

## Gestreutes Sachwerteportfolio mit europäischem Fokus

Wealthcap Portfolio 6 GmbH & Co.  
geschlossene Investment KG

Produktkurzinformation – Stand 06.06.2023

# Vorwort

Sehr geehrte Investor:innen,

Wertstabilität und Zukunftschancen werden zu immer bedeutenderen Schlüsselfaktoren bei der Wahl einer Kapitalanlage und die Diversifikation des eigenen Portfolios rückt mehr in den Fokus.

Eine Möglichkeit kann sein, das Anlagespektrum um eine Anlagestrategie um Wertsteigerungskonzepte zu erweitern. Immobilien, Private Equity (außerbörsliche Unternehmensbeteiligungen), Infrastruktur- oder Energieprojekte finden dabei eine immer größer werdende Bedeutung. Sie können in gezielter Beimischung dazu beitragen, die Unabhängigkeit von den Finanzmärkten zu erhöhen, und damit einen gewissen Inflationsschutz für das Gesamtvermögen bieten.

Mit der Beteiligung Wealthcap Portfolio 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend Wealthcap Portfolio 6 genannt) besteht die Möglichkeit, mit nur einer Investition in die genannten Anlageklassen zu investieren. Im Fokus steht für uns dabei die breite Streuung über Auflagejahre, Anlageklassen und Anlagestrategien sowie verschiedene Zielfondspartner und Länder. Denn ein diversifiziertes Portfolio kann sich bei gegenläufigen Entwicklungen unterschiedlicher Assetklassen in Krisenzeiten als stabiler erweisen.

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

Herzliche Grüße  
Ihre Wealthcap Geschäftsführung



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Prospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

# Warum in das Wealthcap Portfolio 6 investieren?



## Anlageklassen

Beteiligung an konkreten Sachwerten in den Anlageklassen Immobilien, Private Equity und Infrastruktur/Energie



## Streuung

Die Kombination von Zielfonds aus unterschiedlichen Auflagejahren und Anlageklassen bietet eine effiziente Streuung



## Rendite

Ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis mit einer angestrebten Anlegerrendite<sup>1</sup> von ca. **7%** p. a. vor Steuern (IRR<sup>2</sup>)



## Kapitalbindung

Durchschnittliche Kapitalbindung unter 100% – liquiditätsschonend durch mehrere Teileinzahlungen



## Mindestbeteiligung

Partizipation bereits ab einer Zeichnungssumme von **10.000 EUR**



## Zugang

Zugang zu Zielfonds, der sonst institutionellen Investoren vorbehalten ist

<sup>1</sup> Auf historischen Daten kalkulierte mögliche Anlegerrendite vor Steuern ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags. Die mögliche Anlegerrendite vor Steuern unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags (i. H. v. 8% auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei ca. 5% p. a. (IRR<sup>2</sup>).

<sup>2</sup> Definition IRR siehe Seite 27.

**Hinweis:** Bitte beachten Sie, dass die Rendite nach den regulatory technical standards der EU PRIIPs Verordnung in den Ausweisen der Basisinformationsblätter abweichend berechnet wird und einen anderen Wert ausweist. Auf der Seite 27 finden Sie hierzu eine Erläuterung zu den unterschiedlichen Berechnungsmethoden. Den Berechnungen liegt ein angenommenes Fondsvolumen von 50 Mio. EUR zugrunde bei einem angenommenen Anlegerbeitritt im Juni 2023 und einer unterstellten Fondslaufzeit bis Ende 2037.

**Warnhinweis:** Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Schwankende Einflussfaktoren, sog. Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, sind auf Seite 22 angegeben. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.

**Risikohinweis:** Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, 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. Streuung bietet keinen Schutz vor Verlusten.

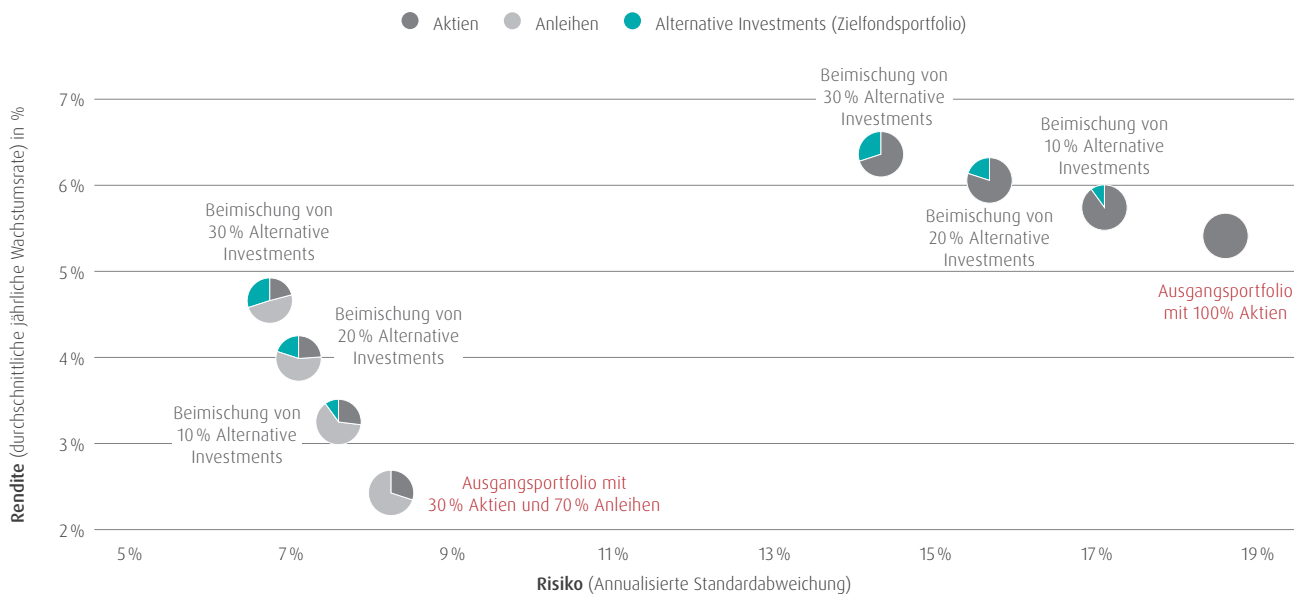
# Die Beimischung von Alternative Investments:<sup>1</sup> eine Möglichkeit zur Verbesserung des Rendite-Risiko-Profiles eines Portfolios

Als Anleger erwarten Sie, dass Ihr persönliches Anlageportfolio zukunftsfähig aufgestellt ist. Investments sollen sich lohnen und einen Mehrwert für das Gesamtportfolio darstellen.

In der aktuellen Phase volatiler Märkte kommt der Diversifikation eines Portfolios über klassische Vermögenswerte wie Anleihen und Aktien hinaus eine besondere Bedeutung zu. Eine Portfolioergänzung sollte durch ihre höhere Rendite den Ertrag des Gesamtportfolios anheben können und gleichzeitig ein ausgewogenes Verhältnis von Risiko und Rendite bieten. Dabei rücken Alternative Investments zunehmend in den Fokus.

Mit der gezielten Investition in ein gestreutes Portfolio und die Veränderung des Mischungsverhältnisses zwischen klassischen Vermögenswerten und Alternative Investments können Sie als Investor Ihr Rendite-Risiko-Profil verbessern.

## Auswirkung auf Rendite und Schwankungsbreite durch die Beimischung von Alternative Investments



Quelle: Preqin Performance Indices, Stand: Q3/2022, quartalsweise Zahlen vom 31.12.2007 bis 30.09.2022. 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 (Stand Januar 2023) von über 1.500 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 6 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](http://www.preqin.com). Alle Indizes sind auf USD-Basis berechnet.

**Hinweis:** Die Darstellung zeigt die Rendite auf Ebene der institutionellen Zielfonds, etwaige Kosten auf Ebene eines Multi-Manager-Fonds sind nicht berücksichtigt.

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

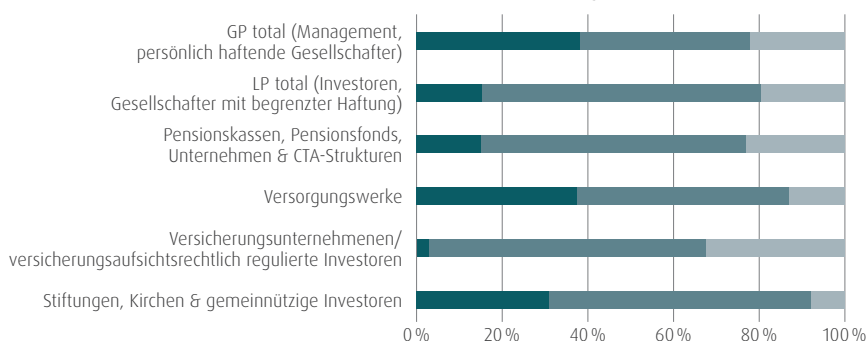
**Risikohinweis:** Eine Streuung garantiert nicht, dass für den Anleger keine Verluste entstehen. Es handelt sich um eine illustrative Darstellung. Die Zusammensetzung der hier dargestellten Zielfondsportfolios entspricht nicht der Zusammensetzung einer speziellen Beteiligung von Wealthcap.

# Investieren wie die Experten

Institutionelle Investoren, wie beispielsweise Staatsfonds, Rentenkassen oder Stiftungen, stehen im aktuellen Marktumfeld vor den gleichen Herausforderungen wie Privatanleger. Auch sie beziehen Sachwertbeteiligungen in ihre Portfolioüberlegungen mit ein.

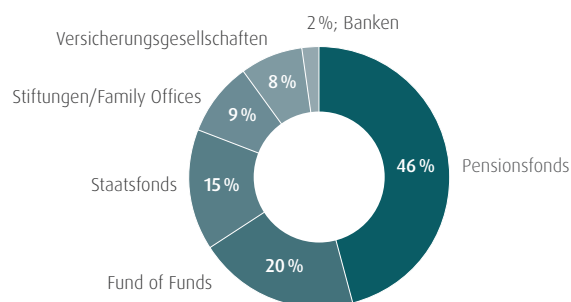
## Erwartete Umschichtungen zwischen Alternativen Investments und traditionellen Anlagen aufgrund der Zinswende und Inflation nach Anlegertyp

- Anteil Alternativer Investments wird erhöht und Anteil traditioneller Anlagen reduziert
- Kein wesentlicher Einfluss
- Anteil Alternativer Investments wird reduziert und Anteil traditioneller Anlagen erhöht



**Laut Umfragen des Branchenverbandes BAI unter institutionellen Investoren in Deutschland zeigen sich Alternative Investments robust und 80% der insgesamt 165 befragten institutionellen Anleger und Vermögensverwalter erwarten keine Umschichtung im Portfolio von Alternativen Investments zu traditionellen Anlageklassen.**

## Art der Investoren am Beispiel Triton Partners – rd. 15,6 Mrd. EUR verwaltetes Vermögen<sup>1</sup>



Quellen: [https://www.bvai.de/fileadmin/Veroeffentlichungen/BAI\\_Publikationen/Interest\\_rate\\_turnaround\\_and\\_inflation\\_2022\\_Teil\\_2.pdf](https://www.bvai.de/fileadmin/Veroeffentlichungen/BAI_Publikationen/Interest_rate_turnaround_and_inflation_2022_Teil_2.pdf) und <https://www.triton-partners.de/investoren/>, abgerufen am 15.05.2023.

<sup>1</sup> Die Daten berücksichtigen ausschließlich externe Investoren in aktiven Triton Fonds.

**Risikohinweis:** Vergangene Entwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Aus den Anlagestrategien institutioneller Investoren können keine verlässlichen Rückschlüsse für den hier angesprochenen Anlegerkreis gezogen werden, da unterschiedliche Kundenbedürfnisse hierbei nicht berücksichtigt sind.



# Warum mit Wealthcap investieren?



»Bei der Auswahl und Abstimmung der Zusammensetzung des Wealthcap Portfolio 6 profitieren unsere Investoren von langjähriger Erfahrung, Marktexpertise und dem Zugang zum Markt.«

**Stefan Echter**  
Leiter Alternative Investments

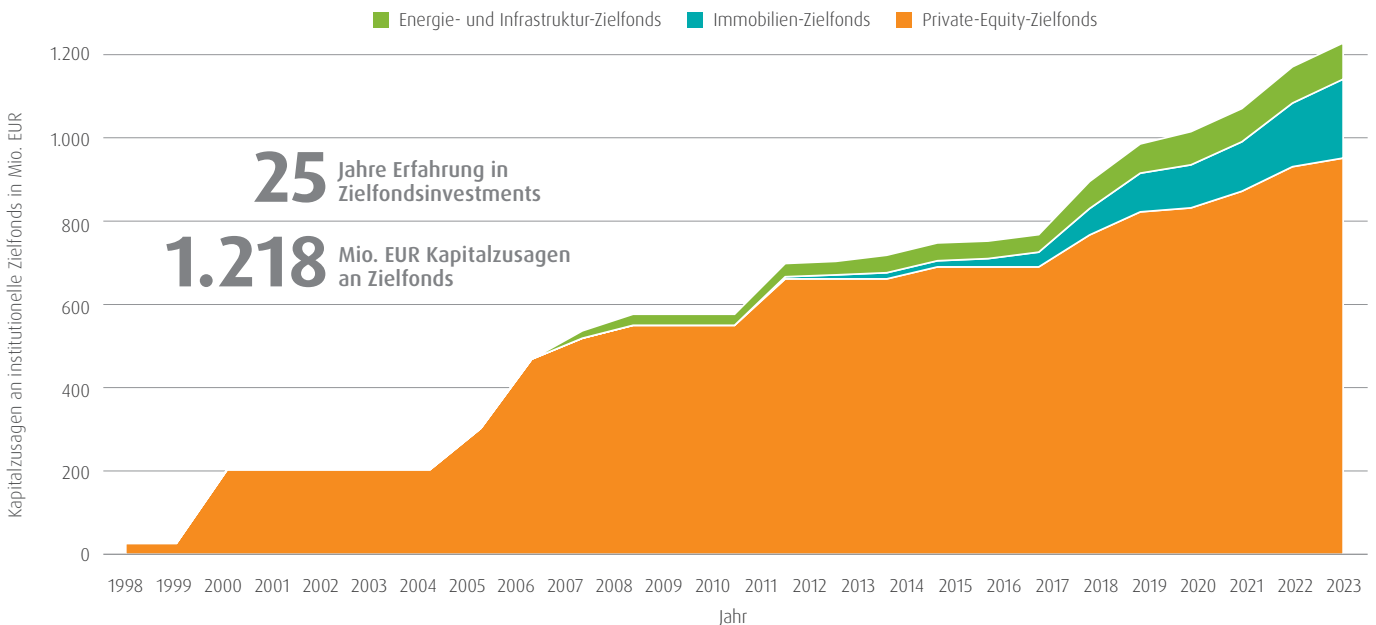
- Mit rund 10 Mrd. EUR verwaltetem Vermögen zählt Wealthcap zu den renommierten Experten für Sachwertanlagen in Deutschland
- Zu den Kernanlageklassen gehören Immobilien, Private Equity und Portfoliofonds, bei denen zusätzlich die Anlageklassen Infrastruktur und Energie beigemischt werden
- Seit 23 Jahren hat Wealthcap kontinuierlich Zielfondsbeiträgen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 1 Mrd. EUR aufgelegt; mehr als 35.000 Zeichnungen von Zielfondsinvestments von Wealthcap bestätigen das Vertrauen der Anleger

## Langjährige Erfahrung mit Zielfondskonzepten

**9** Investitionen in Energie- und Infrastruktur-Zielfonds

**21** Investitionen in Immobilien-Zielfonds

**33** Investitionen in Private-Equity-Zielfonds



Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung. Stand 31.05.2023.

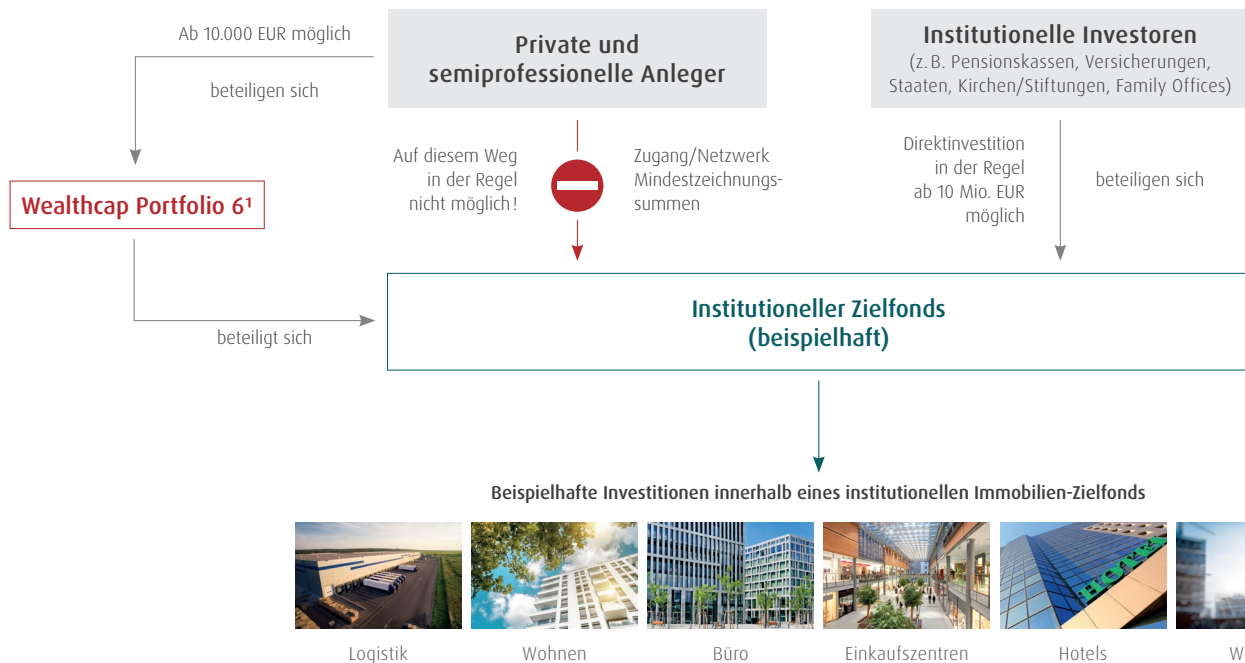
**Risikohinweis:** Die Erfahrungen aus der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.

# Zugang zu institutionellen Zielfonds für private und semiprofessionelle Anleger

Institutionelle Zielfonds, die speziell für Großanleger, wie Versicherungen oder Pensionskassen, entwickelt werden, sind für private und semiprofessionelle Anleger, z.B. aufgrund hoher Anlage-summen, in der Regel nicht zugänglich. Damit ist es für Privat- und semiprofessionelle Anleger oft nicht möglich, sich an einem oder mehreren Sachwerten direkt zu beteiligen.

Wealthcap kann Ihnen diesen Zugang mit dem Wealthcap Portfolio 6 ermöglichen. Damit können Sie sich direkt oder mittelbar über Zielfonds an großen Investitionsobjekten, wie Bürogebäuden, Logistik-immobilien oder Gebäuden für andere Nutzungsarten, beteiligen.

## Wie erhalten private und semiprofessionelle Anleger Zugang zu institutionellen Zielfonds?



<sup>1</sup> Es fallen zusätzliche Kosten an. Eine exakte Aufstellung der anfallenden Kosten einer Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt.

**Risikohinweis:** Es ist nicht auszuschließen, dass trotz der langjährigen Erfahrung und des erfahrenen Partnernetzwerks das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei institutionellen Zielfonds vornehmen kann (Managementrisiko). Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken, siehe Seite 25-26. Die gezeigten Immobilien stehen nicht in Bezug zum Beteiligungsangebot.

# Der Portfoliogedanke: durch breite Streuung Risiken nach Möglichkeit reduzieren

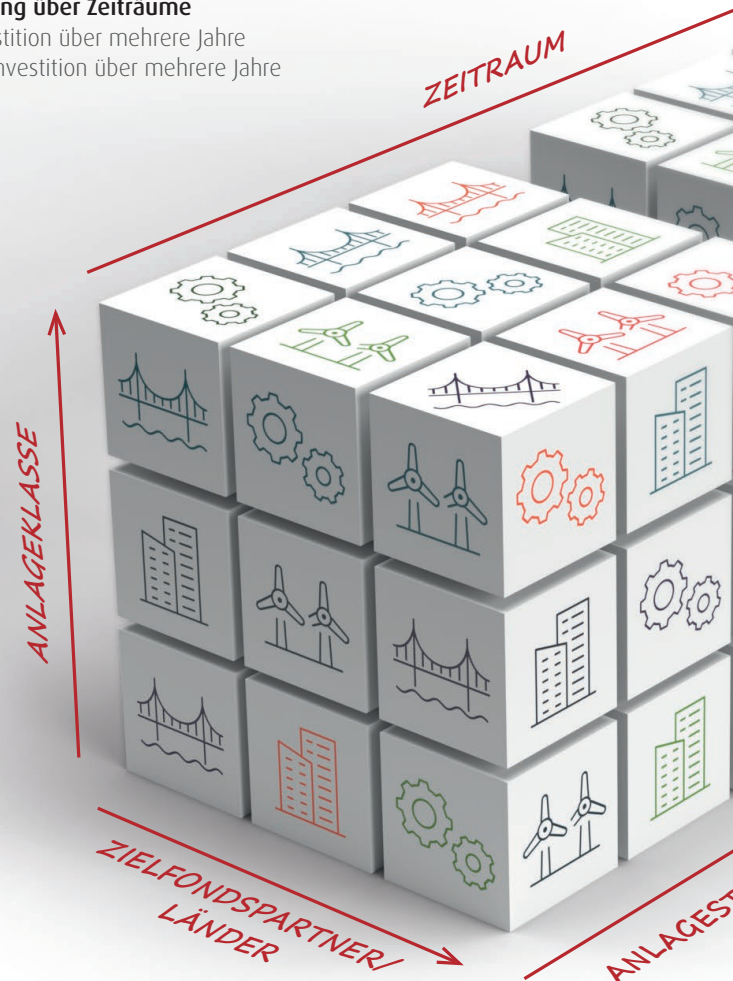
Portfoliofonds von Wealthcap setzen sich aus verschiedenen Anlageklassen zusammen. Bereits mit einem vergleichsweise geringen Anlagebetrag kann mit der Investition in einen Portfoliofonds eine Streuung über mehrere große Investitionsobjekte erzielt werden.

## Streuung über Anlageklassen

- Immobilien, z. B. Büro, Logistik, Wohnen
- Private Equity, z. B. Technologie, Handel, Dienstleistung
- Energie und Infrastruktur, z. B. Energieversorgung, Verkehr, Recycling

## Streuung über Zeiträume

- Investition über mehrere Jahre
- Desinvestition über mehrere Jahre



## Streuung über Zielfondspartner und Länder

- Anbindung mehrerer Zielfonds
- Unterschiedliche Zielfondspartner
- Weltweit, mit Fokus auf Europa

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

Die Investition in die Anlageklassen erfolgt mittelbar über institutionelle Zielfonds, die aufgrund ihrer Mindestanlagesummen von ca. 5-10 Mio. EUR i. d. R. institutionellen Anlegern wie z. B. Pensionskassen, Versicherungen und großen Stiftungen vorbehalten sind.

**Risikohinweis:** Die Zielfonds, über die die Investmentgesellschaft investieren wird, stehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollständig fest (Semi-Blind-Pool), sodass eine Analyse und Prüfung der Investitionen durch den Anleger nur teilweise möglich ist. Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Es bestehen Besonderheiten im Anlageumfeld und für künftige Investitionen durch die gegenwärtige Situation im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Unsicherheiten.



Ziel eines Portfoliofonds ist es, die Potenziale der verschiedenen Anlageklassen auszuschöpfen und zugleich die Risiken bestmöglich zu streuen. Dabei berücksichtigt Wealthcap verschiedene Streuungsstrategien.



#### **Streuung über Anlagestrategien**

- Immobilien, z. B. Sanierung, Neubau
- Private Equity, z. B. Erschließung neuer Märkte
- Energie/Infrastruktur, z. B. Zusammenschlüsse

#### **Streuung über Zielfondspartner und Länder**

Unser etabliertes Partnernetzwerk ermöglicht uns die Auswahl unterschiedlicher Zielfondspartner mit verschiedenen Schwerpunkten, international gestreut.

#### **Streuung über Anlageklassen**

Über Investitionen in mehrere Anlageklassen und eine zusätzliche Streuung innerhalb der Anlageklassen über unterschiedliche Branchen und Nutzungsarten können sich gegenläufige Entwicklungen in den einzelnen Segmenten ausgleichen (beispielsweise positive Entwicklungen in den Bereichen Gesundheit und Telekommunikation mit negativen Entwicklungen in den Branchen Freizeit und Gastronomie).

#### **Streuung über Anlagestrategien**

Innerhalb der einzelnen Anlageklassen werden unterschiedliche Strategien und Wertsteigerungsansätze kombiniert. In der Anlageklasse Immobilien können beispielsweise sowohl Neu- und Erweiterungsbauten als auch Repositionierungen oder Umnutzungen von Immobilien enthalten sein.

#### **Streuung über Zeiträume**

Die Investitionsstrategie des Wealthcap Portfolio 6 ist grundsätzlich auf den Aufbau eines zeitlich diversifizierten Portfolios ausgelegt, d.h. Zielfonds aus mindestens drei Auflagejahren, die ihrerseits über drei bis fünf Jahre investieren. Im Ergebnis soll die Investitionsphase einen längeren Wirtschaftszyklus abdecken und damit die Abhängigkeit von kurzfristigen Entwicklungen an den Märkten reduziert werden.

**Risikohinweis:** Die Zielfonds, über die die Investmentgesellschaft investieren wird, stehen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollständig fest (Semi-Blind-Pool), sodass eine Analyse und Prüfung der Investitionen durch den Anleger nur teilweise möglich ist. Eine Streuung garantiert nicht, dass keine Verluste für den Anleger entstehen können. Es bestehen Besonderheiten im Anlageumfeld und für künftige Investitionen durch die gegenwärtige Situation im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Unsicherheiten.

# Bewährter Auswahlprozess von Wealthcap

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



1 Value-Add-Investitionen sind typischerweise Immobilien mit geringerer Qualität in guten Lagen mit Entwicklungspotenzial in den Hauptimmobilienarten. Diese Immobilien bieten ein Potenzial zur Wertsteigerung durch gezielte Strategien.

2 ESG: Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Mit den sog. ESG-Kriterien wird ein Standard in Bezug auf diese nachhaltigkeitsbezogenen Aspekte von Investitionstätigkeiten bezeichnet.

3 Die Erfüllung von ESG-Grundsätzen durch den Zielfondsmanager stellt keine Anlagegrenze dar.

**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. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement im Auswahl- und Investitionsprozess zu Zielfondsinvestments Fehlentscheidungen trifft, die Märkte und Assets falsch bewertet oder Fehleinschätzungen bei den Annahmen zu gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen trifft.

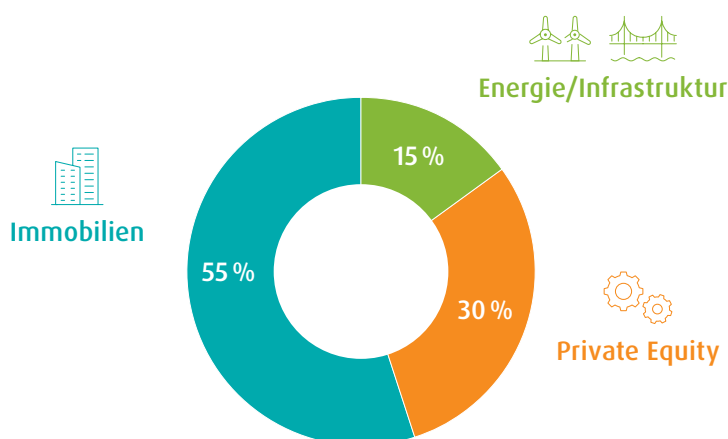
# Wealthcap Portfolio 6

Die Anlagestrategie des Wealthcap Portfolio 6 ist es, ein breit gestreutes Portfolio von Beteiligungen an Alternativen Investmentfonds mit europäischer Fokussierung aufzubauen, das in die Anlageklassen Immobilien, Private Equity sowie Energie und Infrastruktur investiert.

Dabei investiert das Wealthcap Portfolio 6 nicht direkt in bestimmte Vermögensgegenstände, wie beispielsweise ein Gebäude oder Anteile an einem Unternehmen. Um eine möglichst breite Streuung im Portfolio zu erreichen, erfolgen die Investitionen in die dargestellten Anlageklassen mittelbar oder unmittelbar über Zielfonds. Jeder Zielfonds investiert in mehrere Vermögensgegenstände, an deren Ergebnis Anleger des Wealthcap Portfolio 6 mittelbar partizipieren. Durch die Streuung über zahlreiche Einzelwerte soll eine Unabhängigkeit von der Entwicklung einer einzelnen Transaktion erreicht werden.

Das nachfolgende Musterportfolio zeigt die geplante Zusammensetzung des Wealthcap Portfolio 6 nach Anlageklassen.

## Beispielhaftes Musterportfolio Wealthcap Portfolio 6<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Bei einem angenommenen Kommanditkapital auf Ebene der Investmentgesellschaft von 50 Mio. EUR. Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen bzw. die Anteile der genannten Anlageklassen können geringer ausfallen oder entfallen, gem. Anlagebedingungen mindestens jedoch Immobilien 35 % und Private Equity (Unternehmensbeteiligungen) 25 %. Der aktuelle Investitionsstand ist dem jeweils gültigen Investitionsbericht zu entnehmen, dessen Verfügbarkeit in den Hinweisen auf Seite 27 näher erläutert ist.

Quelle: Wealthcap, eigene Darstellung.

**Hinweis:** Die Investition in die dargestellten Anlageklassen erfolgt mittelbar oder unmittelbar über Zielfonds. Die Zielfonds des Wealthcap Portfolio 6 stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vollständig fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nur teilweise möglich ist. Die Verwaltungsgesellschaft plant, einen erheblichen Teil des der Investmentgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals in zwei Fonds mit Multi-Manager-Ansatz (Investitionsplattform, d.h. Fondsstrukturen, die nach ihren Anlagebedingungen im Wesentlichen ihr gesamtes für Investitionen zur Verfügung stehendes Kapital in Zielfonds investieren) zu investieren. Diese Investitionen erfolgen jeweils nur, wenn der Fonds zur Investitionsplattform oder seine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Zeitpunkt der Investition durch die Investmentgesellschaft durch eine Gesellschaft der Wealthcap Gruppe (wie in § 7 Ziffer 11 lit. a) der Anlagebedingungen definiert) verwaltet oder beraten wird. Hierbei fallen zusätzliche Gebühren für Dienstleistungen (z.B. Administration, Verwahrstelle, Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung) an.

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

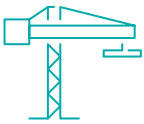
# Anlageklasse Immobilien

Im Investitionsfokus stehen Gewerbeimmobilien, beispielsweise Büro- und Verwaltungsgebäude oder Logistikimmobilien sowie Wohnimmobilien in Europa. Die Investitionsstrategie setzt auf Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial. Ziel ist es, den Wert der Immobilien durch aktives Management zu steigern und sie anschließend gewinnbringend zu veräußern.

Für Wertsteigerungsmaßnahmen bieten sich dabei unterschiedlichste Möglichkeiten. Welche Maßnahmen erfolgversprechend sind, hängt von der Nutzungsart und der konkreten Situation des Objektes ab. Beispielsweise kann ein Gebäude, das nicht mehr den aktuellen Nutzeranforderungen entspricht, durch Umbauten und Sanierungen attraktiver gestaltet und anschließend besser vermietet werden. Auch bedarfsorientierte und nachgefragte Neubauten sind denkbar.

---

## Wertsteigerungsansätze und Beispiele



### Neubau/Umwidmung

#### Beispiele

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



### Modernisierung/Renovierung

#### Beispiele

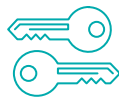
- Verbesserung der Gebäudequalität
- Runderneuerung (Refurbishment) von Bestandsimmobilien
- Änderung der Nutzungsmöglichkeiten



### 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

---

**Risikohinweis:** Die Maßnahmen werden nicht bei jedem Objekt gleichermaßen angewendet. Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken, siehe Seite 25.

# Fallbeispiel – Orwell Logistics Park

## aus dem Zielfonds BentallGreenOak Europe III



### Neubau Logistikpark unweit des größten britischen Containerhafens

<b>Lage</b>	Felixstowe, Suffolk, Großbritannien
<b>Fläche (geplant)</b>	3 Einheiten mit insgesamt rd. 110.000 qm
<b>Status</b>	Grundstückserwerb inkl. Baurecht im Dezember 2020 in Partnerschaft mit britischem Projektentwickler; Planänderungen erfolgt

Anleger sind mittelbar beteiligt



#### Investmentthese

- Gute strategische Lage
  - Nur 8 Meilen (rd. 13 km) entfernt von Felixstowe an der Ostküste, dem größten britischen und einem der größten europäischen Containerhäfen, der jährlich mehr als 4 Mio. Container und rd. 2.000 Schiffe abfertigt; rd. 17 Schiffslinien bieten Dienste zu und von mehr als 700 Häfen weltweit an; Zugang besteht für die größten Containerschiffe der Welt mit Längen von 400 Metern bei einer Tiefe von 14,5 Metern
  - Bahnhof und Fährhafen Harwich International mit Fährverbindung in die Niederlande ist nur 25 Meilen (rd. 40 km) entfernt
  - 70 Meilen (rd. 113 km) nordöstlich von London und 55 Meilen (rd. 89 km) südöstlich von Cambridge an der A14, die Cambridge und Felixstowe an wichtige Nord-Süd-Autobahnen und den Hauptlogistikkorridor im Zentrum Südens, das sog. „Golden Triangle“, anbindet, in das 70 % der Fracht von Felixstowe verteilt wird
- Projektentwicklung mit spezialisiertem Partner
  - Equation Properties, ein britischer, auf Logistikprojekte spezialisierter Projektentwickler identifiziert Opportunitäten, verfügt über entsprechenden Marktzugang (off-market) und realisiert insbesondere in Südengland mehrere Logistikprojekte zusammen mit unterschiedlichen Investmentpartnern



#### Wertsteigerungsansatz

- In 2 Bauabschnitten entstehen 3 Logistikeinheiten unterschiedlicher Größen
- Fertigstellung der ersten 2 Einheiten mit insgesamt über 50.000 qm ist nach einer Bauzeit von rund einem Jahr abgeschlossen.
- Die Einheiten verfügen u.a. über
  - 15 % Oberlichter für eine optimierte Nutzung natürlichen Lichts, neben LED-Beleuchtung
  - PV-Solaranlagen und Luftquellen-Wärmepumpen
  - eine Vielzahl überdachter Fahrradstellplätze
- Eine weitere Einheit mit über 46.000 qm befindet sich in der Vorvermietungsphase
- Mit der Vermietung der Einheiten wurden 3 unterschiedlich agierende und spezialisierte Agenturen beauftragt, die den Vermietungsmarkt sowohl regional als auch international abdecken

Quellen: <https://www.bentallgreenoak.com/press-release-2021-01-13.php>, <https://equationproperties.com/projects/orwell-logistics-park/>, <https://www.penncommercial.co.uk/news/2196/Orwell-Logistics-Park-Phase-One-units-now-available-to-let->, <https://orwelllogisticspark.co.uk/>, <https://www.portoffelixstowe.co.uk/>, alle abgerufen am 26.05.2023.

**Hinweis:** Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung der Beteiligung gezogen werden. Die Abbildung stellt nicht den Logistikpark bzw. dessen unmittelbares Umfeld dar.

**Risikohinweis:** Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Immobilien vornehmen kann (Managementrisiko). Es handelt sich nicht um eine abschließende Darstellung der Tätigkeiten und Investitionen. Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.



# Anlageklasse Private Equity

Private Equity ist die außerbörsliche Beteiligung an Unternehmen. Im Jahr 2021 wurden europaweit etwa 8.895 Unternehmen durch bzw. mit Private Equity finanziert.<sup>1</sup>

Im Vergleich dazu sind (Stand 2020) ca. 2.877 Unternehmen an europäischen Börsen gelistet.<sup>2</sup>

Im Alltag kommen wir oftmals mit Unternehmen in Berührung, die mit Private Equity finanziert werden oder wurden. Marken wie Zalando, Rossmann oder Lieferheld sind hier bekannte Beispiele.<sup>3</sup>

Der Investitionsfokus von Wealthcap liegt auf Zielfonds, die sich auf den Erwerb von Beteiligungen an etablierten europäischen Unternehmen mit i. d. R. positiven Geschäftsergebnissen konzentrieren. Ziel ist es, durch die Bereitstellung von Kapital, Netzwerk und Fachwissen den Wert der Unternehmen zu steigern und die Beteiligung anschließend zu verkaufen.

---

## Wertsteigerungsansätze und Beispiele



### 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

---

1 Quelle: Invest Europe, Private Equity Activity Report 2021, abgerufen am 18.08.2022.

2 Quelle: <https://www.investeurope.eu/research/private-equity-at-work-1>, abgerufen am 18.08.2022.

3 Quelle: <https://www.bvkap.de/>, abgerufen am 03.01.2022.

**Risikohinweis:** Die Maßnahmen werden nicht bei jedem Unternehmen gleichermaßen angewendet. Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken, siehe Seite 25.

# Fallbeispiel – Schleich

## aus dem Zielfonds Ardian LBO Fund V



**Schleich – einer der größten Spielwarenhersteller Deutschlands mit langer Tradition und international führender Anbieter von realistischen Tierfiguren; bekannt geworden durch Schlumpf-Figuren**

<b>Branche</b>	Konsumgüter/Spielwaren
<b>Unternehmenssitz</b>	Schwäbisch Gmünd (gegründet 1935)
<b>Anzahl der Arbeitnehmer</b>	400 (Stand 2019)
<b>Investitionszeitpunkt</b>	Juli 2014
<b>Wertsteigerungsstrategie</b>	Umsatzsteigerung durch Repositionierung mit Ausbau des Produktangebots und Erweiterung der Absatzmärkte

Kein Investment des Wealthcap Portfolio 6

**Juli 2014**  
Ankauf

**Juli 2019**  
Verkauf



### Investmentthese

- Ankauf für rd. 220 Mio. EUR (9,5x Ebitda) vom Finanzinvestor HG Capital
- Einbringung der Erfahrungen von Ardian und Erarbeitung strategischer, struktureller und organisatorischer Maßnahmen in Zusammenarbeit mit dem Management



### Wertsteigerungsansatz

- Verbesserungen in der Lieferanten- und Wertsteigerungskette, u. a. Einführung eines neuen IT-Systems
- Einführung neuer Produktlinien zur Erweiterung der Zielgruppen über eine breite Alters- und Interessensstruktur
- Vergrößerung der Preisspanne zur Erreichung verschiedener Käuferschichten und unterschiedlicher Kaufanlässe
- Erschließung neuer Märkte, Internationalisierung und Produktverkauf mittlerweile in mehr als 50 Ländern



### Ergebnisrealisierung

- Verkauf der Anteile an den Private-Equity-Investor Partners Group

#### Im Ergebnis:

- Starkes Verkaufswachstum innerhalb von 5 Jahren insb. im Heimat- und Hauptabsatzmarkt Deutschland
- Erhöhung des Marktanteils bei Spielwaren allein im Jahr 2018 von 2,9 % auf 3,4 % (16 % Steigerung)

Quellen: <https://www.ardian.com/press-releases/ardian-sells-schleich-partners-group>, <https://www.finance-magazin.de/deals/private-equity-private-debt/pe-investor-ardian-uebernimmt-schleich-von-hg-capital-1303541/>, [https://www.t-online.de/finanzen/boerse/news/id\\_85094360/spielzeughersteller-schleich-soll-offenbar-verkauft-werden.html](https://www.t-online.de/finanzen/boerse/news/id_85094360/spielzeughersteller-schleich-soll-offenbar-verkauft-werden.html), alle abgerufen am 10.03.2023.

**Hinweis:** Das Unternehmen und der hier genannte Zielfonds wurden vom Wealthcap Portfolio 6 nicht erworben. Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung einer Beteiligung gezogen werden.

**Risikohinweis:** Vergangene Entwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Die Anleger sind von den Kenntnissen und Erfahrungen der Verwaltungsgesellschaft (Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) sowie des Managements des jeweiligen Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen. Fehlentscheidungen des Managements bei der Auswahl der Ziel- und Dachfonds können nicht ausgeschlossen werden (Managementrisiko).

# Anlageklasse Energie und Infrastruktur

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.

---

## Wertsteigerungsansätze und Beispiele



### Projektierung

#### Beispiele

- Projektrealisierungen z.B. im Bereich Telekommunikation/Netzausbau
- Errichtung neuer Anlagen zur Energieerzeugung im Bereich der erneuerbaren Energien (sog. „brownfield“)



### Operative Verbesserungen

#### Beispiele

- Einführung professioneller Management- und Reportingstrukturen
- Verbesserung der Finanzierungsstruktur und des Liquiditätsmanagements
- Ausbau der digitalen Infrastruktur



### Unternehmenszukäufe und Zusammenschlüsse

#### Beispiele

- Größenvorteile nutzen, z. B. für weitreichende Kapazitäten und hohe regionale Netzabdeckung
- Marktposition festigen, z. B. durch Erweiterung der Kundenbasis
- Unterstützung im Akquisitionsprozess und Bereitstellung von Kapital



### Partizipation an Megatrends

#### Beispiele

- Globalisierung
- Urbanisierung
- Demografie
- Nachhaltigkeit
- Digitalisierung

---

**Risikohinweis:** Die Maßnahmen werden nicht bei jedem Investment gleichermaßen angewendet. Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken, siehe Seite 26.

# Fallbeispiel – Barter Energy

## aus dem Zielfonds Asterion Infra II



### Spanisches Solarenergieunternehmen für gemeinschaftliche Dachinstallationen

<b>Branche</b>	Energieversorgung
<b>Leistungsspektrum</b>	Installation von Solardachanlagen für den Eigenverbrauch, insbesondere durch Gründung lokaler Solargemeinschaften
<b>Beteiligung</b>	Barter Energy wird Teil der Energy-Transition-Solutions-Plattform des Asterion Infra II, die sich auf Investitionen in Energieeffizienz und Energiewende in Europa konzentriert

Anleger sind mittelbar beteiligt

### 04/2021 Vertragsabschluss



#### Investmentthese/Key Facts

- Innovatives Geschäftsmodell im Bereich erneuerbare Energien
- Barter Energy konzentriert sich auf den Einsatz von gemeinsam genutzten Solardachanlagen. Dieses Modell bringt die Erzeugung näher an den Verbrauch heran (im Gegensatz zu herkömmlichen Solarpark-Bereitstellungsmodellen)
- Lokaler Strom kann in urbanen Zentren erzeugt werden
- Ungenutzte Dachflächen können zur Energieerzeugung verwendet, der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck reduziert und lokale Umweltboni genutzt werden



#### Wertsteigerungsansatz

- Asterion wird Barter Energy unterstützen, spanischer Marktführer für gemeinschaftliche Dachinstallationen zu werden
- Bau von Solaranlagen auf Dächern, um Kunden in der Nähe kostengünstigen Strom anzubieten
- Auf diese Weise wird Barter Energy Solargemeinschaften schaffen, die auf 100 % erneuerbare Energie zugreifen können, ohne eine eigene Anlage bauen zu müssen
- Barter Energy schließt die Lücke zwischen Dachbesitzern und Verbrauchern in der Nähe, die Zugang zu erneuerbaren Energien wünschen

**Oktober 2022:** Barter übernimmt Blaudrive, ein führender Betreiber von Ladesäulen, mit dem Ziel der Errichtung eines ultraschnellen Solarladenetzes in Spanien. Barter Energy möchte ein Beschleuniger der Energiewende in Spanien sein.



#### geplante

#### Realisierung

- Bildung einer Plattform (ETS Energy Transition Solutions) zur Förderung der Energiewende, unter der Unternehmen mit ähnlichem Geschäftsmodell zusammengefasst werden.
- Teil der ETS sind bisher:
  - Barter Energy (Spanien)
  - Samsö (Italien)

Quellen: <https://www.asterionindustrial.com/asterion-partners-with-barter-energy-for-the-development-of-solar-communities/>, <https://www.barterenergy.es/>, <https://www.barterenergy.es/barter-crea-la-primer-comunidad-solar-en-el-campo-de-tiro-y-deportes-de-salamanca/>, <https://www.barterenergy.es/barter-adquiere-blau-drive-y-entra-en-el-sector-de-la-movilidad-electrica/>, Samsö, alle abgerufen am 01.03.2023.

**Hinweis:** Aus dem Beispiel können keine Rückschlüsse auf eine mögliche Entwicklung einer Beteiligung gezogen werden.

**Risikohinweis:** Die Anleger sind von den Kenntnissen und Erfahrungen der Verwaltungsgesellschaft (Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) sowie des Managements des jeweiligen Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss darauf zu nehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Fondsmanagement künftig auch Fehleinschätzungen und falsche Bewertungen bei Investitionen im Bereich Energie und Infrastruktur vornehmen kann (Managementrisiko). Es handelt sich nicht um eine abschließende Darstellung der Tätigkeiten und Investitionen. Vergangene Entwicklungen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft dar.

# Ein Blick auf die Vorgängerfonds: Wealthcap Sachwertportfolios

	SachWerte Portfolio 1
Fondsgröße	51 Mio. EUR
Investitionsstand Zielfonds	Verkauf/Desinvestitionsphase
Fondauflagejahr	Januar 2011
Anzahl und Aufteilung investierte Zielfonds	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Private-Real-Estate-Fonds</li> <li>- 5 Private-Equity-Fonds</li> <li>- 4 Energie-und-Infrastruktur-Fonds</li> </ul>
Anzahl an investierten Unternehmen/Projekten	<p><b>Immobilien-Portfolio</b>            &gt;45 Immobilien-Zielfondsinvestments            &gt;40 Immobilien-Direktinvestitionen            &gt;5 Immobilien-Zweitmarkteteiligungen</p> <p><b>Private-Equity-Portfolio</b>            &gt;90 Unternehmen</p> <p><b>Energie-und-Infrastruktur-Portfolio</b>            &gt;45 Projekte</p>
Bisherige Ausschüttungen auf Kommanditkapital der Anleger/ Multiple <sup>1</sup> der Zielfonds auf eingezahltes Kapital	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwischen den Jahren 2015 und 2022 wurden insgesamt 87,71%<sup>2</sup> ausgeschüttet</li> <li>- Multiple von 1,42x der Zielfonds (Gesamtportfolio)</li> </ul>
Allokation nach Anlageklasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 33 % Private Real Estate</li> <li>- 30 % Private Equity</li> <li>- 37 % Energie und Infrastruktur</li> </ul>
Geografische Allokation der Zielfonds	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 53 % Europa</li> <li>- 42 % Nord- und Südamerika</li> <li>- 5 % Asien</li> </ul>

Das Wealthcap Portfolio 4/5 hat vor kurzem die Platzierungsphase beendet und die

<sup>1</sup> Multiple beschreibt den Wert der einzelnen Zielfondsbeiträge plus erhaltene Ausschüttungen der Zielfonds geteilt durch die Bruttoinvestitionssumme der Zielfonds (d. h. inkl. Gebühren auf Zielfondsebene). Aufgrund anfänglicher Investitionsnebenkosten liegt der Multiple bis zum Beginn der Wertsteigerungsphase grundsätzlich unter 1,0.

<sup>2</sup> In dem angegebenen Zeitraum bewegten sich die Ausschüttungen zwischen 0 % und 15 % pro Jahr.

Quelle: Wealthcap, eigene Auswertung (Kundenberichte 2021), Stand: 31.12.2021.

**Warnhinweis:** Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.



Sachwerte Portfolio 2	Portfolio 3	Portfolio 4/5
101 Mio. EUR	69 Mio. EUR	91 Mio. EUR
Investitions- und Portfolio-Management-Phase	Investitionsphase	Investitionsphase
April 2015	August 2017	Juni 2019
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 Private-Real-Estate-Fonds</li> <li>- 2 Private-Equity-Fonds</li> <li>- 3 Energie-und-Infrastruktur-Fonds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2+7 Private-Real-Estate-Fonds<sup>3</sup></li> <li>- 9 Private-Equity-Fonds<sup>4</sup></li> <li>- 2 Energie-und-Infrastruktur-Fonds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 7 Private-Real-Estate-Fonds<sup>3</sup></li> <li>- 9 Private-Equity-Fonds<sup>4</sup></li> <li>- 1 Energie-und-Infrastruktur-Fonds</li> </ul>
<b>Immobilien-Portfolio</b> >155 Immobilien-Direktinvestitionen <b>Private-Equity-Portfolio</b> >25 Unternehmen <b>Energie-und-Infrastruktur-Portfolio</b> >30 Projekte	<b>Immobilien-Portfolio</b> >65 Immobilien-Direktinvestitionen <b>Private-Equity-Portfolio</b> >75 Unternehmen <b>Energie-und-Infrastruktur-Portfolio</b> >20 Projekte	<b>Immobilien-Portfolio</b> >60 Immobilien-Direktinvestitionen <b>Private-Equity-Portfolio</b> >65 Unternehmen <b>Energie-und-Infrastruktur-Portfolio</b> >10 Projekte
<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den Jahren 2019 und 2022 wurden insgesamt 28 % ausgeschüttet, davon 4 % in 2019 und 24 % in 2022</li> <li>- Multiple von 1,36x der Zielfonds (Gesamtportfolio)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Multiple von 1,13x der Zielfonds (Gesamtportfolio)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Multiple Immobilien-Portfolio: 1,1x-1,5x</li> <li>- Multiple Private-Equity-Portfolio: 1,1x-1,4x</li> <li>- Multiple Energie-/Infra-Portfolio: 1,2x</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 59 % Private Real Estate</li> <li>- 17 % Private Equity</li> <li>- 24 % Energie und Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 34 % Private Real Estate</li> <li>- 29 % Private Equity</li> <li>- 37 % Energie und Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 46 % Private Real Estate</li> <li>- 29 % Private Equity</li> <li>- 25 % Energie und Infrastruktur</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 66 % Europa</li> <li>- 34 % Nord- und Südamerika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 90 % Europa</li> <li>- 10 % Nord- und Südamerika</li> <li>- &lt;1 % Asien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 94 % Europa</li> <li>- 5 % Nord- und Südamerika</li> </ul>

ausgewählten Zielfonds befinden sich noch im Anfangsstadium der Investitionsphase.

<sup>3</sup> Mittelbar über Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1; Anzahl per 31.12.2022: 10 Private-Real-Estate-Fonds.

<sup>4</sup> Mittelbar über Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1.

**Warnhinweis:** Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft.





# Wealthcap Portfolio 6 – die unternehmerische Beteiligung auf einen Blick

Anleger des Wealthcap Portfolio 6 erwerben Anteile eines Fonds. Die Investition in die dargestellten Anlageklassen erfolgt über Zielfonds, auch über sog. Multi-Manager-Fonds. Vermögensgegenstände wie Gebäude oder Anteile an einem Unternehmen werden auf Ebene der Zielfonds gehalten.

<b>Investmentgesellschaft</b>	Wealthcap Portfolio 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
<b>Investitionsgegenstand</b>	Das Wealthcap Portfolio 6 bietet Anlegern die Möglichkeit, sich mittelbar über institutionelle Zielfonds an unterschiedlichen Anlageklassen zu beteiligen
<b>Anlageklassen und Zielallokation<sup>1</sup></b>	Immobilien (Value-Add) ca. 55 %, Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen ca. 30 %, Energie/Infrastruktur ca. 15 %
<b>Ziellaufzeit<sup>2</sup></b>	Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 30.06.2035, mit einer Verlängerungsoption bis spätestens 31.12.2040
<b>Rendite und Gesamtausschüttung auf Basis historischer Daten im Basisszenario</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kalkulierte mögliche Anlegerrendite von ca. 7 % p.a. (IRR<sup>3</sup>) ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags und vor Steuern</li><li>- Kalkulierte mögliche Gesamtausschüttung ca. 144 % bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern</li><li>- Ausschüttungen werden ab dem Jahr 2025 angestrebt</li><li>- Im Rahmen der ersten Ausschüttung ist die Auszahlung eines zusätzlich möglichen Ausschüttungsanteils vorgesehen.</li></ul>
<b>Fondswährung</b>	Euro
<b>Mindestbeteiligung und Kapitalabrufe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ab 10.000 EUR zzgl. Ausgabeaufschlag von 8 %, höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein</li><li>- Ersteinzahlung: 40 % des Zeichnungsbetrages zzgl. 8 % Ausgabeaufschlag; weitere Kapitalabrufe nach Investitionsfortschritt</li><li>- Mindestens drei Abrufe geplant, in Höhe und Zeitpunkt nicht eindeutig bestimmbar<sup>4</sup></li></ul>
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Voraussichtlich überwiegend Einkünfte aus Kapitalvermögen

## Beispielhafte Risiken

- Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage und des geleisteten Ausgabeaufschlags sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten (Totalverlustrisiko)
- Es stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Zielfonds fest in die die Investmentgesellschaft mittelbar investiert, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nur teilweise möglich ist (Semi-Blind-Pool-Risiko)
- Verzögerungen in der Investitionsphase können zu einer niedrigeren Rendite der Anlage bzw. zu Verlusten führen
- Es können Fremdwährungsrisiken durch Investition in Nicht-Euro-Währungen entstehen
- Der Verlauf des Wealthcap Portfolio 6 hängt erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko)
- Es bestehen Abhängigkeiten von der wirtschaftlichen Entwicklung der ausgewählten Zielfonds und der von den Zielfonds gehaltenen Vermögenswerte (anlageklassenspezifische Risiken)
- Es besteht nur eine eingeschränkte Handelbarkeit der Beteiligung (Illiquiditätsrisiko)

Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel „Die Investmentgesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen.

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

3 Definition IRR siehe Seite 27.

4 Es ist möglich, dass bereits ab der 2. Rate künftige Rückflüsse berücksichtigt werden und sich daher insgesamt eine geringere Kapitaleinzahlung als maximal 100 % des Anlagebetrages ergibt.

**Hinweis:** Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, das Basisinformationsblatt sowie die Anlagebedingungen. Die Beteiligung und deren zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. 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 einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge.

**Warnhinweis:** Die genannten Aspekte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für eine zukünftige positive Entwicklung der Beteiligung. Die Auswirkungen schwankender Einflussfaktoren, sog. Sensitivitäten, die eine Abweichung von den Prognosen zeigen, werden auf Seite 22 angegeben. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Ausschüttung und die IRR3 können von den kalkulierten Angaben abweichen. Der Kalkulation liegt ein angenommenes Fondsvolumen von 50 Mio. EUR zugrunde bei einem angenommenen Anlegerbeitritt im Juni 2023. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden. Ein finanzieller Verlust kann nicht ausgeschlossen werden.



### Sensitivitäten – beispielhafte Darstellung für das Wealthcap Portfolio 6

Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die auf Daten aus der Vergangenheit über die Wertentwicklung historischer Investitionen beruht und kein exakter Indikator ist. Die Wertentwicklung der Beteiligung ist u. a. davon abhängig, wie sich die Marktbedingungen hinsichtlich der getätigten Investments entwickeln. Es besteht daher auch das Risiko eines finanziellen Verlustes.

	Negative Abweichung -25%	Basisszenario	Positive Abweichung +25%
<b>Kalkulierte Rendite in % p. a. IRR<sup>1, 2</sup> und Sensitivitäten auf Basis historischer Daten</b>	1	7	11
<b>Kalkulierte Gesamtausschüttung<sup>2</sup> in % und Sensitivitäten auf Basis historischer Daten</b>	104	144	175

Negative Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine negative Abweichung beim auf Basis historischer Daten kalkulierten Rückfluss aus Zielfonds i. H. v. 25 % eintritt. Positive Abweichung unterstellt, dass gegenüber dem Basisszenario eine positive Abweichung beim auf Basis historischer Daten kalkulierten Rückfluss aus Zielfonds i. H. v. 25 % eintritt. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt.

1 Definition IRR siehe Seite 27.

2 Angaben vor Steuern bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag. Die auf Basis historischer Daten kalkulierte Rendite und Gesamtausschüttung vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i. H. v. 8 % auf den Zeichnungsbetrag) liegt im Ausgangsszenario bei ca. 5 % p. a. (IRR<sup>1</sup>) bzw. 133 %, bei um 25 % niedrigeren Einnahmen der Zielfonds bei ca. -1 % p. a. (IRR<sup>1</sup>) bzw. 96 %, bei um 25 % höheren Einnahmen der Zielfonds bei ca. 10 % p. a. (IRR<sup>1</sup>) bzw. 162 %.

**Hinweis:** Bitte beachten Sie, dass die Rendite nach den regulatory technical standards der EU PRIIPs Verordnung in den Ausweisen der Basisinformationsblätter abweichend berechnet wird und einen anderen Wert ausweist. Auf der Seite 27 finden Sie hierzu eine Erläuterung zu den unterschiedlichen Berechnungsmethoden.

**Warnhinweis:** Die Simulationen und Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung dar. Bitte beachten Sie, dass es keine Sicherheit für das Eintreten der Prognose gibt. Die tatsächliche Gesamtausschüttung und die IRR können von den hier dargestellten Sensitivitäten abweichen. Über die Eintrittswahrscheinlichkeit kann keine Aussage getroffen werden.

## Die Kostenübersicht

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

**Ausgabeaufschlag** (an den Vertriebspartner zu zahlende Vermittlungsprovision)

**Bis zu 8 %<sup>1</sup>**

**Initialkosten**

**Bis zu 2 %**

**Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag**

**Bis zu 10 %<sup>2</sup>**

**Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind**  
(zu erwartende Gesamtkostenquote)

**2,4 % p. a.**

des zu erwartenden durchschnittlichen adjustierten Nettoinventarwerts<sup>3</sup> der Investmentgesellschaft<sup>4</sup>

davon geschätzte Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft (ohne Kosten auf Ebene der Zielfonds)

**1,2 % p. a.** (davon 1 % p. a. für die Verwaltungsgesellschaft)

des zu erwartenden durchschnittlichen adjustierten Nettoinventarwerts<sup>3</sup> der Investmentgesellschaft<sup>4</sup>

davon geschätzte Kosten auf Ebene der Zielfonds

**1,2 % p. a.**

des zu erwartenden durchschnittlichen adjustierten Nettoinventarwerts<sup>3</sup> der Investmentgesellschaft<sup>4</sup>

## Kosten, die von der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen zu tragen sind

### Transaktionsgebühren<sup>5</sup>

Die Verwaltungsgesellschaft erhält bis zu 1,5 % 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 Vergütung<sup>6</sup>

Die Verwaltungsgesellschaft hat Anspruch auf eine zusätzliche erfolgsabhängige Beteiligung an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird.
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 7 % 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. 20 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft.

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

2 Die Gesamtkosten betragen bis zu 9,26 % 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 Bewertungstichtag 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 Fondsgrundlaufzeit bis zum 30.06.2035 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 Rücknahmeabschläge 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 sind.

Kosten, die der Investmentgesellschaft unter bestimmten Umständen erstattet bzw. angerechnet werden: Bei Investitionen in Wealthcap Zielgesellschaften, wie das Wealthcap Immobilien International 1, gelten die Regelungen in den Anlagebedingungen und dem Verkaufsprospekt der Investmentgesellschaft Kapital „Kosten“, Abschnitt „Vergütungen und Kosten auf Ebene von Zielfonds und Zweckgesellschaften“, Unterabschnitt „Gebührenerstattung und -anrechnung“ zur weitgehenden Vermeidung doppelter Kostenbelastungen.

**Hinweis:** Eine ausführliche Aufstellung der anfallenden Kosten der unternehmerischen Beteiligung entnehmen Sie bitte den Anlagebedingungen sowie dem Verkaufsprospekt.



# Wesentliche Risiken und Hinweise im Überblick

Die nachfolgend aufgeführten Risiken können zu einer Verschlechterung der angestrebten Rendite sowie zu Verlusten führen. Auch der vollständige Verlust der gesamten geleisteten Kapitaleinlage einschließlich Ausgabeaufschlag sowie der im Zusammenhang mit der Eingehung der Beteiligung aufgewandten Nebenkosten kann nicht ausgeschlossen werden (sog. Totalverlustrisiko).

- Es können Risiken aus den wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa entstehen.
- Es bestehen Risiken aufgrund von Epidemien und Pandemien. Die Ausbreitung von Infektionskrankheiten kann nachhaltige Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und damit auf die Geschäftstätigkeit der Investmentgesellschaft und der Zielfonds sowie ihre Finanz- und Ertragslage haben. Die Auswirkungen des Coronavirus-Ausbruchs können über einen längeren Zeitraum anhalten und zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung führen. Sie könnten zu einem allgemeinen Rückgang der Weltwirtschaft führen und die Leistung einzelner Länder, Industrien oder Sektoren in erheblicher und unvorhergesehener Weise negativ beeinflussen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Fundamentaldaten kann wiederum das Risiko des Ausfalls oder der Insolvenz bestimmter Unternehmen erhöhen, Marktwerte negativ beeinflussen, die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. All diese Risiken können sich erheblich nachteilig auf die Wertentwicklung und die Finanzlage der Zielfonds, in die die Investmentgesellschaft investiert, sowie auf die Gesamtertragsrate der Investmentgesellschaft auswirken.
- Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaften 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 Investmentgesellschaften noch nicht vollständig feststehen (**Semi-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.
- Insbesondere im Falle der Beteiligung der Investmentgesellschaft an einem Investmentvermögen, das von einer Gesellschaft der Wealthcap Gruppe verwaltet oder beraten wird, können sich Interessenkonflikte ergeben. Diese Verflechtung könnte die Verwaltungsgesellschaft beispielsweise daran hindern, aufgrund des Beteiligungsverhältnisses bestehende Überwachungs- und Kontrollrechte gegenüber dem betreffenden Zielfonds und seiner Organe in der gebotenen Entschiedenheit und Härte wahrzunehmen.
- Die Investmentgesellschaften können zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielen und/oder höhere Ausgaben tätigen als erwartet. Eine daraus folgende Insolvenz der Investmentgesellschaften 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 Investmentgesellschaften 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 eingesetzten 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 Zielfondsbeiträge und der betreffenden Unternehmen auswirken. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d.h., Wertschwankungen durch gesamtwirtschaftliche Entwicklungen, wie beispielsweise steigende Zinssätze oder Veränderungen von Wechselkursen, wirken sich stärker auf den Wert der von den Zielfonds getätigten Investitionen aus. Wertverluste können somit verstärkt werden. Außerdem besteht das Risiko, dass beispielsweise nach Ablauf von vereinbarten Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt. 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 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 den Investmentgesellschaften) die Erfüllung etwaiger zu diesem Zeitpunkt noch offener Einzahlungsverpflichtungen verlangen. Eine Befriedigung der Investmentgesellschaften dürfte in diesem Fall regelmäßig nicht mehr möglich sein, sodass das für die Zielfondsbeiträge 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. Die Rücknahme oder Kündigung der Anteile während der Fondslaufzeit ist nicht möglich.**
- **Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen sind nicht gesichert, der Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl von Einflussfaktoren. Diese Einflussfaktoren können insbesondere in wirtschaftlichen Krisensituationen, beispielsweise vor dem Hintergrund der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Risiken verstärken.**
- Der Werterhalt des Vermögens ist abhängig von der Inflation. Inflation bedeutet effektiven Kaufkraftverlust. Dies betrifft sowohl den Wert des Anlagebetrags, als auch den Ertrag, der mit der Anlage erwirtschaftet werden soll. Insbesondere betrifft dies die

Differenz zwischen der Rendite und der Inflationsrate. Auch bei einer positiven Rendite sind daher Verluste möglich, wenn die Inflation höher ist als die erwirtschaftete Rendite.

- **Hinweis:** Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, 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“, Ab-

schnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen. Jeder Anleger sollte den Verkaufsprospekt inklusive etwaiger Aktualisierungen und Nachträge lesen, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. 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 (Private Real Estate)

- Es besteht das Risiko einer fehlerhaften Ankaufsprüfung, die zu einer Fehleinschätzung des zu erwerbenden Private-Real-Estate-Zielfonds führt.
- Private-Real-Estate-Zielfonds erhalten aus ihren Immobilieninvestitionen regelmäßig keine oder nur geringe bzw. unregelmäßige laufende Ausschüttungen. Der Ertrag wird regelmäßig aus den Veräußerungen der Immobilieninvestitionen des Zielfonds erzielt.
- Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Real-Estate-Zielfonds hängt maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der von dem Private-Real-Estate-Zielfonds gehaltenen Immobilieninvestitionen ab. Treten hierbei nicht die Erwartungen des Zielfondsmanagements ein, kann dies v. a. zu einer Minderung des erzielbaren Veräußerungserlöses auf Ebene des Private-Real-Estate-Zielfonds führen.
- Der Markt oder Teilmarkt für Investitionen im Private-Real-Estate-Bereich kann sich anders als erwartet entwickeln; die Entwicklung der Immobilieninvestition ist insbesondere abhängig von der Wertentwicklung der Immobilien, die z. B. durch höhere als geplante Baukosten, unentdeckte Altlasten oder Baumängel sowie Mietausfälle oder höhere als geplante Instandhaltungskosten geringer als erwartet ausfallen kann, sowie der Entwicklung der jeweiligen Standorte. Insbesondere im Zusammenhang der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Konflikte, wie z. B. Energieengpässe, können sich Faktoren verstärken, die die Entwicklung von Immobilieninvestitionen negativ beeinflussen, beispielsweise durch Bauverzug aufgrund von Störungen in der Lieferkette, Preissteigerungen bei Baumaterialien oder durch Verschlechterung von Mieterbonitäten.
- Es bestehen Leerstands- und Vermietungsrisiken, beispielsweise 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 neu oder wieder vermietet werden kann bzw. hierfür hohe Kos-

ten durch den Vermieter aufzubringen sind. Insbesondere im Zusammenhang der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Konflikte, wie z. B. Energieengpässe, können sich Faktoren verstärken, die die Entwicklung der Mieteinnahmen und damit auch die Liquidität des Private-Real-Estate-Zielfonds negativ beeinflussen. So können beispielsweise durch Mietausfälle Liquiditätsengpässe entstehen, sodass der Kapitaldienst für etwaige Fremdfinanzierungen nicht mehr ordnungsgemäß bedient werden kann.

- Für etwaige Fremdfinanzierungen können Anschlussfinanzierungsrisiken entstehen, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt, sowie im Extremfall das Risiko einer Zwangsverwertung von Immobilien. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt 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. Insbesondere im Zusammenhang der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Konflikte, wie z. B. Energieengpässe, können

# Anlageklassenspezifische und steuerliche Risiken

sich Faktoren verstärken, die die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen negativ beeinflussen, insbesondere soweit diese in einer Branche tätig sind, die von den negativen Auswirkungen der Krise besonders betroffen ist, z. B. im Bereich Freizeit, Transport und Produktion.

- Private-Equity-Zielfonds erhalten für ihre Beteiligungen regelmäßig keine laufenden Ausschüttungen. Der Ertrag wird regelmäßig 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.
- Bei etwaigen Fremdfinanzierungen können Anschlussfinanzierungsrisiken entstehen. Beispielsweise kann nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommen. Im Extremfall besteht das Risiko einer Zwangsverwertung von Vermögensgegenständen. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.

## Beispielhaft bestehen folgende Risiken in der Anlageklasse Energie/Infrastruktur

- Der wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt i. d. R. von bestimmten – oft 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.

- Für etwaige Fremdfinanzierungen können Anschlussfinanzierungsrisiken entstehen, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt, sowie im Extremfall das Risiko einer Zwangsverwertung von Vermögensgegenständen. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.
- Im Zusammenhang der noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie und der geopolitischen Konflikte können sich Faktoren verstärken, die die wirtschaftliche Entwicklung von Investitionen in Infrastruktur negativ beeinflussen. So können insbesondere ein Nachfragerückgang (z. B. im Energiebedarf aufgrund geringerer Produktionstätigkeit) bzw. ein Transportrückgang und dadurch geringere Einnahmen aus Straßen- und Brückenmaut zu Ergebniseinbußen für Unternehmen in den betroffenen Sektoren führen. Auch kann sich beispielsweise die Fertigstellung von Infrastrukturprojekten verzögern und dadurch erhöhte Kosten können das Ergebnis negativ beeinflussen.

## 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, so dass der Anleger einer doppelten Besteuerung unterliegt.

# Impressum / Hinweise / Kontakt

## Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Grünwald  
Stand: 06.06.2023

## Hinweis zur Wealthcap Portfolio 6 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 28.04.2021, inklusive etwaiger weiterer Aktualisierungen und Nachträge. Die Produktkurzinformation stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt und das Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Die Produktkurzinformation ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Produktkurzinformation ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes. Aufgrund der Produktkurzinformation kann kein Beitritt in die Investmentgesellschaft erfolgen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter [www.wealthcap.com/feedback](http://www.wealthcap.com/feedback) abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und das aktuelle Basisinformationsblatt liegen in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München als deutschsprachige Dokumente zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.wealthcap.com/angebote](http://www.wealthcap.com/angebote) bei Auswahl der jeweiligen Beteiligung unter „Broschüren und Unterlagen“ verfügbar.

## IRR-Methode

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

Die Renditeangabe im Basisinformationsblatt, das ab dem 01.01.2023 die WAI ersetzt, entspricht der gesetzlich vorgeschriebenen „RTS-Methode“. Diese unterstellt (fiktiv) eine vollständige Kapitalbindung über die gesamte Fondslaufzeit hinweg. Dagegen wird bei der Renditeermittlung gemäß der internen Zinsfuß-Methode die tatsächliche Kapitalbindung während der Fondslaufzeit berücksichtigt. Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden führen in der Regel zu unterschiedlichen Renditekennzahlen. Um eine Vergleichbarkeit der Renditeangaben im Basisinformationsblatt und den Vertriebsunterlagen zu gewährleisten, hat die Wealthcap im Basisinformationsblatt einen Hinweis auf die IRR-Angabe gemäß dem internen Zinsfuß angebracht.

## Datenschutz

[www.wealthcap.com/datenschutz](http://www.wealthcap.com/datenschutz)

## Kontakt

Weitere Informationen zum Wealthcap Portfolio 6 erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt für Sie bereit, den Sie ebenso direkt anfordern können.

Besuchen Sie uns im Internet unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com), um sich über das Wealthcap Portfolio 6 zu informieren. Hier finden Sie alles Wissenswerte rund um unser Angebot und unser Unternehmen sowie bereits platzierte und aktuelle Sachwertefonds, zum Beispiel aus den Bereichen Immobilien, Private Equity, Luftverkehr und Portfoliolösungen.

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Zweigniederlassung München  
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](mailto:info@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Zweigniederlassung München

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](mailto:info@wealthcap.com)

Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)