HTB FONDSHAUS

WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

# WIDe Fonds 5

## GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG
## WKN A12BS7

Geldanlage in deutsche Immobilien

**Werbemitteilung**

WIDe Fonds 3
Nürnberg, Allersberger Straße

# Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

attraktive Zinserträge zu erzielen, gerade in der heutigen Zeit der „Nullzinspolitik“ der Europäischen Zentralbank, ist nicht ganz einfach. Die derzeitige, historische Niedrigzinsphase wird vermutlich noch einige Zeit anhalten.

Das Angebot von Geldanlagen mit nachhaltigen, regelmäßigen Erträgen ist überschaubar geworden. Aktienmärkte – die immer wieder starken Schwankungen unterworfen sind – bewegen sich auf historischen Höchstständen. Griechenland kommt nicht zur Ruhe und aus der Ukraine hört man auch nichts Gutes.

Für Sie als Anleger ist es Zeit sich auch mit anderen Geldanlagen auseinanderzusetzen. Immobilien, „so genanntes Betongold“, und hier insbesondere deutsche Wohnimmobilien kombiniert mit einem geringen Anteil von Gewerbeimmobilien bieten eine interessante Anlagemöglichkeit.

Immobilien an aussichtsreichen Standorten und Regionen, mit steigerungsfähigen Mieteinnahmen, erworben zu attraktiven Preisen und nachhaltig gemanagt von erfahrenen Immobilienexperten, stellen unserer Meinung nach ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis für den interessierten Anleger dar.

Mit den Experten der HTB Gruppe aus Bremen sowie der WIDe Gruppe aus Ebermannstadt, die auf eine jahrzehntelange Erfahrung im Fondsbereich zurückblicken können, haben sich zwei Partner zusammengefunden, um Ihnen eine sachwertorientierte Anlagemöglichkeit gepaart mit einer unternehmerischen Beteiligung anbieten zu können.

Investieren Sie mit uns in einen interessanten Immobilienmarkt in Deutschland.

# Ihre Partner

**DIE HTB GRUPPE**

## DIE HTB GRUPPE

Die HTB Gruppe geht ursprünglich auf die 1987 gegründete HTB Hanseatische Treuhand & Beratungsgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zurück. Seit 2002 ist die HTB zusätzlich als Fondsinitiator sowie als Asset Manager aktiv und verfügt über eine der umfangreichsten Bewertungsdatenbanken für Immobilien in Deutschland.

Die HTB ist Pionier im Zweitmarkt und mit mehr als 20 platzierten Fonds und mehr als 200 Mio. Euro platziertem Eigenkapital einer der Marktführer in diesem Segment.

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH wird als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Das vorliegende Produktangebot WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist als Alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß den Anforderungen des Kapitalanlagengesetzbuches (KAGB) konzipiert und durch die BaFin zum Vertrieb freigegeben.

Die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft für die WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG tätig.

**DIE WIDe GRUPPE**

## DIE WIDe GRUPPE

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Gruppe aus Ebermannstadt verfügt, insbesondere aufgrund der über 30-jährigen Erfahrung des Firmengründers, Herrn Dieter Lahner, über ein vielfältiges Know-how in nahezu allen Bereichen des Immobilienmarktes. Zahlreiche Immobilientransaktionen sowie ein Immobilienbestand von derzeit rund 1.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien werden von dieser betreut und verwaltet. Unter dem Namen der WIDe Gruppe wurden bisher 4 eigene Immobilienfonds erfolgreich platziert.

Im Zuge der Regulierung des Kapitalmarktes durch das KAGB wurde die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH gegründet und als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht registriert.

Als KVG nimmt die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH in Bezug auf die kollektive Vermögensverwaltung für Anlegergelder eine zentrale Stellung in der WIDe Gruppe ein.

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH ist für die WIDe Fonds 5 geschlosse Investment GmbH & Co. KG mit dem Portfoliomanagement beauftragt worden.

# Investitionsziele / Anlagepolitik

(Kurzfassung)

Der Fonds beabsichtigt in Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie einen geringeren Teil in Gewerbeimmobilien zu investieren. Der Erwerb der Immobilien erfolgt über eine oder mehrere Objektgesellschaften.

Die Investitionen erfolgen in den Regionen Nordbayern (Oberfranken, Mittelfranken, Unterfranken) sowie in den Bundesländern Sachsen und Thüringen.

Es ist vorgesehen überwiegend in Bestandsimmobilien zu investieren. Davon sollen ca. 80 % (mindestens jedoch 45 %) in Wohnimmobilien und max. bis zu 20 % (mindestens jedoch 15 %) in Gewerbeflächen wie z. B. Büros, Handwerks- bzw. Handelsflächen, meist als Teilflächen in Wohn- und Geschäftshäusern, angelegt werden.

Dabei wird ein Augenmerk auf eine ausgewogene Risikoverteilung sowohl an den Standorten als auch der Nutzungsart der Immobilien gelegt.

Ziel ist es, mittelfristig die Objektqualität der Immobilien durch erforderliche Investitionen zu verbessern, um durch die aktive Bewirtschaftung der Objekte eine Steigerung der Mieteinnahmen zu erzielen. Es ist beabsichtigt, neben regelmäßigen Ausschüttungen an die Anleger, beginnend mit 4 % im Jahr 2015 steigend auf bis zu 7,5 % im Jahr 2025, die Immobilien im Rahmen der Beendigung des Fonds gewinnbringend zu veräußern und den Anlegern diese Gewinne und ihr Eigenkapital zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag zurückzuzahlen.

# Objektbeispiele

aus verschiedenen Fonds der WIDe Gruppe

WIDe Fonds 2
Nürnberg, Löbleinstraße

WIDe Fonds 1
Nürnberg, Lothringer Straße

WIDe Fonds 2
Bayreuth, Bamberger Straße

WIDe Fonds 4
Nürnberg, Sündersbühlstraße

WIDe Fonds 4
Dresden, Bautzner Straße

# Kurzüberblick

## 1. Wesentliche Rahmendaten

| | |
|---|---|
| Fondsname: | WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG |
| Kapitalverwaltungsgesellschaft: (KVG) | HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Bremen |
| Portfoliomanager: (Auslagerungspartner) | WIDe Wertimmobilien Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt |
| Beteiligungshöhe: | mindestens 10.000 Euro zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag |
| Kommanditkapital: | maximal 30 Mio. Euro (plangemäß) |
| Fondslaufzeit: | bis 31.12.2025; 2-malige Verlängerung um jeweils 1 Jahr möglich |
| Steuerliche Behandlung: | gewerbliche Einkünfte |
| Einzahlungstermine: | 20 % zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag 10 Tage nach Beitritt, Rest nach Aufforderung innerhalb von 10 Tagen |
| Geplante Ausschüttungen: (Prognose) | 4 % p. a. in den Jahren 2015 – 2017<br>5 % p. a. in den Jahren 2018 – 2020<br>6 % p. a. in den Jahren 2021 – 2024<br>7,5 % p. a. im Jahre 2025 zzgl. Veräußerungserlös |
| Geplante Ausschüttungstermine: | monatlich zum Monatsletzten |
| Hurdle-Rate: | 7,5 % pro Jahr, ab dem nächsten Monatsersten der jeweiligen Einzahlung, vorrangig vor Erfolgsbeteiligung der KVG |
| Gesamtrückfluss vor Steuern: (Prognose) | 198 % |
| Durchschnittsertrag vor Steuern: (Prognose) | 9,34 % pro Jahr (vom Kommanditkapital zuzüglich Ausgabeaufschlag) |

## 2. Vorteile kompakt

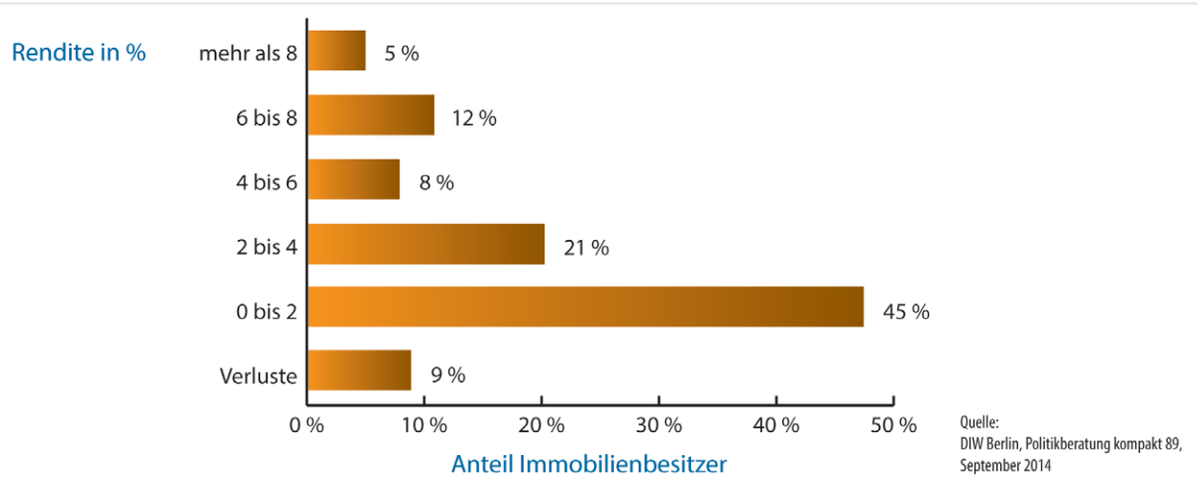
WIDe Fonds 4
Dresden, Bautzner Straße

- Einkauf und Verkauf der Immobilien durch erfahrene Immobilienexperten mit langjährigem Marktzugang
- Kompetenz bei Beurteilung von Gebäudequalität, erforderlicher Sanierung bzw. Instandhaltung
- Vermietungs- und Verwaltungsmanagement auf professionellem Niveau
- Risikostreuung auch über die Mindestanforderungen des KAGB hinaus durch Erwerb zahlreicher, verschiedener Objekte
- Gutachter für Objektbewertung im Sinne des KAGB durch einen Bewerter des „TÜV Süd“
- Kein Zwischenhandel des Initiators bzw. Managements
- Monatliche Ausschüttung von 4 % bis 7,5 % pro Jahr für Anleger geplant
- Gewinnbeteiligung des Managements erst dann, wenn der Anleger eine Verzinsung in Höhe von 7,5 % pro Jahr auf seine Beteiligungssumme erhalten (absolut positive Anteilswertentwicklung) und sein Kommanditkapital nebst Ausgabeaufschlag zurückerhalten hat

Durch die langjährigen Erfahrungen eines professionellen Managements sind die Ertragschancen im Vergleich zu einer herkömmlichen, privaten Immobilienanlage höher.

**Siehe hierzu folgende Statistik / Ermittlung:**

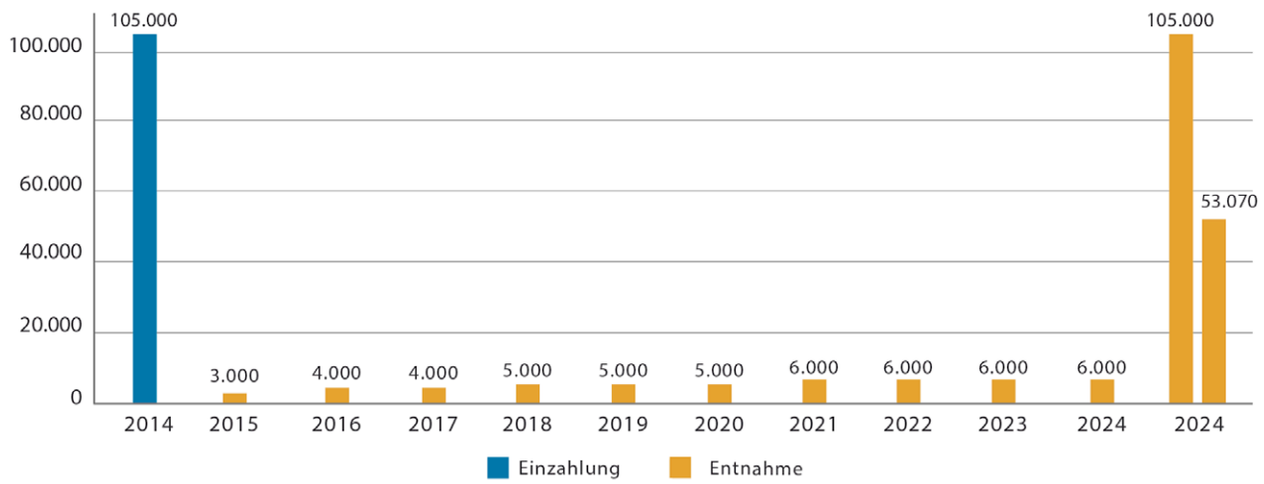
### ANLAGEERFOLG PRIVATER IMMOBILIENBESITZER



## PROGNOSEBEISPIEL FÜR EINE BETEILIGUNG IN HÖHE VON € 100.000

| Beteiligung | in EUR |
|---|---|
| Kommanditkapital | 100.000 |
| Ausgabeaufschlag | 5.000 |
| **Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag** | **105.000** |

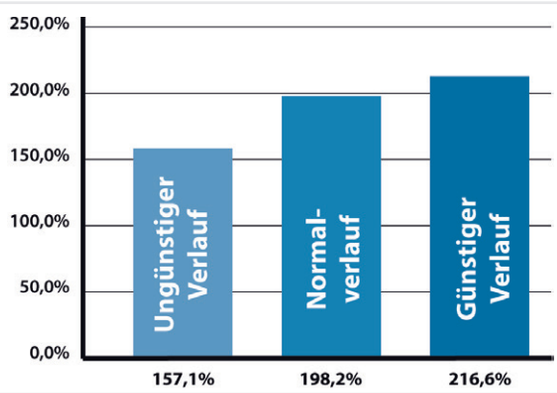
**Prognose Einzahlungen / Auszahlungen / Entnahmen in EUR**




Erläuterungen:
Es wurde fiktiv unterstellt, dass die Einlage bis 31.12.2014 erbracht wurde. Ausschüttungsbeginn ist somit der 01.04.2015. Ebenso wurde eine planmäßige Fondslaufzeit bis 31.12.2025 angenommen.

| Vorschau Kapitalrückfluss und Gewinnentnahme (vor Steuern) | in EUR |
|---|---|
| **Kapitalrückfluss/Entnahme** | **208.070** |
| Rückzahlung Kommanditkapital | -100.000 |
| Rückzahlung Ausgabeaufschlag | -5.000 |
| Überschuss vor Steuern | 103.070 |
| In % vom eingesetzten Kapital | 198,16 % |
| Durchschnittsertrag vor Steuern | 9,34 % |
| (durchschnittliche Kapitalbindungsdauer 10,51 Jahre) | |

**Kapital- und Ertragsrückzahlung in % vom eingesetzten Kapital (Prognose)**




Erläuterungen:
Bei nebenstehender Tabelle wurden verschiedene Szenarien mit veränderten Parametern bei Fremdkapitalzinsen, Einkaufspreisen, Mietausfall und Verkauf angenommen. Die gewählten Szenarien stellen dabei weder den besten noch den ungünstigsten denkbaren Fall dar. Aussagen zur Eintrittswahrscheinlichkeit der Szenarien sind nicht möglich. Es ist mit abweichenden Ergebnissen zu rechnen.

# Risikohinweise

(Auszugsweise)

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung geht der Anleger eine langfristige Verpflichtung ein. Aus diesem Grunde sollte er alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Verschiedene Risiken einer Anlage in der WIDe Fonds 5 geschlossenen Investment GmbH & Co. KG werden nachstehend auszugsweise dargestellt.

Eine umfassende Darstellung der möglichen Risiken befindet sich im Verkaufsprospekt vom 08.12.2014 in Kapitel 3 „Risiken".

## GESCHÄFTSRISIKO

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH (KVG) noch die mit dem Portfoliomanagement beauftragte WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, noch die Fondsgesellschaft selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren.

## MARKTRISIKEN

Über den Erwerb der Anteile an der Fondsgesellschaft ist der Anleger an der Wertentwicklung der von der Fondsgesellschaft mittelbar über Immobilienobjektgesellschaften erworbenen Immobilien beteiligt. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Vermögensanlage hängt von mehreren Einflussfaktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts und der Standorte der Immobilien, die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Instandhaltung der Immobilien sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung. Des Weiteren sind auch Risiken im Bereich der Mietentwicklung und Inflation sowie der Wertentwicklung der Immobilien zu beachten. Durch negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Gefahr von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Auf Ebene der einzelnen Immobilien und ggf. auch auf Immobilienobjektgesellschafts- und Fondsebene können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

## LIQUIDITÄTSRISIKEN

Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil des vorhandenen Kapitals mittelbar in Immobilien investiert ist und ein zeitnaher Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bei unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Zahlungsverpflichtungen diesen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann.

## BLINDPOOLRISIKEN

Es sind keine konkreten Anlageobjekte vorhanden. Der Investor kann sich also im Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die Anlageobjekte und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

## KAPITALMARKTRISIKO

Die Kreditgeber, deren Finanzierungskonditionen sowie Auszahlungshöhe bzw. -zeitpunkte sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht verbindlich vereinbart bzw. stehen noch nicht fest. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme über den für die Fondskalkulation unterstellten Zinssätzen, ist durch die höheren Finanzierungskosten eine nicht plangemäße Reduzierung der Liquiditätsreserve und damit letztlich der Auszahlung an die Anleger möglich.

## TOTALVERLUSTRISIKO

Es besteht das Risiko des vollständigen Verlustes des Beteiligungsbetrags inklusive Ausgabeaufschlag. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung.

WIDe Fonds 1
Hof, Lessingstraße

WIDe Fonds 1
Nürnberg, Wodanstraße

## WICHTIGE HINWEISE

Die in dieser Werbemitteilung enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar, sondern sind lediglich eine unvollständige und unverbindliche Kurzdarstellung der beschriebenen unternehmerischen Beteiligung. Der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen mit Stand vom 08.12.2014, welche die allein maßgeblichen Verkaufsunterlagen darstellen, enthalten weitere Informationen insbesondere zur Struktur und den Kosten und Risiken der Beteiligung. Der Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen sind kostenlos bei Ihrem Berater, der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH, Deichstr. 1, 28203 Bremen oder der WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt erhältlich. Soweit die in der Werbemitteilung enthaltenen Daten offensichtlich von Dritten stammen (z. B. Kennzeichnung mit Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Da es sich um keine Finanzanalyse im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes handelt, genügen die in dieser Werbemitteilung enthaltenen Daten nicht allen gesetzlichen Voraussetzungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen. Darüber hinaus besteht kein gesetzliches Verbot des Handels vor Veröffentlichung der Werbemitteilung. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Es handelt sich bei den vorgenannten Angaben auch nicht um Wertentwicklungsangaben im Sinne des § 4 Abs. 7 WpDVerOV. Das Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und dies nicht fremdfinanzieren. Interessierten Anlegern wird empfohlen, vor einer Beteiligung die steuerlichen Folgen mit ihrem Steuerberater zu erörtern. Aus dem Verkaufsprospekt ergibt sich die Einschränkung bzw. Unzulässigkeit des öffentlichen Angebots (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsformen, Rechtsordnungen oder Personen mit ausländischem Wohn- oder Geschäftssitz). (Stand: 08.12.2014)


## HERAUSGEBER

HTB Hanseatische Fondshaus GmbH
Deichstraße 1, 28203 Bremen
Tel.: +49 421 792839-0, Fax: +49 421 792839-29

**BILDNACHWEIS:** Titelbild: © kelvinjay (10526599), www.istockphoto.com
**UMSETZUNG & GESTALTUNG:** doctima GmbH, 90768 Fürth, Telefon: +49 911 975670-0