

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:**

WIDe Fonds 9. Beteiligung an einem geschlossenen Publikums-AIF gemäß **KAGB**, dessen Unternehmensgegenstand "die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten **Anlagestrategie**" ist. Diese besteht darin, durch Ankäufe von Bestandsimmobilien und durch fortlaufende An- und Verkäufe von Immobilien, unmittelbar oder mittelbar über Objekttochtergesellschaften Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien oder dem Verkauf zu generieren. Die Investition erfolgt unter dem Grundsatz der Risikomischung. Über Objektgesellschaften soll mindestens 60 % des investierten Kapitals insbesondere in deutsche Wohnimmobilien mit einem Verkehrswert von bis zu 20 Mio. € investiert werden. Maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien angelegt. Das geplante Kommanditkapital beträgt max. 50 Mio. €; die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio. Der Zeichnungsbetrag ist mit einem Anteil von 20 % zzgl. Agio innerhalb von 10 Tagen nach Beitritt fällig, der Rest ggf. in weiteren Raten nach Aufforderung innerhalb von 10 Tagen.



Beteiligungsgesellschaft: **WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt). Persönlich haftende Gesellschafterin: **WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH** (gleiche Anschrift). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **Erlanger Consulting GmbH** (Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen). Verwahrstelle: **Asservandum Rechtswaltsgesellschaft mbH** (Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen).

Unsere Meinung: ● Gemäß einer Ergebnisübersicht vom April 2020 hat die **WIDe-Gruppe** seit 2010 acht Immobilienfonds sowie drei gemanagte Immobiliengesellschaften mit einem Fondsvolumen von ca. 182 Mio. € aufgelegt und verwaltet aktuell 107 Objekte mit ca. 1.100 Wohn- und Gewerbe-Einheiten. In den ersten vier Immobilienfonds (Private Placements und Publikumsfonds) wurde der Immobilienbestand von 43 Immobilien (überwiegend Wohn- mit zusätzlichen Gewerbeeinheiten) bereits verkauft. In den **WIDe-Fonds 1 und 2** wurde hierdurch ein Gesamt-mittelrückfluss vor Steuern auf das eingesetzte Kapital von 217 % bzw. 169 % erzielt, was einem Durchschnittsertrag vor Steuern von 20,4 % bzw. 13,8 % p. a. bei einer Kapitalbindung von fünf bis sechs Jahren entspricht. In den **WIDe-Fonds 3 und 4** wurden durch die Bewirtschaftung und den Verkauf der

Immobilien vergleichbare Ergebnisse erzielt, nämlich Durchschnittserträge vor Steuern i. H. v. 14 % bzw. 11,2 % p. a. bei einer durchschnittlichen Kapitalbindung von 4,5–5,5 Jahren. Die erwirtschafteten Ergebnisse aus den bereits vier aufgelösten **WIDe Fonds 1-4** bzw. aus weiteren drei gemanagten Immobiliengesellschaften konnten ausnahmslos für die Investoren zweistellige Erträge pro Jahr erzielen. Das Portfolio der **WIDe-Fonds 5 und 6**, bestehend aus insgesamt 76 Objekten, wurde zum Ende des Jahres 2019 veräußert. Hier ergibt sich ein voraussichtlicher Durchschnittsertrag von 9,2 bzw. 14,8 % p. a. bei Laufzeiten von 3,3–4,2 Jahren, wobei hier noch geringfügige Abweichungen möglich sind, da die **Fonds 5 und 6** noch in der Liquidationsphase sind. Die Eigenkapital-Quote bei den bereits aufgelösten bzw. in planmäßiger Abwicklung befindlichen Fonds

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

liegt zwischen ca. 33 und 50 %. Die Standorte der Immobilien befanden sich vor allem in Süd- und Ostdeutschland z. B. in Bayreuth, Fürth, Hof, Nürnberg, Dresden, Leipzig, Heidenau, Meißen und Plauen. Die laufenden WIDe-Publikums-AIF 7 und 8, die ein Eigenkapital von ca. 60 Mio. € aufweisen, leisten ihre monatlichen Auszahlungen plangemäß. Der WIDe 7-AIF verfügt derzeit über einen Immobilienbestand von 58 Objekte mit 535 Wohn- und 31 Gewerbeeinheiten an den Standorten Nürnberg/Fürth, Dresden, Leipzig, Chemnitz, Zwickau. Der WIDe 8-AIF, der Mitte 2019 aufgelegt wurde, hat bislang 35 Objekte in Dresden, Leipzig und Plauen mit 387 Einheiten erworben. Das Fondsmanagement erfolgt seit 2017 durch die eigene KVG, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist

- Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2030 befristet. Durch einen Mehrheitsbeschluss (75 % der abgegebenen Stimmen) kann diese um bis zu vier Jahre verkürzt oder um bis zu zwei Jahre verlängert werden. Außerdem ist der persönlich haftende Gesellschafter berechtigt, die Fondsgesellschaft bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von 15 Mio. € jederzeit ab dem 31.12.2021 zu schließen
- Die einzelnen Investitionsgegenstände stehen noch nicht fest, so dass entsprechende Blind-Pool-Risiken bestehen. Anlagepolitik und Anlagestrategie bestehen darin, Immobilien (Wohnungen, Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in Deutschland zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern, bzw. im Rahmen eines fortlaufenden Handels anzukaufen und zu verkaufen. Im Investitionsfokus stehen bevorzugt die bevölkerungsreichen Regionen in Mittel- und Süddeutschland sowie weitere zentrale Lagen in deren Umfeld, wo insbesondere in Bayern, Sachsen und Thüringen bereits jahrzehntelang gewachsene Verbindungen der WIDe-Gruppe existieren. Die AIF-KVG prüft darüber hinaus regelmäßig weitere mögliche Standorte in Deutschland, die attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Es ist geplant, überwiegend in Wohnimmobilien zu investieren. Ein Anteil von max. 40 % kann jedoch in Gewerbeflächen wie z. B. Büros, Handwerks- bzw. Handelsflächen, meist als Teilflächen in Wohn- und Geschäftshäusern, angelegt werden
- Es ist vorgesehen, Liquidität u. a. aus Veräußerungserlösen innerhalb der geplanten Fondslaufzeit erneut zu investieren. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften erfolgt eine externe Bewertung vor Ankauf der Immobilien bzw. Beteiligung an Objektgesellschaften. Auch die laufende Bewertung erfolgt durch die Einbeziehung geeigneter qualifizierter externer Bewerter.

Nach den Anlagebedingungen dürfen hierzu Kredite bis zur gesetzlich definierten Höchstgrenze von 150 % des für Anlagen zur Verfügung stehenden Kapitals aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, die von Objektgesellschaften aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an der Objektgesellschaft zu berücksichtigen. Die Aufnahme von Krediten ist abhängig von der Zustimmung der Verwahrstelle

- Die Initialkosten der Fondsgesellschaft werden im Prospekt mit bis zu 8,37 % der Kommanditeinlage ausgewiesen (zzgl. Agio). Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 10,43 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,55 % des Verkaufspreises. Dabei beinhalten diese Transaktionsgebühren auch an Dritte zu zahlende Maklerprovisionen sowie eine Vergütung für die Vermittlung einer Fremdfinanzierung, so dass der Kostenausweis nicht ohne weiteres mit anderen Publikums-AIF vergleichbar ist. Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft zahlt diese an die AIF-KVG eine jährliche laufende Vergütung in Höhe von bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Inklusive Immobilienverwaltung und Vergütungen der Verwahrstelle sind diese auf bis zu 3,52 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr begrenzt
- Es sind monatliche Entnahmen (somit Auszahlungen an die Anleger) geplant. Diese sollen sukzessive von 3,0 % p. a. im Jahr 2021 und 2022 auf 5,0 % p. a. ab 2029 ansteigen. Laut Prognose wird zzgl. des anteiligen Liquiditätsüberschusses nach Veräußerung der Immobilien eine Gesamtauszahlung von ca. 182 % bezogen auf das Kommanditkapital angestrebt. Der Überschuss vor Steuern bezogen auf das Kommanditkapital liegt somit bei ca. 77 %. Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von 9,80 Jahren – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 7,46 % p. a., so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung vorhanden sind.

'k-mi'-Fazit: Der Anbieter hat bislang unter Beweis gestellt, dass er im Rahmen von mittelfristigen Fondslaufzeiten über einen langen Zeitraum konstant überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen kann, so dass das Angebot gut als Beimischung geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investmentstip
inside track (USA)