

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



Streuung in Sachwerte mit professionellem Zugang

Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co.
 geschlossene Investment KG
 Produktkurzinformation – Stand 01.04.2019

Inhalt

Vorwort	5
Wie lege ich mein Vermögen an?	6
Investieren wie die Experten	7
Der Portfoliogedanke	9
Die Anlageklasse Immobilien	12
Die Anlageklasse Private Equity	15
Die Anlageklasse Infrastruktur/Energie	18
Wealthcap Portfolio 4	20
Wealthcap – Real Asset und Investment Manager	22
Risiken und Hinweise	24

Vorwort



Sehr geehrte Anleger,

eine zeitgemäße Kapitalanlage muss heute Unterschiedliches leisten, denn trotz des aktuellen Niedrigzinsumfelds und volatiler Märkte bleibt eine interessante, dem Risiko angemessene Rendite ein Hauptanliegen jedes Anlegers. Wertstabilität, Nachhaltigkeit, Zukunftschancen und Transparenz einer Anlage werden zudem zu wichtigen Schlüsselfaktoren bei der Wahl einer Kapitalanlage und der Zusammenstellung eines zukunftsfähigen Portfolios.

Mein Rat: Definieren Sie eine individuelle, langfristig orientierte Vermögensstrategie und investieren Sie wie die Experten. Deren Ansatz ist es, klassische Anlagen, z. B. Spareinlagen, Liquidität und Wertpapiere wie Aktien oder Anleihen, mit weiteren Anlageformen und Märkten zu kombinieren. Alternative Investments wie z. B. Sachwertanlagen können dabei ein wichtiger Baustein sein.

Mit unserem Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Wealthcap Portfolio 4 genannt) haben Sie die Möglichkeit, Ihr Geld mit nur einer Kapitalanlage in einem gestreuten Portfolio aus Sachwertanlagen wie Immobilien, Infrastrukturprojekten oder Unternehmensbeteiligungen anzulegen.

Wer nicht alles auf eine Karte setzen möchte und versucht, Risiken zu streuen, könnte Ertragschancen so eher realisieren.

Wie das genau aussehen kann? Lesen Sie mehr auf den folgenden Seiten.

Herzliche Grüße
Ihre Gabriele Volz

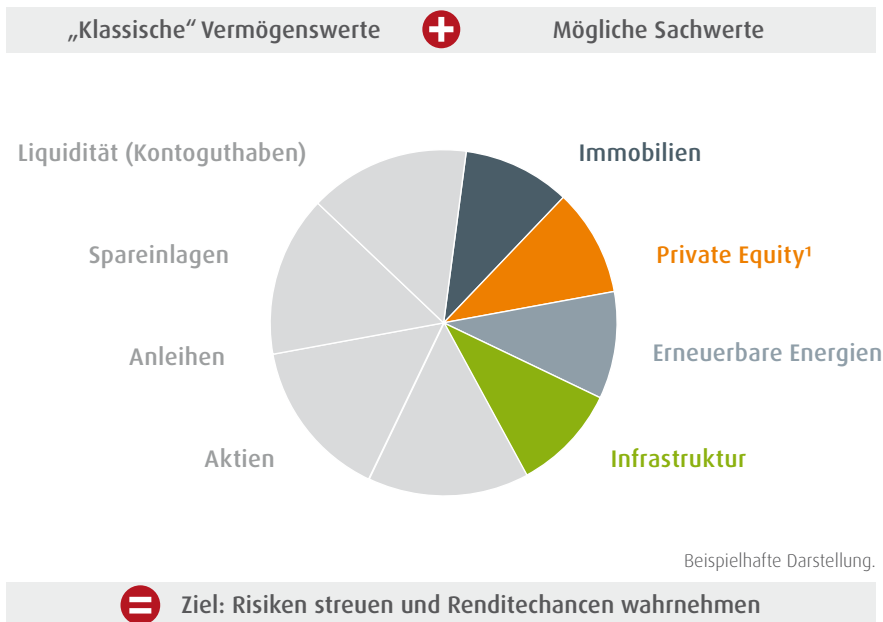
Wie lege ich mein Vermögen an?

Als Privatanleger erwarten Sie, dass sich ein Investment lohnt! Doch die nun schon lang andauernde Phase extrem niedriger Zinsen wirkt bei vielen klassischen Anlageformen, wie Spareinlagen, Termingeldern oder Anleihen, kaum noch positive Renditen ab. Hinzu kommt eine Inflationsrate, die die Vermögensentwertung zusätzlich beschleunigen kann und die Problematik des Niedrigzinsumfelds verschärft. Das stellt Privatanleger ebenso wie professionelle Investoren vor Herausforderungen.

Bereits bei einer Inflationsrate von 2% (entspricht ca. dem Zielwert der Europäischen Zentralbank) und einer Nullverzinsung haben 10.000 EUR nach zehn Jahren nur noch eine Kaufkraft von gut 8.200 EUR, nach 20 Jahren sogar nur noch eine Kaufkraft von rund 6.700 EUR. Dabei ist die Preissteigerungsrate für Güter des täglichen Bedarfs (sog. „gefühlte Inflation“) meist noch deutlich höher.

Um die Chance auf Kaufkraftherhalt und realen Vermögenszuwachs zu wahren, kann das Anlagespektrum erweitert werden. Dabei gilt es, die Anlagestrategie nicht nur kurzfristig, sondern auch mittel- und längerfristig auszurichten. Hier können Sachwertanlagen ins Spiel kommen.

Vermögen streuen – gezielt Sachwerte beimischen



Sachwerte sind reale Investitionsgegenstände, wie etwa Büro- und Wohnimmobilien, Unternehmensbeteiligungen, Energie- und Infrastrukturprojekte. In gezielter Beimischung können sie zum einen dazu beitragen, die Unabhängigkeit von den Finanzmärkten zu erhöhen, und zum anderen für einen gewissen Inflationsschutz sorgen. Gleichzeitig können Renditepotenziale durch das Eingehen bestimmter Risiken gesteigert werden.

¹ Außerbörsliche Unternehmensbeteiligungen.
Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

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

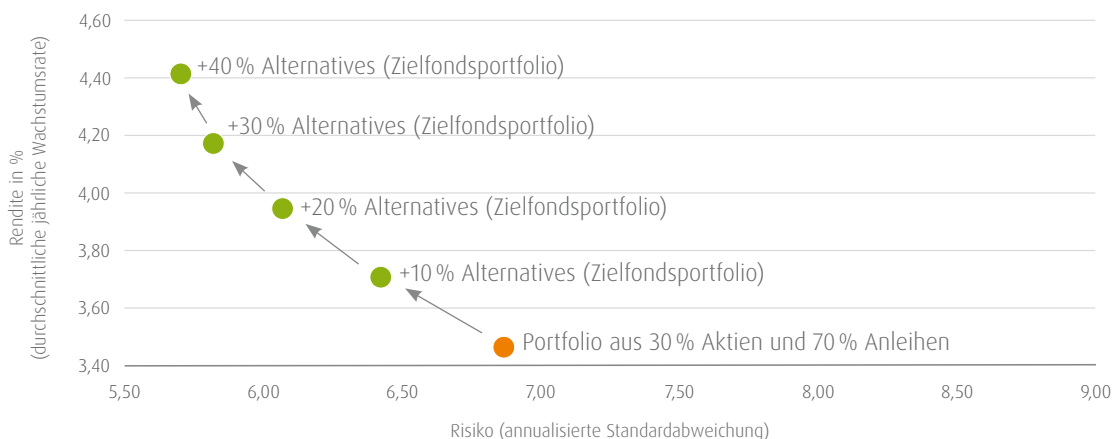
Investieren wie die Experten

Institutionelle Investoren, wie beispielsweise Staatsfonds, Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke oder Stiftungen stehen vor den gleichen Herausforderungen. Sie schätzen die Eigenschaften von Sachwerten zur Ergänzung im breit gestreuten Portfolio. So zeigt sich, dass sich das Rendite-Risiko-Profil einer traditionellen Portfoliostrategie aus Aktien und Anleihen durch die Beimischung von Sachwerten verbessern kann.

Für Privatanleger ist es allerdings aufgrund hoher Anlagesummen und dem Vorbehalt für institutionelle Anleger nicht immer möglich, sich an einem oder gar mehreren Sachwerten direkt zu beteiligen. Geschlossene Sachwertfonds setzen hier an. Sie ermöglichen dem privaten Anleger, sich direkt oder mittelbar über Zielfonds an großen Investitionsobjekten, wie Bürogebäuden, Einkaufszentren, Windparks oder Unternehmen, zu beteiligen.

Rendite-Risiko-Profil

● Portfolio aus 30 % Aktien und 70 % Anleihen ● Zielfondsportfolio



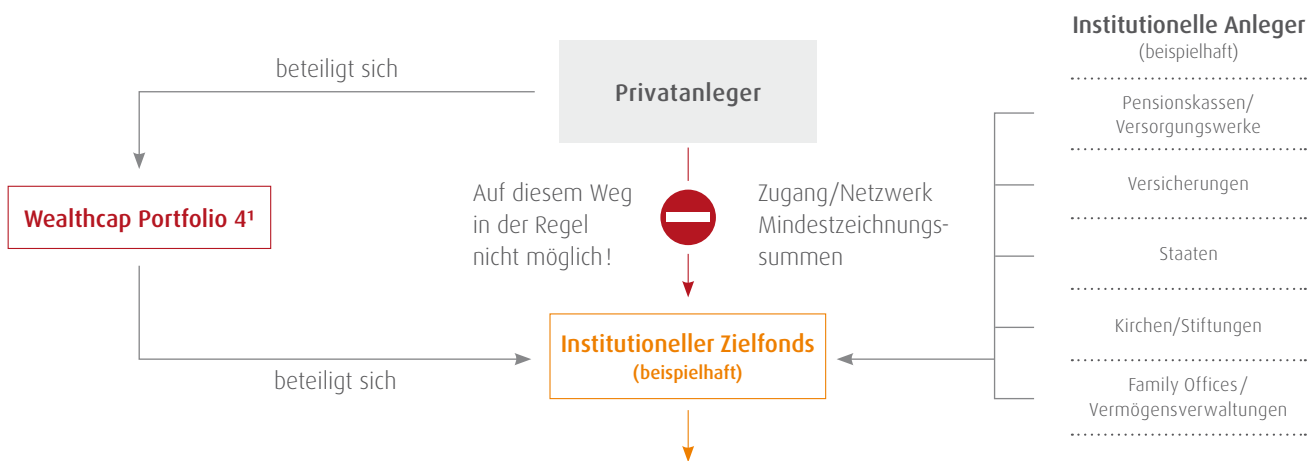
Quelle: Preqin Performance Indices, Stand: Q1/2018, quartalsweise Zahlen vom 31.12.2007 bis 31.03.2018. Das 30/70-Portfolio bezieht sich auf ein Portfolio aus 30 % globalen Aktien und 70 % globalen Anleihen, globale Aktien bezeichnen den MSCI World Standard (Net), einen Aktienindex, der die Entwicklung von derzeit (Stand Juli 2018) über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern widerspiegelt. „Net“ bezeichnet dabei die Reinvestition von Dividenden unter Abzug von lokaler Quellensteuer; globale Anleihen bezeichnen den FTSE World Government Bond Index, einen Anleihenindex, der die Staatsanleihen (Investment Grade) aus über 20 Ländern widerspiegelt. Die Zusammensetzung der hier dargestellten Zielfondsportfolios entspricht der geplanten Zusammensetzung des Wealthcap Portfolio 4 mit vorgesehenen Zielwerten von 30 % Private Equity, 55 % Immobilien, 15 % Infrastruktur. Private Equity wird durch den Preqin All Private Equity Index dargestellt, Immobilien durch den Preqin Real Estate Index; Infrastruktur durch den Preqin Infrastructure Index, weitere Informationen zur Indexzusammensetzung finden sich unter www.preqin.com. Alle Indizes sind auf USD-Basis berechnet.

Warnhinweis: Die vergangenen Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Die angegebenen Werte unterliegen Währungsschwankungen.

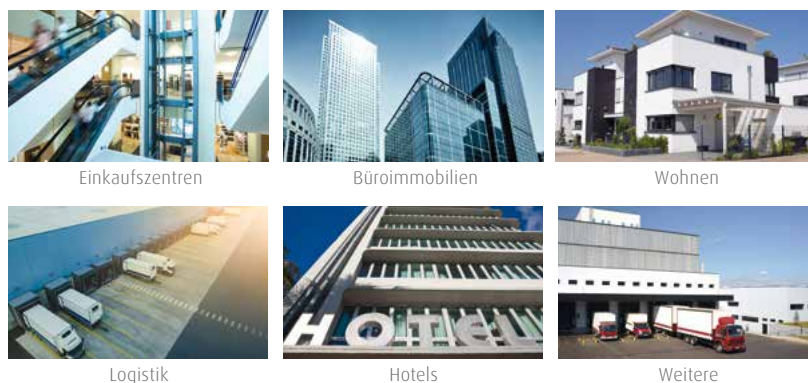
Risikohinweis: Eine Streuung garantiert nicht, dass für den Anleger keine Verluste entstehen. Es handelt sich um eine illustrative Darstellung. Die Zusammensetzung der hier dargestellten Zielfondsportfolios entspricht nicht der Zusammensetzung einer speziellen Beteiligung von Wealthcap.

Wealthcap eröffnet Privatanlegern den Zugang zu diesem Anlage-segment. Mit dem Wealthcap Portfolio 4 können sie mittelbar an den professionellen Anlagestrategien institutioneller Zielfonds teilhaben und mit nur einer Kapitalanlage eine Streuung über verschiedene Anlageklassen erreichen – und das ab einem Betrag von 10.000 EUR zzgl. eines Ausgabeaufschlags von 5% des Anlagebetrags.

Wie erhalten Privatanleger den Zugang zu institutionellen Zielfonds?



Beispielhafte Investitionen innerhalb eines institutionellen Immobilien-Zielfonds



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

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko). Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken – siehe Seite 25.

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

Der Portfoliogedanke: durch breite Streuung Risiken nach Möglichkeit reduzieren

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.

Ziel eines Portfoliofonds ist es, eine Zusammensetzung aus unterschiedlichen Anlageklassen zu erhalten, die wechselseitig die Möglichkeit bieten, Potenziale auszuschöpfen und zugleich Risiken zu streuen. Jede Anlageklasse zeichnet sich durch spezifische Eigenschaften aus und reagiert unterschiedlich auf konjunkturelle Entwicklungen und sich verändernde Marktphasen. Bei Wealthcap berücksichtigen wir die Anlageklassen Immobilien, Private Equity sowie Energie und Infrastruktur in unserem Portfoliofonds.

Um den Streuungseffekt zu verstärken, wird innerhalb der Anlageklassen gestreut; im Falle einer Immobilienanlage z.B. durch die Investition in verschiedene Gebäudenutzungsarten, etwa Büro, Einzelhandel und Wohnimmobilien. Eine zeitliche Streuung soll zudem durch unterschiedliche Investitionszeitpunkte erreicht werden. Die Investitionsphase eines Portfoliofonds zieht sich über mindestens drei Jahre, damit verringert sich die Abhängigkeit von Markt- und Wirtschaftszyklen. Für die Auswahl und Abstimmung der Zusammensetzung eines Portfolios und das Erreichen einer Streuung über verschiedene Anlageklassen bedarf es eines Partners mit der entsprechenden Erfahrung, Marktexpertise und vor allem dem Zugang zum Markt.

Wir von Wealthcap können Ihnen diesen Zugang mit unserem Portfoliofonds ermöglichen. Basis hierfür ist unsere über 20-jährige Erfahrung mit Zielfonds Konzepten sowie unser etabliertes Partner-Netzwerk.

- Anbindung mehrerer Zielfonds
- Unterschiedlicher Zielfondspartner
- Weltweit mit Fokus auf Europa

- Immobilien
z. B. Bürogebäude, Logistik, Einkaufszentrum
- Private Equity¹
z. B. Technologie, Handel, Dienstleistung
- Energie/Infrastruktur
z. B. Energieversorgung, Verkehr, Recycling



- Investition über mehrere Jahre
- Desinvestition über mehrere Jahre

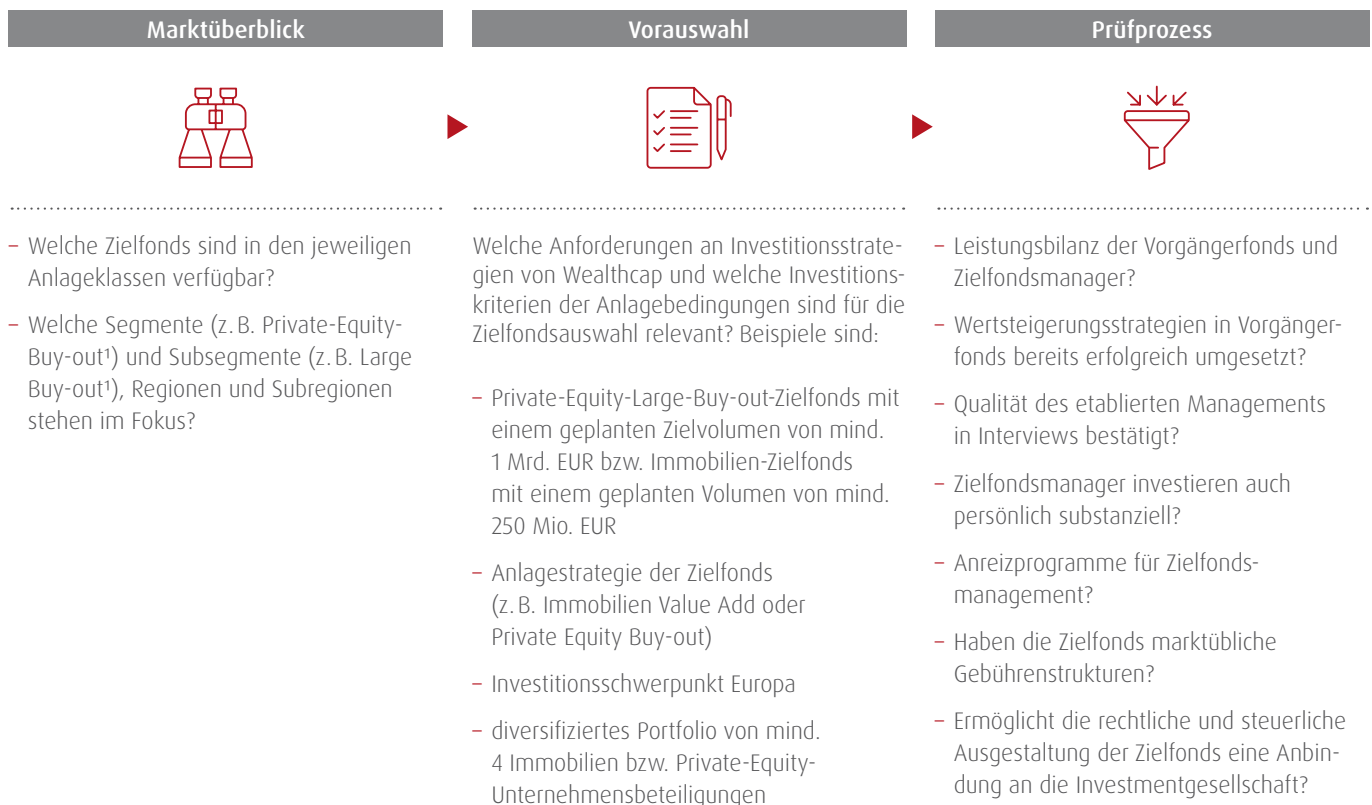
¹ Außerbörsliche Investitionen in Unternehmen.
Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

Risikohinweis: Die Zielfonds, über die die Investmentgesellschaft investieren wird, stehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht fest (Blind Pool), sodass eine Analyse und Prüfung der Investitionen durch den Anleger nicht möglich ist. Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko).

Bewährter Auswahlprozess

Auswahl und Anbindung der einzelnen Zielfonds sind stets mit einer gründlichen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Prüfung verbunden. Generell arbeiten wir nur mit Partnern zusammen, die ein ausgewiesenes Fachwissen und eine positive Leistungsbilanz in den entsprechenden Märkten nachweisen können.

Folgende Kriterien sind u. a. bei der Auswahl eines Zielfonds entscheidend



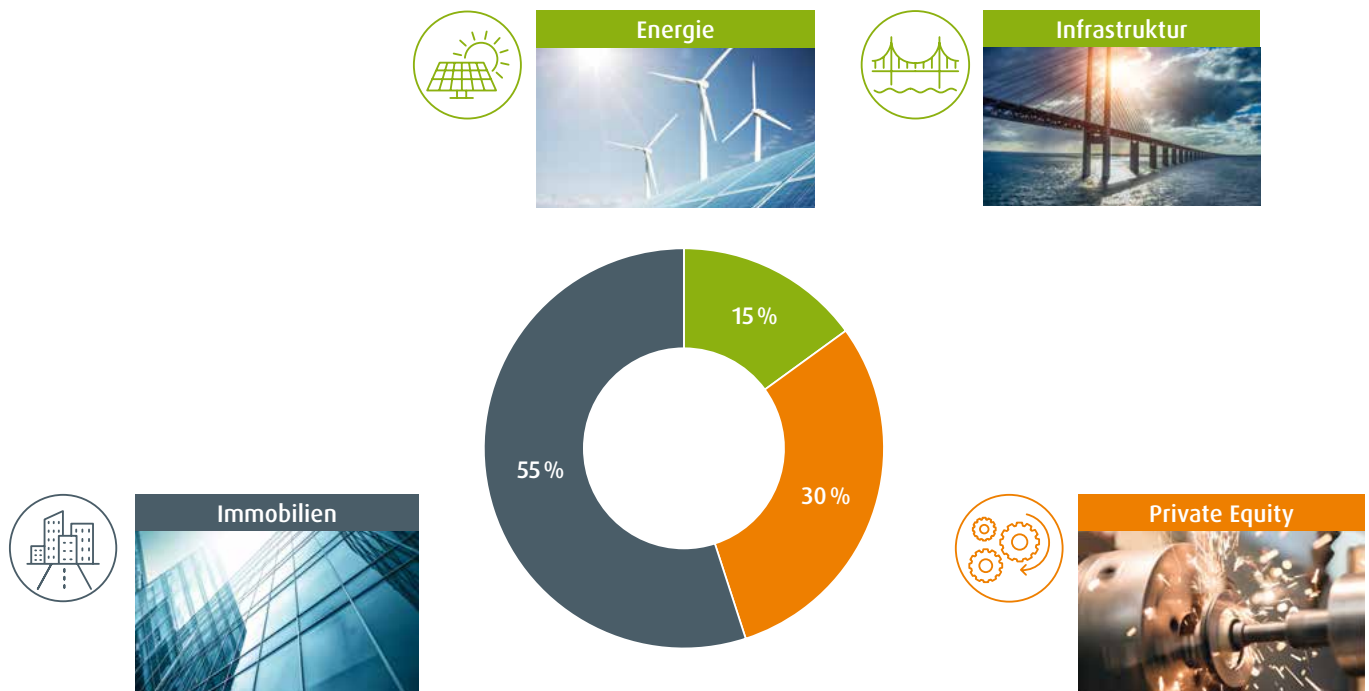
¹ Buy-out ist der Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an einem etablierten Unternehmen mit i. d. R. positivem Geschäftsergebnis. Unter Large Buy-out versteht man große Buy-out-Zielfonds mit einem Fondsvolumen von mehr als 1.000 Mio. USD.

Risikohinweis: Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von dem Fachwissen der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen.

Anlageklassen und geplante Zusammensetzung im Wealthcap Portfolio 4

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 mindestens jedoch 35 % Immobilien und 25 % Private Equity (Unternehmensbeteiligungen).

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.



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.

Der Phantasie für Wertsteigerungsmaßnahmen sind dabei theoretisch keine Grenzen gesetzt. Welche Maßnahmen erfolgversprechend sind, hängt von der Nutzungsart und der konkreten Situation des Objektes ab. Ein von Leerstand betroffenes Wohnhaus kann durch Umbauten und Sanierungen attraktiver gestaltet und anschließend besser und teurer vermietet werden. Ein leerstehendes Bürogebäude kann mit einer modernisierten Ausstattung und neuen, zeitgemäßen Flächenzuschnitten wieder neue Mieter finden. Bei gewerblichen Bestandsmietern lassen sich gegebenenfalls die Mietverträge neu verhandeln und die Mieterträge steigern. Auch der Trend in vielen Städten mit knappen Flächenangebot, gezielt Zusatzflächen durch Verdichtung zu schaffen, bietet Wertpotenziale.

Beispiele für Wertsteigerungsmaßnahmen bei Immobilien



Neuverhandlung oder Verlängerung bestehender Mietverträge



Wechsel von Einmieter- auf Vielmietstruktur



Abbau von Leerstand



Verdichtung/Schaffung neuer Flächen (z. B. durch Aufstockung)



Neue Zuschnitte und effizientere Flächennutzung (z. B. neue Arbeitsplatzkonzepte)



Steigerung der Objektattraktivität



Neue Ausstattungsmerkmale (z. B. technische Infrastruktur, Kantine, Fitnessstudio)



Energetische Sanierung und Betriebskostenmanagement (z. B. Senkung Nebenkosten für Mieter)



Teilumwidmung der Nutzungsart (z. B. Umbau von Büro- in Wohnfläche)

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

Hinweis: Geplante Investition in Immobilien: 55% des Investitionskapitals. Dies kann abweichen bzw. die Anteile der genannten Anlageklassen können geringer ausfallen, gemäß der Anlagebedingungen mindestens jedoch 35% des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals.

Risikohinweis: Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken, siehe Seite 25.

Wertschöpfung am Fallbeispiel Tour Europe

Bei Tour Europe handelt es sich um ein 28.500 Quadratmeter großes Büroobjekt im attraktiven Pariser Teilmarkt La Défense, das zum Erwerbszeitpunkt lediglich zu 45 Prozent vermietet war.



Lage	Büroturm im Business District La Défense, Paris
Fläche	28.500 qm
Status	Erwerb im September 2016
Zielfonds	BlackRock Europe Property Fund IV

Wertschöpfungsstrategie

Attraktiver Einkauf

- Gute Beziehungen des lokalen BlackRock-Teams sichern das Objekt mit Abschlag auf die Ankaufsbewertung

Vermietung

- Mietvertragsverlängerung inkl. Erweiterung der vermieteten Fläche mit einem bonitätsstarken Mieter um zwölf Jahre
- Weitere Mietvertragsverlängerungen bei zwei Bestandsmietern zu einem höheren Mietpreis als zuvor kalkuliert

Neupositionierung

- Maßnahmenpaket entwickelt, um schwierig zu vermietende Büroflächen in hochwertige Serviceflächen wie Restaurant, Cafeteria und Fitnessstudio umzuwandeln

Restrukturierung der Finanzierungsstruktur

- Neustrukturierung der Objektfinanzierung mit günstigeren Konditionen auf Basis der Vollvermietung

Quelle: Wealthcap Expertise <https://expertise.wealthcap.com/artikel/reposition-rebuild-recapitalize/>, Abruf am 21.01.2019; CF News Immobilier & Infrastructures <https://cfnewsimmo.net/L-actualite/Transactions/L-avenir-de-la-tour-Europe-se-dessine-avec-un-Sud-Coreen>, Abruf am 21.01.2019.

Hinweis: Die Immobilie und der hier genannte Zielfonds werden vom Wealthcap Portfolio 4 nicht erworben. Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligungen gezogen werden.



Die Anlageklasse Private Equity

Private Equity ist die außerbörsliche Eigenkapitalbeteiligung an Unternehmen. Es leistet einen wichtigen Beitrag zu deren Finanzierung. In Deutschland nutzen viele namhafte Unternehmen Private Equity, um ihre Marktchancen zu verbessern, ihr Wachstumspotenzial gezielt zu erschließen und ihre Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen. Im Alltag kommen wir oftmals mit Private-Equity-finanzierten Unternehmen in Berührung, ohne uns dessen überhaupt bewusst zu sein.

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 und einem motivierten Managementteam
- Die Weiterentwicklung des Unternehmens, z. B. durch Erschließung neuer Absatzkanäle, neuer Produkte oder auch Einsparungspotenziale (Steigerung des Unternehmensgewinns)
- Verkauf des Unternehmens und die Erzielung eines höheren Verkaufspreises als zum Zeitpunkt des Einkaufs

Beispiele für Private-Equity-finanzierte Unternehmen

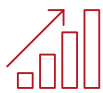
Mode	Media & Telekommunikation	Outdoor und Freizeit	Sanitär und Drogerie	Lebensmittel und Genuss	Weitere
HUGO BOSS Hunkemöller Moncler	Teufel Lautsprecher Debitel Kabel Deutschland	Jack Wolfskin Fitness First Runners Point Windrose Fernreisen Touristik	Rossmann Grohe Douglas Mister Spex	Galbani Homann Saeco Maredo	Weitere Branchen und Segmente möglich



Quellen: bcpartners.com; carlyle.com; paipartners.com; bvkap.de, Abruf am 01.10.2018.

Risikohinweis: Die genannten Unternehmen stehen in keiner Verbindung zum Wealthcap Portfolio 4.

Beispiele für Wertsteigerungsansätze bei Private-Equity-finanzierten etablierten Unternehmen



Ausbau der Markt- und Wettbewerbsposition

Beispiele

- Investition in neue Produkte und Innovationen
- Entwicklung von Zusatzdienstleistungen
- Investition in neue Standorte



Operative Verbesserungen

Beispiele

- Einführung professioneller Management- und Reportingstrukturen
- Verbesserung der Finanzierungsstruktur und des Liquiditätsmanagements
- Qualitative Verbesserung der Zuliefererstruktur



Unternehmenszukäufe und Zusammenschlüsse

Beispiele

- Größenvorteile nutzen, z. B. im Produkteinkauf, in der Produktion oder der Logistik
- Marktposition festigen
- Unterstützung im Akquisitionsprozess und Bereitstellung von Kapital



Erschließung neuer Märkte

Beispiele

- Erschließung neuer Marktsegmente und Abnehmergruppen
- Erschließung von Auslandsmärkten
- Ergänzung des Produktportfolios

Hinweis: Geplante Investition in Private Equity: 30 % des Investitionskapitals. Dies kann abweichen bzw. die Anteile der genannten Anlageklassen können geringer ausfallen, mindestens jedoch 25 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals.

Risikohinweis: Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken, siehe Seite 25.

Wertschöpfung am Fallbeispiel Froneri aus dem Zielfonds PAI Partners V

Froneri – ein Gemeinschaftsunternehmen aus der Fusion des Eisherstellers R&R Ice Cream und der Eissparte des weltweit größten Lebensmittelherstellers, Nestlé, mit bekannten Eismarken von Mövenpick, Schöller, Oreo, Milka, Daim und Toblerone.



Branche	Lebensmittel & Verbrauchsgüter
Unternehmenssitz	Großbritannien
Investitionszeitpunkt	Juli 2013
Wert bei Akquisition	929 Mio. EUR
Besitzverhältnis	Seit 2016 50 / 50 Gemeinschaftsunternehmen von PAI und Nestlé
Zielfonds	PAI Partners V

Wertschöpfungsstrategie

Geographische Expansion und Produktpositionierung von Eigenmarken hin zu einem diversifizierten Markenportfolio

2013

Erwerb R&R Ice Cream
Nr. 2 in Europa,
vertreten in 4 Ländern

2016

Gründung
Gemeinschaftsunternehmen
mit Nestlé

2013–2015

2 Zusatz-Akquisitionen
in Australien und Südafrika

2016–2018

Nr. 3 weltweit,
vertreten in **22** Ländern,
Umsatz **2,5** Mrd. EUR (2017)

Quelle: <https://www.froneri-schoeller.de/>, <http://www.paipartners.com/case-study/froneri/> und <https://www.froneri.com/media/1777/account-info-2017.pdf>,
Abruf am 13.12.2018.

Hinweis: Das genannte Unternehmen und der hier genannte Zielfonds werden vom Wealthcap Portfolio 4 nicht erworben. Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligungen gezogen werden.



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 CO₂-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.

Beispiele für Wertsteigerungsansätze bei Energie- und Infrastrukturprojekten



Einflussfaktoren

Stabile Einnahmen aus dem laufenden Betrieb

Aktive Wertschöpfung durch

Partizipation an Megatrends

operative Verbesserungen

Unternehmenszukäufe und Zusammenschlüsse

Globalisierung
Urbanisierung
Demographie

Hinweis: Geplante Investition in Energie und Infrastruktur: 15 % des Investitionskapitals. Dies kann abweichen.

Risikohinweis: Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken, siehe Seite 25.

Wertschöpfung am Fallbeispiel Swedegas



Schwedischer Erdgasfernleitungsnetzbetreiber

Leistungsspektrum	Besitz und betreibt das gesamte rund 600 Kilometer lange Hochdruckgaspipelinennetz Schwedens
Branche	Energie
Kauf	Februar 2010
Fonds	EQT Infrastructure I
Status	Verkauf an zwei führende europäische Gas-Transportnetzbetreiber im Jahr 2015

Wertschöpfungsstrategie

Stärkung Marktpositionierung im schwedischen Energiemarkt und Wachstum

Erwerb des Hochdruckgasleitungsnetzes von E.ON und damit alleiniger Eigentümer des Erdgastransportnetzes in Schweden

Implementierung einer neuen Tarifstruktur, die zu einer geringeren Ergebnisvolatilität führte

Unterzeichnung des „Green Gas Commitment“ mit Blick auf eine klimaneutrale Erdgasversorgung 2050

Verkauf an die Gas-Transportnetzbetreiber Enagás und Fluxys

2010

2015

Mitglied im „Swedish Gas Technology Centre“ zur Erforschung erneuerbarer Energien und Zertifizierung zum „System Balance Administrator“ für das nationale Gasnetz

Erstmalige Einleitung von Biogas in das Gasnetz

Entwicklung Smart Energy Systems

Gewinnung mehrerer Neukunden

Quellen: https://www.swedegas.com/About_us/history, <https://www.eqtpartners.com/Investments/Divestments/Swedegas/>, Abrufe am 05.10.2018.

Hinweis: Das genannte Unternehmen und der hier genannte Zielfonds werden vom Wealthcap Portfolio 4 nicht erworben. Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligungen gezogen werden.

Wealthcap Portfolio 4 – die unternehmerische Beteiligung im Überblick

Investmentgesellschaft	Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Investitionsgegenstand	Das Wealthcap Portfolio 4 bietet Anlegern die Möglichkeit, sich mittelbar über institutionelle Zielfonds an unterschiedlichen Anlageklassen zu beteiligen
Anlageklassen und Zielallokation¹	Immobilien (Value Add) ca. 55 %, Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen ca. 30 %, Energie/Infrastruktur ca. 15 %
Ziellaufzeit	Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 30.06.2032, mit einer Verlängerungsoption bis spätestens 31.12.2037
Geplante Rendite und Gesamtausschüttung	<ul style="list-style-type: none"> - Kalkulierte mögliche Anlegerrendite von ca. 6 % p. a. vor Steuern (IRR³) p. a. bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern² - Kalkulierte mögliche Gesamtausschüttung ca. 140 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern² - Ab dem Jahr 2023 werden jährliche Ausschüttungen angestrebt
Fondswährung	Euro
Mindestbeteiligung und Kapitalabrufe	<ul style="list-style-type: none"> - Ab 10.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von 5 %, höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein - Bei Zeichnung 1. Rate: 55 % des Zeichnungsbetrages zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag; die 2. Rate bis zu 45 % des Zeichnungsbetrages, voraussichtlich 2022⁴
Platzierungsgarantie	40 Mio. EUR durch die Wealthcap Investment Services GmbH
Steuerliche Einkunftsart	Voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Kapitalvermögen
Beispielhafte Risiken	<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"> - Es stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Zielfonds fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nicht möglich ist (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 - Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken - Der Verlauf des Wealthcap Portfolio 4 hängt erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko) <p>Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen</p>

Hinweis: Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Anlagebedingungen vom 22.02.2019. Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann.

Warnhinweis: Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

Risikohinweis: 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.

1 Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen bzw. die Anteile der genannten Anlageklassen können geringer ausfallen, mindestens jedoch Immobilien (Value Add) 35 %, Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen 25 %.

2 Die Gesamtausschüttungen vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i. H. v. 5 % auf den Zeichnungsbetrag) liegen bei 94 % bei um 25 % niedrigeren Einnahmen aus Zielfonds, bei 133 % für das Ausgangsszenario und bei 172 % bei um 25 % höheren Einnahmen aus Zielfonds. Die Anlagerendite p. a. vor Steuern (IRR³) bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i. H. v. 5 % auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei -1 % (IRR³) p. a. bei um 25 % niedrigeren Einnahmen aus Zielfonds, bei 5 % (IRR³) p. a. für das Ausgangsszenario und bei 10 % (IRR³) p. a. bei um 25 % höheren Einnahmen aus Zielfonds.

3 Definition IRR siehe Seite 26.

4 Es ist möglich, dass bereits bei der 2. Rate künftige Rückflüsse berücksichtigt werden und daher der Kapitalabruf geringer als 45 % des Anlagebetrages ausfallen könnte. Eventuelle weitere Einzahlungsverpflichtungen sollen nach Abruf der zweiten Rate mit geplanten Ausschüttungen verrechnet werden, sodass eine geringere Kapitaleinzahlung als maximal 100 % des Anlagebetrages möglich wäre.

Wealthcap Portfolio 4 – die Kostenübersicht

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

Ausgabeaufschlag (zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	Bis zu 5 % ¹
Initialkosten	5,5 %
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	Bis zu 10,5 % ²
Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (zu erwartende Gesamtkostenquote)	2,65 % p. a. des zu erwartenden durchschnittlichen adjustierten Nettoinventarwerts ³ der Investmentgesellschaft ⁴
Davon geschätzte Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft (ohne Kosten auf Ebene der Zielfonds)	1,45 % p. a. (davon 1,2 % p. a. für die Verwaltungsgesellschaft) des zu erwartenden durchschnittlichen adjustierten Nettoinventarwerts ³ der Investmentgesellschaft ⁴
Davon geschätzte Kosten auf Ebene der Zielfonds	1,2 % p. a. des zu erwartenden durchschnittlichen adjustierten Nettoinventarwerts ³ der Investmentgesellschaft ⁴
Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind	
Transaktionsgebühren⁵	Die Verwaltungsgesellschaft erhält bis zu 2 % 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.
Erfolgsabhängige Vergütung⁶	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 6,5 % 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 i. H. v. 15 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft.

1 Der Anleger kann über den aktuellen Ausgabeaufschlag bei seinem Finanzberater, der für ihn zuständigen Stelle oder der Verwaltungsgesellschaft informiert werden.

2 Die Gesamtkosten betragen bis zu 10 % des Ausgabepreises (Summe aus dem jeweiligen Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag, vgl. § 6 Ziffer 2 der Anlagebedingungen).

3 Der adjustierte Nettoinventarwert ist die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungsstichtag von der Investmentgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen. Der adjustierte Nettoinventarwert kann sich jedoch maximal auf 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals belaufen.

4 Die Schätzung gibt die durchschnittlich zu erwartenden jährlichen laufenden Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft einschließlich der Kosten auf Ebene der Zielfonds während der regulären Fondslaufzeit bis zum 30.06.2032 im Verhältnis zu den durchschnittlich zu erwartenden adjustierten Nettoinventarwerten in diesem Zeitraum wieder. Sie enthält keine Transaktionskosten.

Kosten auf Ebene von Zielfonds berücksichtigen die von der Investmentgesellschaft zu tragenden geschätzten Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschlüsse bei der Investition in bzw. der Desinvestition von Zielfonds sowie die anteilig durch die Investmentgesellschaft mittelbar zu tragenden geschätzten Initialkosten und laufenden Kosten der Zielfonds. Es sind Abweichungen von dieser Schätzung nach oben und nach unten möglich.

5 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.

6 Auf Ebene der Zielfonds können auch erfolgsabhängige Vergütungen anfallen, die wirtschaftlich anteilig entsprechend den wirtschaftlichen Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Zielfonds von der Investmentgesellschaft und damit von den Anlegern zu tragen wären.

Wealthcap

Real Asset und Investment Manager

Als Real Asset und Investment Manager mit rund **10 Mrd. EUR verwaltetem Vermögen** zählt Wealthcap zu den renommierten Experten für Sachwertanlagen in Deutschland. Mit unserer Trendexpertise und über **30 Jahren Erfahrung im Investment- und Asset Management** eröffnen wir privaten und institutionellen Anlegern den Weg zu hochwertigen Investitionsstrategien. Diese übersetzen wir in zukunftsstarke **Immobilien- und Zielfondslösungen** für deutsche und internationale Investoren. Pensionskassen und Versorgungswerke, deutsche Unternehmen und auch regionale Banken zählen neben Privatkunden zu unseren Investoren in mehr als 150 Beteiligungskonzepten. Wealthcap ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG und gehört damit zum starken internationalen Verbund der UniCredit.

Wir verfolgen eine klare Investmentphilosophie – Future Invest

Wir sind ein **langfristig denkender und vorausschauend handelnder** Real Asset und Investment Manager und folgen einer klaren Investmentphilosophie – Future Invest:

- Sämtliche Märkte und Assets bewerten wir nach ihrer **langfristigen Zukunftsfähigkeit**
- Trendexpertise, das Gespür für gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen sowie ein daran ausgerichtetes strategisches Asset Management sind nach unserer Überzeugung der Weg für einen langfristigen Kapitalerhalt sowie stabile Erträge
- Diese Faktoren können zudem Potenzial bieten für Konzepte mit Werterhalt, nachhaltiger Wertentwicklung und aktiver Wertsteigerung – im Sinne unserer Anleger

Diese Investmentphilosophie ist die Basis für unsere Investitionsstrategien in Direkt- und Zielfondsinvestments.



Hinweis: Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

Risikohinweis: Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen vornehmen kann (Managementrisiko).

Erfahrungen mit Zielfondskonzepten bei Wealthcap

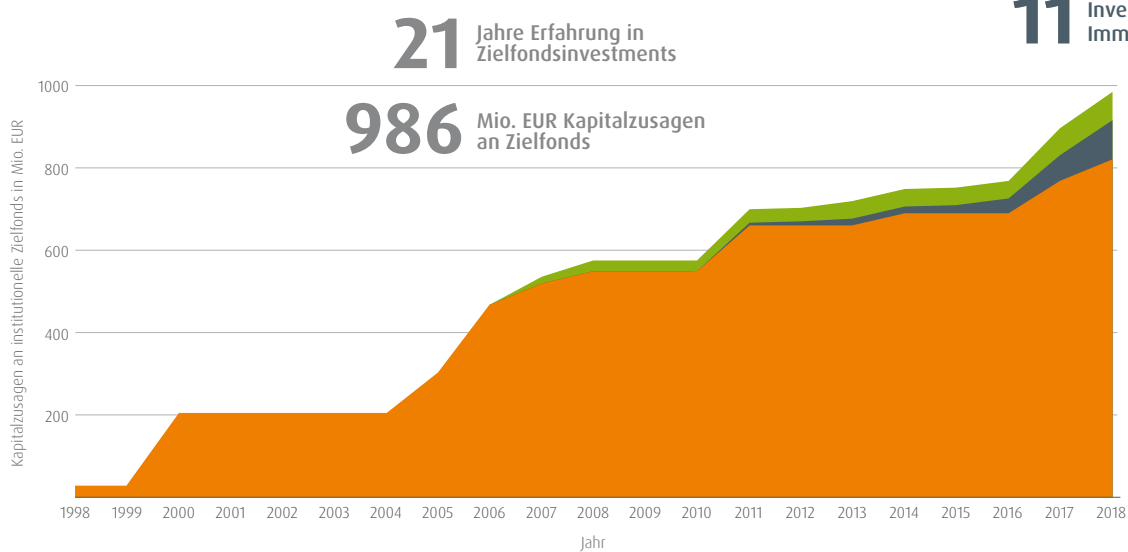
Zielfondskonzepte bei Wealthcap

- Energie- und Infrastruktur-Zielfonds
- Immobilien-Zielfonds
- Private-Equity-Zielfonds

25 Investitionen in Private-Equity-Zielfonds

7 Investitionen in Energie- und Infrastruktur-Zielfonds

11 Investitionen in Immobilien-Zielfonds



Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung. Stand 31.12.2018.

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

Wesentliche Risiken im Überblick

- 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 feststehen (**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 sowohl die von den Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen als auch die zur Beteiligung an solchen Portfoliounternehmen verwandten Erwerbs- oder Holdinggesellschaften, also Gesellschaften, an denen sich ein Zielfonds zum Zweck des mittelbaren Erwerbs einer Unternehmensbeteiligung beteiligt, in nicht unerheblichem Maße Fremdkapital einsetzen. Ein Fremdkapitaleinsatz kann sich negativ auf den Wert der Zielfondsbeteiligungen und der betreffenden Unternehmen auswirken. Durch den Einsatz von Fremdkapital können sich zudem gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, wie beispielsweise steigende Zinssätze oder Veränderungen von Wechselkursen, verstärkt auf den Wert der von den Zielfonds getätigten Investitionen auswirken. Der Darlehensgeber wird regelmäßig ein vorrangiges Verwertungsrecht an den Wirtschaftsgütern der Zielfonds, der Erwerbs- bzw. Holdinggesellschaften bzw. der Portfoliounternehmen besitzen. Kommt also ein Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen nicht nach oder fällt ein solcher gar in Insolvenz, kann der Darlehensgeber vorrangig auf die verbliebenen Vermögensgegenstände des Zielfonds, des Unternehmens bzw. der Gesellschaft zugreifen und ggf. von den Investoren des Zielfonds (also der Investmentgesellschaft) die Erfüllung etwaiger zu diesem Zeitpunkt noch offener Einzahlungsverpflichtungen verlangen. Eine Befriedigung der Investmentgesellschaft dürfte in diesem Fall 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. Zweitmarktplattformen. 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.**
- 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.
 - 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.

Anlageklassenspezifische und steuerliche Risiken

Beispielhaft bestehen folgende Risiken in der Anlageklasse Immobilien

- Es besteht das Risiko einer fehlerhaften Ankaufsprüfung, die zu einer Fehleinschätzung der Zielfonds/Immobilien führt, in die investiert wird.
- Es besteht das Risiko, dass die Baukosten höher als geplant ausfallen oder wegen einer Bauzeitüberschreitung ungeplante Kosten anfallen. Zudem kann die geplante Weiterentwicklung der Immobilien anders als geplant verlaufen, sodass der gewünschte Mehrwert der Immobilien nicht realisiert werden kann.
- Auf Grundstücken können sich unentdeckte Altlasten oder an Immobilien Baumängel befinden, deren Entsorgung bzw. Behebung bei Entdeckung unvorhergesehene Kosten verursachen kann.
- Es besteht 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 weitervermietet werden kann.
- Bewirtschaftungskosten und Instandhaltungsaufwendungen der Immobilien können höher als erwartet ausfallen.
- Die Lage der Immobilien kann sich verschlechtern, sodass deren Wert sinkt bzw. die Vermietung nicht die geplanten Erträge einbringt. Die Immobilien können ggf. nicht oder nur zu einem niedrigeren Preis als vorgesehen veräußert werden.

Beispielhaft bestehen folgende Risiken in der Anlageklasse Private Equity

- Es besteht das Risiko einer fehlerhaften Ankaufsprüfung, die zu einer Fehleinschätzung der Zielfonds/Portfoliounternehmen führt, in die investiert wird.
- Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Zielfonds gehaltenen Portfoliounternehmen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, führen Minderungen des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Zielfonds zu einer Verschlechterung des Ergebnisses der Investmentgesellschaft.
- Der Markt, auf dem ein Unternehmen tätig ist, kann sich anders als erwartet entwickeln; die Entwicklung des Portfoliounternehmens ist konjunkturabhängig.
- Private-Equity-Zielfonds erhalten für ihre Beteiligungen regelmäßig keine laufenden Ausschüttungen. Der Ertrag wird i. d. R. aus den Veräußerungen der Beteiligungen an den Portfoliounternehmen erzielt.
- Es besteht das Risiko, dass ein Investitionsobjekt nicht oder nur zu einem niedrigeren Preis als vorgesehen veräußert werden kann.

Beispielhaft bestehen folgende Risiken in der Anlageklasse Energie/Infrastruktur

- Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt i. d. R. von bestimmten gesetzlich oder vertraglich garantierten Einspeise- bzw. Nutzungsvergütungen ab.
- Der Erfolg der Investition in erneuerbare Energien hängt unter anderem von höherer Gewalt, wie beispielsweise Sonneneinstrahlung bei Photovoltaikanlagen oder Windstärke bei Windrädern, ab und ist nicht vorhersehbar oder beeinflussbar.
- Die Betriebskosten können höher als kalkuliert ausfallen. Dies gilt bei erneuerbaren Energien insbesondere, da die Anlagen meist der Witterung ausgesetzt sind und der Verschleiß bzw. eventuelle Schäden nicht vorhersehbar sind.
- Investitionen in die Infrastruktur erfolgen häufig über Unternehmensbeteiligungen, sodass damit unternehmensbedingte Risiken einhergehen, wie z. B. die Abhängigkeit vom Unternehmensmanagement.
- Es besteht das Risiko, dass die Anteile an den Zielfonds nicht oder nur zu einem niedrigeren Preis als vorgesehen veräußert werden können. Dies gilt bei Infrastrukturunternehmen und -einrichtungen vor allem wegen der häufig monopolartigen Stellung in einem Markt oder einer Umgebung und der damit verbundenen kleinen Anzahl an Kaufinteressenten.

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.

Impressum/Hinweise/Kontakt

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH, München
Stand: 01.04.2019

Hinweis zum Beteiligungsangebot Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

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 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.

Kontakt

Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt für Sie bereit, den Sie ebenso direkt anfordern können.

Wealthcap Kapitalanlagegesellschaft GmbH
Am Tucherpark 16, 80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

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

Wealthcap

Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

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