

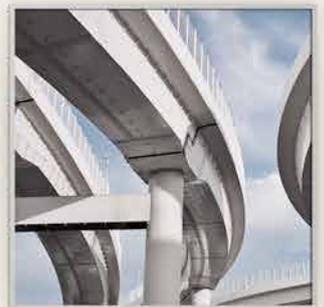


Anlageklasse SachWerte Portfolios

## WealthCap SachWerte Portfolio 2

Investitionsbericht vom 11.03.2016

# SachWerte-Vielfalt einfach besitzen





*»Für die dritte Anbindung hat uns der aktuelle Immobilien-Zielfonds des momentan größten Vermögensverwalters der Welt überzeugt.<sup>1</sup>*

*Für das Jahr 2016 prüfen wir derzeit weitere Investitionen, auch in den anderen Anlageklassen.«*

Thomas Zimmermann  
Leiter Portfolio Management  
Portfoliofonds

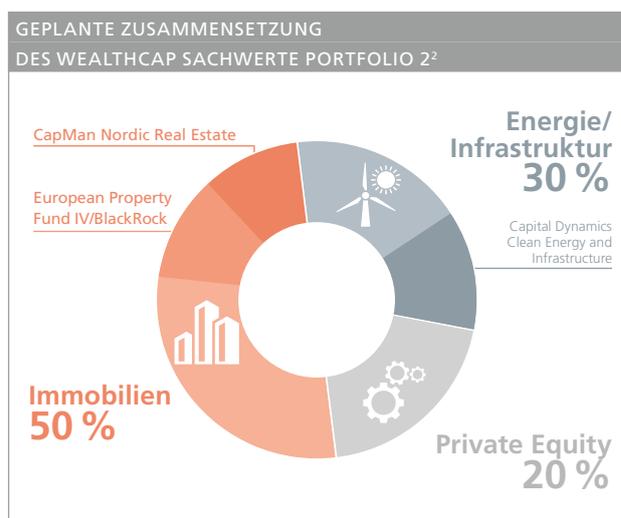
<sup>1</sup> Quelle: <http://www.wallstreet-online.de/nachricht/8055195-groesten-vermoegensverwalter-welt> (Abrufstag 07.12.2015).

# Allgemeine Informationen zum WealthCap Sachwerte Portfolio 2

Es ist vorgesehen, dass sich das WealthCap Sachwerte Portfolio 2 aus verschiedenen Anlageklassen wie Immobilien, Energie/Infrastruktur und Private Equity zusammensetzt und die Möglichkeit bietet, ohne Verwaltungsaufwand in eine Vielzahl unterschiedlicher Sachwerte zu investieren. Die Investmentgesellschaft investiert dabei in der Regel mittelbar über institutionelle Zielfonds.

## PROGNOSTIZIERTES ANLAGERERGEBNIS

- Renditeziel von 6–7 % p. a. (IRR<sup>1</sup>) vor Steuern bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag
- Geplante Fondslaufzeit bis 31.12.2026
- Ab 2018 werden jährliche Ausschüttungen angestrebt.



INFORMATIONEN ZU ZIELFONDS, AN DIE DAS PORTFOLIO BEREITS KAPITALZUSAGEN GEGEBEN HAT						
ZIELFONDS (ANLAGEKLASSE)	KAPITALZUSAGE AN ZIELFONDS	KAPITAL-ABRUFSTAND	FINANZIERUNG AUF EBENE DER INVESTMENTGESELLSCHAFT	ERWERBS-NEBEN-KOSTEN	KURZBESCHREIBUNG INVESTITIONSSTRATEGIE DES ZIELFONDS	GRÜNDE FÜR DIE INVESTITION
 <b>European Property Fund IV/BlackRock (Immobilien)</b>	8 Mio. EUR	0,00 %	100 % Eigenkapital (konzeptionsgemäß)	28.330,00 EUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Streuung über europäische Büro-, Einzelhandels-, Wohn- und Hotelimmobilien (v. a. in Deutschland, Frankreich und Großbritannien)</li> <li>▪ Wertsteigerung der Anlageobjekte durch aktives Asset Management vor Ort<sup>3</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Zielfondsmanager verfügt über lokale Teams in Frankfurt, Paris, London, Kopenhagen und Warschau mit langjähriger Erfahrung.</li> <li>▪ Das Zielfondsmanagement hat bereits drei Vorgängerbonds aufgelegt.<sup>3</sup></li> </ul>

1 IRR-Definition siehe Seite 5.

2 Bei einem geplanten Kommanditkapital von 50 Mio. EUR.

3 Europe Property Fund IV, BlackRock Private Placement Memorandum Januar 2015, Due Diligence Questionnaire und Appendix C Juni 2015.

## INFORMATIONEN ZU ZIELFONDS, DIE BEREITS ANGEBOUNDEN SIND

ZIELFONDS (ANLAGEKLASSE)	KAPITALZUSAGE AN ZIELFONDS	KAPITAL- ABRUFSTAND	FINANZIERUNG AUF EBENE DER INVEST- MENTGESELL- SCHAFT	ERWERBS- NEBEN- KOSTEN	KURZBESCHREIBUNG INVESTITIONSSTRATEGIE DES ZIELFONDS	GRÜNDE FÜR DIE INVESTITION
 <b>CapMan Nordic Real Estate Fund (Immobilien)</b>	5 Mio. EUR	54 %	100 % Eigenkapital (konzeptions- gemäß)	22.086,00 EUR	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Streuung über skandinavische Immobilien (Büro, Einzelhandel, Wohnen)</li> <li>▪ Wertsteigerung der Anlageobjekte durch aktives Asset Management vor Ort<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der wirtschaftlich starke Teilmarkt Skandinavien in der Kernanlageregion Europa wird hierdurch abgedeckt.<sup>2</sup></li> <li>▪ Das Zielfondsmanagement hat bereits drei Vorgängerfonds aufgelegt.<sup>1</sup></li> </ul>
 <b>Capital Dynamics Clean Energy and Infrastructure Fund (Energie/ Infrastruktur)</b>	7 Mio. USD	100 %	100 % Eigenkapital (konzeptions- gemäß)	17.305,99 EUR <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokus auf Investitionen in Clean Energies wie Wind, Solar, Wasser und Biomasse</li> <li>▪ Geografischer Schwerpunkt auf Europa, darüber hinaus auch Nordamerika und Australien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Anbindung ist eine gute Mischung aus Clean Energy-Projekten und -Anlagen bereits im Zielfonds enthalten.</li> <li>▪ Der Zielfondsmanager verfügt über langjährige, internationale Erfahrung auf dem Energiesektor.<sup>4</sup></li> </ul>

AUSBLICK<sup>5</sup>

ANLAGEKLASSE	STRATEGIE
 <b>Immobilien</b>	Ein weiterer Zielfonds wird derzeit untersucht, der sich mit den Nutzungsarten Einzelhandel, Büro, Wohnen und Industrie in den Märkten United Kingdom, Deutschland, Frankreich und Polen beschäftigt.
 <b>Immobilien</b>	Dieser Immobilien-Zielfonds konzentriert sich ebenfalls auf die europäischen Märkte.
 <b>Immobilien</b>	Als Ergänzung des europäischen Immobilienanteils prüfen wir einen US-amerikanischen Zielfonds, der plant, Immobilien verschiedener Nutzungsarten zu erwerben.
 <b>Immobilien</b>	Zur Ergänzung des Immobilienanteils befindet sich ein auf Einkaufszentren spezialisierter Zielfonds in Prüfung. Der Fokus liegt hierbei konzeptionsgemäß auf europäischen Großstadregionen.
 <b>Immobilien</b>	Ein weiterer US-amerikanischer Zielfonds befindet sich derzeit noch in Untersuchung. Dieser plant, in Immobilien verschiedener Nutzungsarten in den wachsenden Metropolregionen zu investieren.
 <b>Energie/Infrastruktur</b>	Als zweites Energie-/Infrastruktur-Investment prüfen wir derzeit einen Zielfonds, der sich auf mitteleuropäische Infrastrukturunternehmen spezialisiert.
 <b>Private Equity</b>	Als Private-Equity-Beteiligung prüfen wir außerdem einen auf Europa ausgerichteten Zielfonds mit einem Investitionsfokus auf etablierten Unternehmen und eigenkapitalähnlichen Finanzierungen.
<b>Weitere Investitionsmöglichkeiten</b>	Derzeit prüft WealthCap zudem ausgewählte Zielfonds mit einem Investitionsfokus auf Wachstumsregionen. Diese können zur Abrundung des Portfolios beitragen.

1 CAPMAN NORDIC REAL ESTATE FCP-SIF Private Placement Memorandum November 2013.

2 WealthCap, eigene Einschätzung.

3 Wechselkursannahme: 1 EUR : 1,1109 USD (per 13.08.2015).

4 Capital Dynamics Clean Energy and Infrastructure Private Placement Memorandum April 2013 sowie Quarterly Report Q2 2015.

5 Diese Liste kann laufend Änderungen unterliegen.

# Das Wichtigste im Überblick

EBENE DES WEALTHCAP SACHWERTE PORTFOLIO 2	
Investitionsgegenstand	Das WealthCap SachWerte Portfolio 2 bietet Anlegern die Möglichkeit, sich mittelbar über Zielgesellschaften an einem breit gestreuten Portfolio an Investitionen aus verschiedensten Anlageklassen zu beteiligen. Das WealthCap SachWerte Portfolio 2 investiert dafür in Zielgesellschaften (voraussichtlich überwiegend in sogenannte institutionelle Zielfonds).
Anlageklassen mit Zielgewichtung (bezogen auf das Kommanditkapital)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Immobilien: 50 % (mind. 30 %)</li> <li>■ Energie und Infrastruktur: 30 % (mind. 15 %)</li> <li>■ Private Equity (Unternehmensbeteiligungen): 20 % (mind. 15 %)</li> </ul>
Investitionsquote	■ 100 % bezogen auf das Kommanditkapital
Ziellaufzeit	■ 11–12 Jahre (31.12.2026 mit Verlängerungsoptionen) <sup>1</sup>
Platzierungsgarantie	■ 50 Mio. EUR (die Fondswährung ist EUR)
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 100 % Eigenkapital (geplantes Kommanditkapital 50 Mio. EUR)<sup>2</sup></li> <li>■ Eine kurzfristige Aufnahme von Fremdkapital zur Zwischenfinanzierung ist möglich, eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Die Fremdkapitalquote wird maximal 15 % des Verkehrswertes der in der Investmentgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände betragen.</li> </ul>

ANLEGEREBENE	
Renditeziel und Ausschüttungen (prognostiziert) für den Anleger	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Renditeziel von 6–7 % p. a. (IRR; siehe unten) vor Steuern bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag</li> <li>■ Ab 2018 werden jährliche Ausschüttungen angestrebt.</li> </ul>
Einkunftsart	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Voraussichtlich Einkünfte aus Kapitalvermögen</li> <li>■ Zur Vermeidung/Reduzierung einer möglichen US-Quellensteuer ist die Erstellung eines US-Steuerformulars (W-8BEN) notwendig. Die mit der Beantragung sowie dem Ausfüllen des notwendigen Formulars verbundenen Kosten übernimmt die Fondsgesellschaft.</li> </ul>
Mindestbeteiligung	■ Ab 5.000 EUR zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag (Einzahlungen müssen in einem Betrag erfolgen)
Kosten <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausgabeaufschlag: 5 % des Zeichnungsbetrages</li> <li>■ Initialkosten der Fondsgesellschaft: 9,95 % des Kommanditkapitals</li> <li>■ Laufende Fondskosten: ca. 1,309 % des adjustierten<sup>4</sup> Nettoinventarwerts</li> <li>■ Vergütung der Verwahrstelle: 0,05474 % p. a. auf Basis des zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwerts, mindestens 14.280 EUR p. a.</li> </ul>
Beispielhafte Risiken <sup>5</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ein wirtschaftlicher Totalverlust des vom Anleger erbrachten Kapitals einschließlich Ausgabeaufschlag ist möglich.</li> <li>■ Es stehen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht alle Zielgesellschaften fest, sodass eine Analyse und Prüfung durch den Anleger nicht möglich ist.</li> <li>■ Verzögerungen in der Investitionsphase können zu einer niedrigeren Rendite der Anlage bzw. zu Verlusten führen</li> <li>■ Es können Fremdwährungsrisiken durch Investitionen in Nicht-Euro-Währungen entstehen.</li> <li>■ Es bestehen anlageklassenspezifische Risiken.</li> <li>■ Der Verlauf des WealthCap SachWerte Portfolio 2 hängt erheblich von der Fachkompetenz der handelnden Personen ab (Managementrisiko).</li> </ul>
Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bitte beachten Sie den allein verbindlichen Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Anlagebedingungen vom 24.02.2015, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge</li> <li>■ Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängt und künftig Änderungen unterworfen sein kann.</li> </ul>

## IRR-Methode

Die Renditeangabe nach 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 gebundene Kapital erzielt werden kann. Nach dieser Methode werden Höhe der Zu- und Abflüsse und 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.

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

2 Auf Ebene der Zielgesellschaften kann eine Fremdfinanzierung erfolgen.

3 Es können weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft gemäß § 5 Nr. 5 der Anlagebedingungen entstehen.

4 Bemessungsgrundlage ist die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen letzten Bewertungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal i. H. v. 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals.

5 Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung am WealthCap SachWerte Portfolio 2 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 Gesellschaft“, Abschnitt „Wesentliche Risiken“, zu entnehmen.



**Hinweis zum WealthCap SachWerte Portfolio 2**

Die Angaben zu dieser 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 24.02.2015, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Die Werbemitteilung stellt keine Anlageberatung dar. Die Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Werbemitteilung ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts. Aufgrund der Werbemitteilung kann kein Beitritt in die Fondsgesellschaft erfolgen. Der Verkaufsprospekt, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Am Eisbach 3, 80538 München, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com) verfügbar.



Dieses Dokument enthält ausgewählte Informationen zu Capital Dynamics sowie den „Capital Dynamics Clean Energy and Infrastructure LP“. Das Dokument verfolgt den Zweck einer kurzen Einführung, vermittelt aber kein vollständiges Unternehmensporträt von Capital Dynamics und ersetzt auch keine ausführliche Beschreibung der „Capital Dynamics Clean Energy and Infrastructure LP“. Capital Dynamics hat die Informationen in diesem Dokument der WealthCap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bzw. einem von dieser beauftragten Untervermittler (zusammen „WealthCap“) auf deren Wunsch zur Verfügung gestellt. Das Dokument dient ausschließlich der zusätzlichen Information, ergänzt jedoch nicht die Beteiligungsunterlagen, die die ausschließliche rechtliche Grundlage einer Beteiligung am „Capital Dynamics Clean Energy and Infrastructure LP“ bilden. Das Dokument enthält keinerlei Erklärungen, Zusagen oder Garantien von Capital Dynamics, weder gegenüber WealthCap noch gegenüber Dritten, die vom Inhalt des Dokumentes Kenntnis erlangen, insbesondere nicht gegenüber bestehenden oder zukünftigen Anlegern der von WealthCap errichteten oder noch zu errichtenden Fonds. Capital Dynamics übernimmt keine Verantwortung oder Haftung jeglicher Art für eine Entscheidung von Anlegern, sich an Produkten oder Fonds zu beteiligen, die eventuell auf der Grundlage der von Capital Dynamics zur Verfügung gestellten Informationen basieren und die von WealthCap errichtet, verwaltet, beraten oder vertrieben werden. Für diese Kapitalanlagen sind ausschließlich WealthCap und die von ihr beauftragten Verwalter oder Dienstleister verantwortlich. Capital Dynamics und die von Capital Dynamics gemanagten Fonds richten sich nur an institutionelle bzw. professionelle Anleger. In der Folge verwendet Capital Dynamics Informationen, die im institutionellen Bereich der Kapitalanlage bei Private-Equity-Anlagen üblich sind, jedoch in der Regel nicht ohne besondere Fachkenntnisse verständlich, nachvollziehbar und verwendbar sind. Angaben in diesem Dokument können daher für den Empfänger unvollständig sein oder zu fehlerhaften Schlussfolgerungen führen. Davon können insbesondere Angaben zur Ermittlung und Beschreibung des Anlageerfolgs bzw. der Rendite (IRR/brutto/netto) betroffen sein. Die Berechnung dieser Performanceangaben folgt unterschiedlichen Methoden, denen zum Teil komplexe Berechnungsmodelle zugrunde liegen. Diese Angaben können vor allem nicht mit Renditeangaben bei traditionellen Kapitalanlagen verglichen werden und sollten daher nur unter Heranziehung eigener fachkundiger, erfahrener Berater im Rahmen einer Anlageentscheidung berücksichtigt werden. Angaben über den Anlageerfolg der Vergangenheit sind zudem keine Indikation oder Garantie, dass diese Ergebnisse auch in Zukunft erzielt werden können. Die Informationen in diesem Dokument stellen keine Empfehlung, kein Angebot oder Angebot zur Abgabe eines Angebots dar, sich an dem Fonds „Capital Dynamics Clean Energy and Infrastructure LP“ oder einem anderen von Capital Dynamics verwalteten Fonds zu beteiligen. Capital Dynamics bietet eine Beteiligung am „Capital Dynamics Clean Energy and Infrastructure LP“ sowie anderen von Capital Dynamics verwalteten Fonds ausschließlich bei Erfüllung der Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs an. Eine Beteiligung von Privatanlegern ist dabei ausgeschlossen. Capital Dynamics hat keine Verpflichtung übernommen, die Angaben in diesem Dokument zu aktualisieren, sich aber vorbehalten, jederzeit Änderungen vorzunehmen.

WealthCap  
Am Eisbach 3  
80538 München  
Telefon +49 89 678 205-500  
[www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)