse, die keine Vergütungen für die Eigenkapitalvermittlung, keine erfolgsabhängige Vergütung und keine laufende Investmentberatervergütung an den Investmentberater (Wealthcap) zahlt. Für die Dienstleistung in Luxemburg (z. B. Administration, Verwahrstelle, Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, etc.) fallen Kosten in Höhe von durchschnittlich 0,3% p.a. auf die Kapitalzusage an.

SAP-Nr. 50064172

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

### Sie haben Interesse am Wealthcap Portfolio 4

Ihr Berater informiert Sie gerne zum Thema geschlossene Sachwertefonds. Im Rahmen einer ganzheitlichen Vermögensberatung kann aufgezeigt werden, ob und wie Sachwertanlagen in Ihre individuelle Vermögensplanung passen.

Lassen Sie sich ausführlich zu den mit geschlossenen Sachwertefonds verbundenen Chancen, aber auch Risiken beraten.

### Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Am Tucherpark 16  
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)  
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)  
Telefax +49 89 678 205 555-500

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

Member of UniCredit

WERBUNG



## Streuung in Sachwerte mit professionellem Zugang

### Wealthcap Portfolio 4

GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stand: 1. April 2019

**wealthcap**  
real asset & investment  
manager

## Der Portfoliogedanke

Portfoliofonds setzen sich aus verschiedenen Anlageklassen wie beispielsweise Immobilien, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity), Energie und Infrastruktur zusammen, bieten also die Möglichkeit, mit einer Kapitalanlage in eine Vielzahl unterschiedlicher Anlageklassen zu investieren. So kann eine Streuung in große Investitionsobjekte bereits mit einem vergleichsweise geringen Anlagebetrag erzielt werden. Wer sich an einer Anlage beteiligen möchte, die in verschiedene Anlageklassen investiert, jedoch die Ausgestaltung seines Portfolios nicht selbst in die Hand nehmen möchte oder aufgrund der Mindestanlagesummen nicht die Möglichkeit hat, sein Vermögen auf verschiedene Anlageklassen aufzuteilen, für den können Portfoliofonds die passende Antwort sein.

Das Wealthcap Portfolio 4 plant, die Anlageklassen Immobilien, Private Equity sowie Energie und Infrastruktur zu berücksichtigen. Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen bzw. die Anteile der genannten Anlageklassen können geringer ausfallen oder entfallen, gemäß Anlagebedingungen entfallen jedoch mindestens 35% auf Immobilien und mindestens 25% auf Private Equity (Unternehmensbeteiligungen).

### Eckdaten zum Angebot

- Investition in ein gestreutes Sachwerteportfolio
- Prognostizierte mögliche Anlagerendite von ca. 6% p.a. vor Steuern (IRR<sup>1</sup>) p.a. bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern<sup>2</sup>
- Geplante Fondslaufzeit bis 30.06.2032
- Mindestbeteiligung: 10.000 EUR zzgl. bis zu 5% Ausgabeaufschlag<sup>3</sup>

<sup>1</sup> IRR siehe Innenseite.

<sup>2</sup> Die Anlagerendite p.a. vor Steuern (IRR<sup>1</sup>) bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i. H. v. 5% auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei -1% (IRR<sup>1</sup>) p.a. bei um 25% niedrigeren Einnahmen aus Zielfonds, bei 5% (IRR<sup>1</sup>) p.a. für das Ausgangsszenario und bei 10% (IRR<sup>1</sup>) p.a. bei um 25% höheren Einnahmen aus Zielfonds.

<sup>3</sup> Mit der Beteiligung können für den Anleger weitere Kosten entstehen, die dem Verkaufsprospekt entnommen werden können.

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft.



## Die Anlageklasse Immobilien

Im Investitionsfokus stehen Gewerbeimmobilien, beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsimmobilien sowie Wohnimmobilien in Europa und Nordamerika. Der strategische Fokus liegt auf Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial, d. h., durch aktive Wertschöpfungs- bzw. Mehrwertstrategien wie z. B. Sanierung und Neuvermietung sollen verschiedene und breit gefächerte Potenziale der Immobilien gehoben werden. Ziel ist es, den Wert der Immobilien durch aktives Management zu steigern und sie anschließend gewinnbringend zu veräußern.

### Wertschöpfungsansätze bei Immobilien



#### Neubau/Umwidmung

##### Beispiele

- Abriss, Neubau oder Nachverdichtung
- Planung, Umsetzung und Kontrolle von Baumaßnahmen bis zur Übergabe
- Verbesserung von Baurechten



#### Modernisierung/Renovierung

##### Beispiele

- Verbesserung der Gebäudequalität
- Runderneuerung (Refurbishment) von Bestandsimmobilien
- Änderung der Nutzungsmöglichkeiten



#### Energetische Gebäudesanierung (Green Building)

##### Beispiele

- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs durch technische und bauliche Verbesserungen
- Attraktivitätssteigerungen durch Zertifizierung und Erfüllung baulicher Standards



#### Verbesserung der Vermietungssituation

##### Beispiele

- Vermietung leerstehender Flächen
- Verlängerung bestehender Mietverträge
- Optimierung der Mieterstruktur und Steigerung von Mieteinnahmen

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.



## Die Anlageklasse Private Equity

Private Equity ist die außerbörsliche Eigenkapitalbeteiligung an Unternehmen. In Deutschland nutzen viele namhafte Unternehmen Private Equity, um ihre Marktchancen zu verbessern, ihr Wachstumspotenzial gezielt zu erschließen und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen.

Der Investitionsfokus von Wealthcap liegt auf Zielfonds, die sich auf den Erwerb von Mehrheitsbeteiligungen an etablierten europäischen Unternehmen mit i. d. R. positiven Geschäftsergebnissen konzentrieren. Ziel ist es, durch die Bereitstellung von Kapital, Netzwerk und Fachwissen die Unternehmen wertvoller zu machen. Die Wertschöpfungsstrategie der Zielfonds erfolgt dabei in drei Phasen.

- Die richtige Auswahl und der Kauf von Unternehmen mit etabliertem Geschäftsmodell und viel Potenzial für Umsatz- und Ertragssteigerung sowie einem motivierten Managementteam
- Die Weiterentwicklung des Unternehmens, z. B. durch Erschließung neuer Absatzkanäle, neuer Produkte oder auch Einsparungspotenziale (Steigerung des Unternehmensgewinns)
- Der Verkauf des Unternehmens und die Erzielung eines höheren Verkaufspreises als zum Zeitpunkt des Einkaufs



## Die Anlageklasse Infrastruktur und Energie

Investitionen im Bereich Infrastrukturprojekte können unterschiedlichster Art sein, z. B. Investitionen in Firmen, die Häfen managen, Wasserleitungen ausbauen oder Wertstoffe recyceln. Aber auch Transport- und Speichermöglichkeiten von Strom, Energie und Gas stellen interessante Investitionsmöglichkeiten dar. Der Investitionsfokus liegt im Bereich der Energieerzeugung auf erneuerbaren Energiequellen wie Wind, Biomasse und Solar und auf Energieerzeugung mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen wie Wasserkraft und Gas. Die Wertschöpfungsstrategie der Zielfonds besteht im Wesentlichen aus der Weiterentwicklung von Unternehmen aus dem Infrastruktursektor, der Steigerung des Unternehmenswertes und der anschließenden Veräußerung.

**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.

**Risikohinweis:** Da der Anleger mit der hier genannten unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 30.04.2018 nebst Aktualisierungen, zuletzt vom 01.10.2018, sowie etwaigen künftigen Aktualisierungen und Nachträgen zu entnehmen.

### Mögliche Risiken u. a.

- Das Risiko fehlerhafter Entscheidungen des Managements der Verwaltungsgesellschaft und des Zielfondsmanagements, die sich negativ auf die Entwicklung der Beteiligung auswirken können, kann nicht ausgeschlossen werden
- Die steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen können sich nachteilig ändern
- Eine vorzeitige Veräußerung ist unter Umständen nicht möglich und i. d. R. mit Verlusten verbunden
- Maximalrisiko: Totalverlust
- 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
- Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken

### Erfahren Sie mehr!

Für weitere Informationen zum **Wealthcap Portfolio 4** besuchen Sie uns einfach im Internet unter **www.wealthcap.com**

Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um unsere aktuellen Angebote, z. B. aus den Bereichen Immobilien, Private Equity oder Portfoliofonds.



### Hinweis zum Wealthcap Beteiligungsangebot

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 22.02.2019, inklusive etwaiger weiterer Aktualisierungen und Nachträge. Die Publikation (Werbung) stellt keine Anlageberatung dar. Die Präsentation ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Publikation ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes. Aufgrund der Präsentation kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen. 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, Am Tucherpark 16, 80538 München zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com) verfügbar.