

# Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## Wealthcap Portfolio 4 GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Der Anleger investiert in eine unternehmerische Beteiligung an einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds, nachfolgend „Investmentgesellschaft“). Die Investmentgesellschaft wird von der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Verwaltungsgesellschaft“), einem Unternehmen der Wealthcap Gruppe, verwaltet.

### Ziele und Anlagepolitik

#### Anlageziel

Die Investmentgesellschaft strebt eine positive Rendite mit jährlichen Ausschüttungen voraussichtlich ab dem Jahr 2023 und Wertzuwachsen bei möglichst geringen Wert- und Ausschüttungsschwankungen an. Die angestrebte Zielrendite (nicht garantiert) liegt bei ca. 6% (IRR<sup>1</sup>) p.a. bezogen auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern.<sup>2,3</sup> Erwirtschaftete Erträge werden grundsätzlich ausgeschüttet, wobei Reinvestitionen nach Maßgabe des § 8 der Anlagebedingungen in begrenztem Umfang möglich sind.

#### Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist es, ggf. mittelbar über eine oder mehrere Zweck- bzw. Dachfondsgesellschaften, ein breit gestreutes Portfolio von Beteiligungen an inländischen, europäischen und außereuropäischen Alternativen Investmentfonds („Zielfonds“) aufzubauen, die direkt oder indirekt (überwiegend) in die Anlageklassen Immobilien, Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen sowie Energie und Infrastruktur investieren. Die konkreten Investitionsgegenstände stehen derzeit teilweise noch nicht fest.

#### Anlagegrundsätze

Es wurden bisher zusammen mit der „Schwestergesellschaft“ Wealthcap Portfolio 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG über eine gemeinsam gehaltene Zweckgesellschaft bereits drei Kapitalzusagen abgegeben. Gegenüber dem Zielfonds Asterion Industrial Infra Fund I, FCR („Asterion Infra Fund I“) wurde eine Kapitalzusage i.H.v. 10 Mio. EUR abgegeben. Beim Asterion Infra Fund I handelt es sich um einen in Euro aufgelegten, in Spanien ansässigen Zielfonds. Der Fonds plant, Investitionen in Infrastrukturunternehmen/-projekte im europäischen Raum vorzunehmen. Zudem wurde eine Kapitalzusage gegenüber dem Zielfonds Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 (F) SA SICAV-SIF Teilfonds 1 – Private Equity Large Buyout 2018 (Feeder) („Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1“) i.H.v. 15 Mio. EUR abgegeben. Bei Wealthcap Spezial Portfolio Private Equity 1 handelt es sich um einen in Euro aufgelegten Dachfonds mit Sitz in Luxemburg. Der Fonds plant, Investitionen in Private Equity Zielfonds bzw. Unternehmensbeteiligungen mit Fokus auf den europäischen Mittelstand im Segment Buy-out vorzunehmen und hat bis Dezember 2020 bereits sechs Zielfondsinvestments getätigt. Des Weiteren wurde eine Kapitalzusage gegenüber dem Zielfonds Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 (F) SA SICAV-SIF Teilfonds 1 – Private Real Estate 2018 (Feeder) („Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1“) i.H.v. 20 Mio. EUR abgegeben. Bei Wealthcap Spezial Portfolio Immobilien 1 handelt es sich um einen in Euro aufgelegten Dachfonds mit Sitz in Luxemburg. Der Fonds plant Investitionen in Immobilien-Zielfonds, die mit einer aktiven Wertsteigerungsstrategie investieren und hat bis Dezember 2020 bereits in vier Zielfonds investiert. Die in § 2 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft festgelegten Anlagegrenzen enthalten insbesondere folgende zwingende Vorgaben dahingehend, wie viel Prozent des der Investmentgesellschaft für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals unmittelbar oder mittelbar über eine oder mehrere Zweckgesellschaften in die jeweiligen Beteiligungen an AIF investiert werden müssen:

- Mindestens 60% werden direkt oder indirekt in AIF mit Sitz in Ländern im Geltungsbereich der AIFM-Richtlinie (mit Ausnahme der Bundesrepublik Deutschland), im Vereinigten Königreich, auf den Kanarischen Inseln Jersey und Guernsey, in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, auf den Cayman Islands sowie in den Vereinigten Staaten von Amerika investiert.
- Mindestens 35% werden direkt oder indirekt in AIF investiert, die mindestens 60% des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals unmittelbar oder mittelbar in Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Value-add-Prinzip (z.B. Neupositionierung von Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial und anschließendem Verkauf) verfolgen.
- Mindestens 25% werden direkt oder indirekt in AIF investiert, die mindestens 60% des ihnen für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals unmittelbar oder mittelbar in Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen investieren und diesbezüglich eine Anlagestrategie nach dem Buy-out-Prinzip (z.B. Übernahme von bereits etablierten Unternehmen mit dem Ziel der Wertsteigerung und anschließendem Verkauf) verfolgen.
- Mindestens 60% werden direkt oder indirekt in AIF investiert, die ihren Investitionsschwerpunkt in Europa haben.
- Mindestens 60% werden direkt oder indirekt in AIF investiert, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag, ihrer Satzung oder ihrer sonstigen Fondsdokumentation planen, unmittelbar oder mittelbar in mindestens vier Immobilien bzw. Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen bzw. Unternehmensbeteiligungen und Anlagen aus dem Bereich Energie und Infrastruktur zu investieren.

Die vorstehenden Anlagegrenzen müssen am Stichtag zwei Jahre nach dem Platzierungsschluss der Investmentgesellschaft erfüllt sein. Um eine Risikomischung zu erreichen, steht der Investmentgesellschaft ein Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs zu. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die Investmentgesellschaft unter Umständen auch nicht risikogemischt investiert sein.

Die Investmentgesellschaft strebt folgendes mittelbar über Zielfonds gehaltenes Portfolio an:

- Immobilien: 55 %
- Private-Equity-Unternehmensbeteiligungen: 30 %
- Energie/Infrastruktur: 15 %

#### Auswahl der Investitionen

Die Auswahl der einzelnen Beteiligungen an Zielfonds erfolgt durch die Verwaltungsgesellschaft nach gründlicher wirtschaftlicher, rechtlicher und steuerlicher Prüfung. Für die Angemessenheit des Kaufpreises der einzelnen Beteiligungen wird neben der Prüfung durch die Verwaltungsgesellschaft auch ein Wertgutachten von mindestens einem externen Bewerter eingeholt. Im Investitionsprozess werden u.a. folgende Kriterien in Bezug auf die potenziellen Zielfonds geprüft:

- Erfahrung des Managements
- Anlagestrategie
- rechtliche und steuerliche Ausgestaltung
- Kostenstruktur
- Auswirkungen auf die Portfoliozusammensetzung der Investmentgesellschaft

#### Gesellschaftskapital

Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft soll durch den mittelbaren Beitritt von Anlegern über die Verwaltungsgesellschaft in ihrer Funktion als Treuhandkommanditistin erhöht werden. Das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft ist nach oben hin nicht begrenzt. Die Einlagen der Anleger werden in mehreren Raten zur Zahlung fällig, wobei die erste Rate i.H.v. 55% sowie der volle Ausgabeaufschlag i.H.v. bis zu 5% der gezeichneten Einlage unmittelbar nach Annahme der Beitrittserklärung einzuzahlen sind. Die weiteren Raten sind nach schriftlicher Aufforderung einzuzahlen. Um eine angemessene Streuung der Investitionen sicherzustellen, hatte die Wealthcap Investment Services GmbH eine Platzierungsgarantie i.H.v. 40 Mio. EUR abgegeben, d.h., die Investmentgesellschaft konnte mit einem zugesagten Kommanditkapital i.H.v. mindestens 40 Mio. EUR planen.

#### Finanzierung

Die Finanzierung der Investmentgesellschaft erfolgt grundsätzlich durch Eigenkapital in Gestalt der Einlagen der Anleger. Eine kurzfristige Aufnahme von Fremdkapital zur Zwischenfinanzierung ist möglich, eine langfristige Aufnahme von Fremdkapital ist nicht vorgesehen. Eine Kreditaufnahme kann insbesondere dann erfolgen, wenn eine Zeichnung bzw. ein Erwerb von Zielfondsanteilen vor dem Abschluss der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft erfolgt. Die Fremdkapitalquote wird maximal 20% des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, betragen. Diese Höchstgrenze gilt – ebenso wie die gesetzliche Höchstgrenze von 150% – nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Daher kann die Verwendung von Fremdkapital innerhalb dieses Zeitraums oberhalb dieser Grenzen liegen.

#### Beitrittszeitraum

Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist bis zum 31.03.2021 möglich (Platzierungsschluss).

#### Mindesteinlage

Die Mindesteinlage beträgt 10.000 EUR zzgl. eines Ausgabeaufschlags von bis zu 5%, wobei höhere Beteiligungen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein müssen.

#### Währung

Die Fondswährung ist der Euro.

#### Laufzeit

Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft ist bis zum 30.06.2032. Die Gesellschafter können unter bestimmten Bedingungen gem. § 24 des Gesellschaftsvertrages und § 9 der Anlagebedingungen mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft bis spätestens zum 31.12.2037 beschließen.

1 Renditeangabe nach interner Zinsfußmethode. Diese gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die zu jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch rechnerisch gebundene Kapital erzielt werden kann.  
2 Die angestrebte Zielrendite (nicht garantiert) liegt bei ca. 5% (IRR) p.a. bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i.H.v. 5% auf den Zeichnungsbetrag), aber vor Steuern.  
3 Die angestrebte Zielrendite (nicht garantiert) basiert auf Annahmen und Erfahrungswerten der Verwaltungsgesellschaft. Sie bildet keinen verlässlichen Indikator für künftige Renditen. Es gibt insbesondere keine Garantie dafür, dass die Zielrendite tatsächlich erreicht wird.  
4 Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rats vom 08.06.2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds.

Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Verwaltungsgesellschaft beschließen. Die Investmentgesellschaft wird ohne Gesellschafterbeschluss sechs Monate, nachdem die Investmentgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält, aufgelöst.

Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an der Investmentgesellschaft durch den Anleger besteht nicht.

### Empfehlung

Dieser Fonds ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

## Risiko- und Ertragsprofil

### Wesentliche Risiken

Mit der Anlage in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden. Folgende Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags erleidet.

### Anlagerisiken/Blind Pool/keine Einflussnahme auf die Investitionsentscheidungen/Zielfonds

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft ist insbesondere davon abhängig, dass die Zielfonds die von ihnen gehaltenen Vermögenswerte gewinnbringend auswählen, verwalten und ggf. veräußern. Es kann daher nicht garantiert werden, dass die Investmentgesellschaft aus ihrer Investitionstätigkeit Gewinne erzielen bzw. Verluste vermeiden wird und dass Gewinnzuweisungen und Ausschüttungen an die Anleger vorgenommen werden können. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die konkreten Investitionen der Investmentgesellschaft teilweise noch nicht feststehen. Die Anleger sind bei der Auswahl geeigneter Investitionen von der Expertise der Verwaltungsgesellschaft und des Managements der Zielfonds abhängig und haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Investitionen zu nehmen.

### Risiko 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 ihrer Vermögensgegenstände sowie die Finanz- und Ertragslage der Investment- und/oder Objektgesellschaften haben. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des weltweiten Ausbruchs einer durch ein neuartiges Corona-Virus verursachten Atemwegserkrankung. Die Auswirkungen von derartigen Epidemien und Pandemien können zu einem allgemeinen Rückgang der Weltwirtschaft führen, das Risiko des Ausfalls und 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 Investmentgesellschaft und deren Vermögensgegenstände und somit die Gesamtperformance der Anlage auswirken.

### Insolvenzrisiko/keine Einlagensicherung

Die Investmentgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Eine daraus folgende Insolvenz der Investmentgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers (samt Ausgabeaufschlag) führen, da die Investmentgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### Fremdwährungsrisiko

Aufgrund von Wechselkursschwankungen können die Einnahmen der Zielfonds, die Investitionen in einer Fremdwährung vorgenommen haben, schwanken, was sich negativ auf die Ausschüttungen an die Investmentgesellschaft und auf die Rendite des Anlegers auswirken kann. Auch bei Investitionen in in einer Fremdwährung geführte Zielfonds können bei Ausschüttungen Wechselkursschwankungen auftreten und Kosten für den Umtausch der Fremdwährung entstehen.

### Besondere Risiken aus den Anlageklassen

Mit der Investition der Investmentgesellschaft in die Anlageklassen Immobilien, Unternehmensbeteiligungen (Private Equity), Energie/Infrastruktur und sonstige Formen von Sachwertanlagen sind besondere Risiken verbunden.

- So können z.B. bei Immobilieninvestitionen Baukosten- oder Bauzeitüberschreitungen, höhere Instandhaltungsaufwendungen, der Ausfall von Vertragspartnern (insbesondere Mietern), versteckte Baumängel und Altlasten sowie verminderte Verkaufserlöse das Ergebnis eines Zielfonds und damit der Investmentgesellschaft mindern.

- Die Rentabilität der Beteiligung an einem Private-Equity-Zielfonds, der direkt oder indirekt in Unternehmensbeteiligungen investiert, 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 wirtschaftliche Betrieb von Energieerzeugungs- und Infrastrukturanlagen hängt i. d. R. von bestimmten – oft gesetzlich oder vertraglich – garantierten Einspeise- bzw. Nutzungvergütungen ab. Sollten diese tatsächlich nicht erzielt werden können oder sollte der Erlös aus einer Veräußerung dieser Anlagen geringer ausfallen als geplant, mindert sich das Ergebnis des Zielfonds und damit der Investmentgesellschaft.

### Illiquidität und beschränkte Handelbarkeit

Eine Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft 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 aber ggf. gar nicht oder nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen möglich sein.

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 im Kapitel „Die Investmentgesellschaft“ im Abschnitt „Wesentliche Risiken“ zu entnehmen.

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

Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Anlage verbundenen Kosten und der von der Investmentgesellschaft zu zahlenden Vergütungen und Kosten ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt, Kapitel „Kosten“, zu entnehmen.

<b>Ausgabeaufschlag</b> (zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	<b>bis zu 5 %<sup>1</sup></b>
<b>Initialkosten</b>	<b>bis zu 5,5 %</b>
<b>Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag</b>	<b>bis zu 10,5 %<sup>2</sup></b>
<b>Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (Gesamtkostenquote<sup>3</sup> im Geschäftsjahr 2020)</b>	<b>2,8 % p. a.</b> des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft <sup>4</sup>
davon Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft (ohne Kosten auf Ebene der Zielfonds)	<b>1,6 % p. a.</b> des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investmentgesellschaft <sup>4</sup>
davon Kosten auf Ebene der Zielfonds/Beteiligungen	<b>1,2 % p. a.</b> des durchschnittlichen Nettoinventarwerts 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 2 % des gegenüber einem Zielfonds verbindlich übernommenen Zeichnungsbetrages 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 Betrages, 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: a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird. b) Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,5 % einschließlich Zinseszins, bezogen auf ihre geleisteten und noch nicht durch die Investmentgesellschaft zurückgezahlten Einlagen (ohne Ausgabeaufschlag) für den Zeitraum, ab dem der letzte Anleger der Investmentgesellschaft beigetreten ist, bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Beteiligung der Verwaltungsgesellschaft an den Auszahlungen der Investmentgesellschaft i. H. v. 15 % aller weiteren Auszahlungen der Investmentgesellschaft.

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

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

3 Die Gesamtkostenquote basiert auf den laufenden Kosten für das zum 31.12.2020 endende Geschäftsjahr. Für die Berechnung der Gesamtkostenquote wurden der vorläufige Jahresabschluss der Investmentgesellschaft und der vorläufige Jahresabschluss der Zweckgesellschaft jeweils zum 31.12.2020 herangezogen. Die laufenden Kosten auf Ebene der Zielfonds wurden auf Basis der an die Zielfonds abgegebenen Kapitalzusagen geschätzt, da die Informationen über die tatsächlich entstandenen laufenden Kosten der Zielfonds zum Stand dieser wesentlichen Anlegerinformationen noch nicht vorlagen. Die Gesamtkostenquote enthält keine Transaktionsgebühren und kann von Jahr zu Jahr schwanken.

4 Der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft betrug im Geschäftsjahr 2020 lediglich rd. 23.465.000 EUR, da sich die Investmentgesellschaft noch in der Platzierungsphase befindet. Der für die Berechnung des durchschnittlichen Nettoinventarwerts herangezogene Nettoinventarwert zum 31.12.2020 basiert derzeit auf Schätzungen und Annahmen (vorläufiger Nettoinventarwert). Es werden sich daher voraussichtlich Abweichungen zu dem im Jahresabschluss zum 31.12.2020 dargestellten Wert ergeben.

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 der wirtschaftlichen Beteiligungen der Investmentgesellschaft an den Zielfonds von der Investmentgesellschaft und damit von den Anlegern zu tragen wären.

## Stellenwert der Kosten

Die vorstehend aufgeführten Kosten werden auf die Funktionsweise der Investmentgesellschaft (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft) verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

## Informationen zur Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft

Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft (darunter eine Beschreibung der Berechnung der Vergütungen und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütungen/Zuwendungen zuständigen Personen) können unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com) kostenlos abgerufen werden bzw. sind bei der Verwaltungsgesellschaft, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München, kostenlos in Papierform erhältlich.

## Wertentwicklung in der Vergangenheit/Mögliche Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

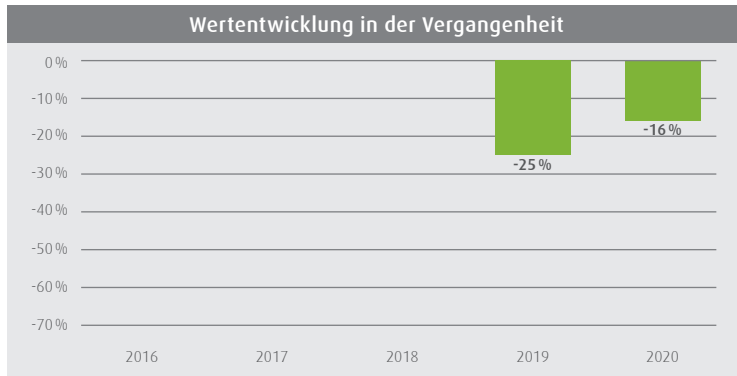
Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2018 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche von der Investmentgesellschaft zu tragende Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge.

Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des durchschnittlich gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2020 betrug rd. 27.053.000 EUR.

Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet<sup>1</sup>. Die Wertentwicklung wurde ohne Berücksichtigung der Platzierungsgarantie ermittelt und beruht im Wesentlichen auf der Belastung der Investmentgesellschaft mit Initialkosten und dem Einzahlungsstand i.H.v. 55% der gezeichneten Einlagen. Seit Auflegung der Investmentgesellschaft wurden keine Ausschüttungen getätigt.

Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

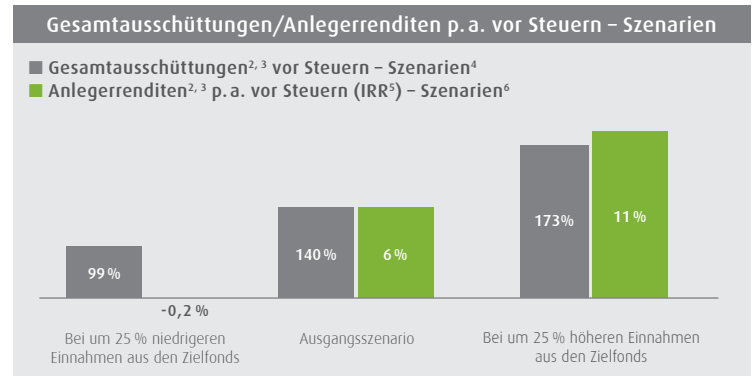
**Warnhinweis:** Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.



Da die Wertentwicklung in der Vergangenheit dem Anleger kein ausreichendes Verständnis für die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft vermittelt, finden sich nachfolgend Szenariobetrachtungen zu den Gesamtausschüttungen und zur Anlegerrendite über die Laufzeit der Investmentgesellschaft.

Die nachfolgenden Szenariobetrachtungen haben rein exemplarischen Charakter und bilden weder einen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Investmentgesellschaft noch eine diesbezügliche Prognose. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Ausgangsszenario. Auch wenn dieses den planmäßigen Verlauf widerspiegelt, von dem die Verwaltungsgesellschaft auf der Basis von Erfahrungswerten ausgeht, sind Abweichungen vom Ausgangsszenario in größerem Umfang möglich als anhand der übrigen Szenarien dargestellt.

**Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals und des Ausgabeaufschlags ist grundsätzlich möglich.**



## Praktische Informationen

### Verwahrstelle

State Street Bank International GmbH, München

### Treuhandkommanditistin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

### Besteuerung

Der Anleger unterliegt dem deutschen Einkommensteuergesetz und erzielt voraussichtlich Einkünfte aus Kapitalvermögen sowie ggf. Vermietung und Verpachtung, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Privatvermögen hält. Die steuerliche Behandlung hängt jedoch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.

### Rechtliche Informationen

Die Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist.

### Weitere Informationen

Kopien des Verkaufsprospekts, evtl. Aktualisierungen und Nachträge, diese „Wesentlichen Anlegerinformationen“ sowie die Jahresberichte der Investmentgesellschaft, die jeweils aktuellen Anteilspreise und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei der Verwaltungsgesellschaft, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München, kostenlos erhältlich oder können unter [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com) kostenlos abgerufen werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investmentgesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die Investmentgesellschaft ist ebenfalls in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Die wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 19.02.2021.

<sup>1</sup> Für Zwecke der Berechnung wurde als Startzahlungsstrom zum 01.01.2020 der Nettoinventarwert zum 31.12.2019 herangezogen. Die Einzahlungen der in 2020 beigetretenen Anleger wurden zum jeweiligen Fälligkeitsdatum berücksichtigt. Als Endzahlungsstrom zum 31.12.2020 wurde der vorläufige Nettoinventarwert zum 31.12.2020 herangezogen.

<sup>2</sup> Die exemplarisch dargestellten Szenarien bilden keinen verlässlichen Indikator für künftige Ausschüttungen und Renditen. Es gibt insbesondere keine Garantie dafür, dass die dargestellten Renditen bzw. Gesamtausschüttungen tatsächlich erzielt werden bzw. erfolgen.

<sup>3</sup> Die Werte beziehen sich jeweils auf den Zeichnungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag.

<sup>4</sup> Die Gesamtausschüttungen vor Steuern bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i.H.v. 5% auf den Zeichnungsbetrag) liegen bei 94% bei um 25% niedrigeren Einnahmen aus Zielfonds, bei 133% für das Ausgangsszenario und bei 165% bei um 25% höheren Einnahmen aus Zielfonds.

<sup>5</sup> Renditeangabe nach interner Zinsfußmethode. Diese gibt an, wie hoch die Verzinsung ist, die zu jedem Zahlungszeitpunkt auf das dann noch rechnerisch gebundene Kapital erzielt werden kann.

<sup>6</sup> Die Anlegerrendite p.a. vor Steuern (IRR) bezogen auf die Summe aus dem Zeichnungsbetrag und dem Ausgabeaufschlag (i.H.v. 5% auf den Zeichnungsbetrag) liegt bei -1% (IRR) p.a. bei um 25% niedrigeren Einnahmen aus Zielfonds, bei 5% (IRR) p.a. für das Ausgangsszenario und bei 10% (IRR) p.a. bei um 25% höheren Einnahmen aus Zielfonds.