

●● 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 8. 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, die darin besteht, Sachwerte in Form von Immobilien zu erwerben, Anteile oder Aktien an Gesellschaften zu erwerben, die ihrerseits in Immobilien investieren. 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. 40 Mio. €; die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio. Der Zeichnungsbetrag ist mit einem Anteil von 20 % zzgl. Agio bei Beitritt fällig, der Rest nach Aufforderung innerhalb von 10 Tagen.



Beteiligungsgesellschaft: **WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **Erlanger Consulting GmbH** (Rathsberger Str. 6, 91054 Erlangen). Verwahrstelle: **Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH** (Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen).

Unsere Meinung: ● Gemäß "Leistungsübersicht 2018" hat die **WIDe-Gruppe** seit 2010 sieben Immobilienfonds sowie drei gemanagte Immobiliengesellschaften mit einem Fondsvolumen von ca. 155 Mio. € aufgelegt und verwaltet aktuell 99 Objekte mit ca. 1.000 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 Gesamtmittelrückfluss vor Steuern auf das eingesetzte Kapital von 217 % bzw. 169 % erzielt, was einem Durchschnittsertrag vor Steuern von 20,4 % bzw. 13,8 % p. a. entspricht bei einer Kapitalbindung von fünf bis sechs Jahren. 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 % p. a., wobei hier noch geringfügige Abwei-

chungen möglich sind, da die Fonds 3 und 4 aktuell aufgelöst werden. Die drei gemanagten Immobiliengesellschaften wurden mit einem zweistelligen Durchschnittsertrag p. a. vor Steuern aufgelöst. Die drei laufenden **WIDe-Fonds 5–7** (Publikums-AIF und Spezial-AIF) schütten plangemäß zwischen 4–5 % p. a. aus. Das Fondsmanagement erfolgt seit 2017 durch die eigene KVG, so dass das erforderliche Know-how vorhanden ist ● Die Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2029 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 31.12.2019 zu schließen ● Die einzelnen Investitionsgegenstände stehen noch nicht fest, so dass entsprechende Blind-Pool-Risiken bestehen. Der Fonds beabsichtigt in Wohnhäuser, Wohn- und Geschäfts-

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. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

häuser sowie einen Teil in Gewerbeimmobilien zu investieren. Der Erwerb der Immobilien erfolgt dabei grundsätzlich über eine oder mehrere Objektgesellschaften. 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 der Bundesrepublik Deutschland, die attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Es ist vorgesehen, 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 in Immobilien zu investieren. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften erfolgt eine externe Bewertung vor Ankauf der Immobilien bzw. Beteiligung an Objektgesellschaften. 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 (ca. 0,75 %-Punkte höher als beim Vorgängerfonds, 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 direkt mit anderen Publikums-AIF vergleichbar ist. Für die Verwaltung der Fondsgesellschaft zahlt diese an die AIF-KVG eine jährliche laufende Vergütung i. H. v. bis zu 1,65 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Inklusive Immobilienverwaltung und Vergütungen der Verwahrstelle sind diese auf bis zu 3,4 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr be-

grenzt ● Da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine gewerblich geprägte Personengesellschaft handelt, erzielt diese kraft Gesetzes Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Aufgrund der steuerlichen Transparenz werden den Anlegern die gewerblichen Einkünfte der Fondsgesellschaft zugewiesen. Dies führt dazu, dass entstehende Gewinne aus der Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften bzw. von Immobilienveräußerungen auf Ebene dieser Objektgesellschaften dem Grunde nach als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig sind. Wir empfehlen Anlageinteressenten vor einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft die möglichen steuerlichen Folgen mit einem Steuerberater zu erörtern ● Es sind monatliche Entnahmen (somit Auszahlungen an die Anleger) geplant. Diese sollen 3,5 % p. a. von 2019 bis 2021, 4,0 % p. a. von 2022 bis 2023, 4,5 % p. a. von 2024 bis 2026 und 5,0 % p. a. von 2027 bis 2029 zzgl. des anteiligen Liquiditätsüberschusses nach Veräußerung der Immobilien und Liquidation der Fondsgesellschaft betragen. Da insgesamt Entnahmen von 178,7 % prognostiziert werden (vor Steuern) entfallen prognosegemäß auf den Liquidationsüberschuss ca. 140 %. Der Überschuss vor Steuern bezogen auf das eingesetzte Kapital liegt somit bei 78,7 % bzw. der Durchschnittsertrag soll dabei bei einer Kapitalbindung von 10,03 Jahren vor Steuern bei 7,85 % p. a. liegen, was nochmals oberhalb der Prognose beim Vorgängerfonds wäre. Der Prognoserechnung liegt grds. die Annahme zugrunde, dass die Immobilien während der 10jährigen Laufzeit und im Rahmen der Reinvestitionen insgesamt mit einer Wertsteigerung von ca. 20 % (vor Verkaufskosten bzw. Transaktionsgebühren) veräußert werden können. Dies erscheint durchaus ambitioniert, wurde aber vom Anbieter gemäß der bislang schon dokumentierten Verkäufe in ähnlicher Form realisiert, so dass wir die Annahmen grds. für nachvollziehbar halten ● Im Rahmen von Abweichungsanalysen wird ein ungünstiger Verlauf dargestellt (Fremdkapitalzinsen +0,5 %-Punkte, Ankaufsfaktor +0,5 Jahresmieten, Verkaufsfaktor -0,5 Jahresmieten, Mietausfall +3 %-Punkte), der zu einem Überschuss von 60,7 % führen soll sowie ein günstiger Verlauf (Fremdkapitalzinsen -0,5 %-Punkte, Ankaufsfaktor -0,5 Jahresmieten, Verkaufsfaktor +0,5 Jahresmieten, Mietausfall -1 %-Punkt), der zu einem Überschuss vor Steuern von 96,3 % des eingesetzten Kapitals führen soll, 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 überdurchschnittliche Ergebnisse erzielen kann, so dass das Angebot als Beimischung geeignet ist.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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