WIDe
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

WIDe Fonds 9

GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

(WKN A2QDA9 | ISIN DE000A2QDA90)

Geldanlage in deutsche Immobilien

Werbemitteilung

WIDe Fonds 7
Fürth, Salzstraße

WIDe Fonds 8
Plauen, Kasernenstraße

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerin,
sehr geehrter Anleger,

ein Blick ins In- und Ausland zeigt, dass es immer schwieriger wird attraktive Erträge zu erzielen. Negative Zinsen, Handelsstreitigkeiten, Brexit und seit Frühjahr 2020 die Corona-Pandemie führen dazu, dass die bislang bekannte Stabilität praktisch nicht mehr vorhanden ist.

Für Sie als Anleger ein Grund mehr sich mit einer Geldanlage „vor Ort“ in deutsche Immobilien auseinander zu setzen. Geeignete Wohnimmobilien gepaart mit einem Gewerbeanteil sind – bei einem geeigneten Marktzugang – nach wie vor vorhanden und bieten eine attraktive Geldanlage.

Günstig erworbene Immobilien an ausgewählten Standorten mit steigerungsfähigen Mieterträgen aus professionell gemanagten Immobilien, stellen aus unserer Sicht ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis dar.

Für eine weitere Erhöhung der Rendite, insbesondere vor dem Hintergrund gestiegener Einkaufs-/ Verkaufspreise, haben wir in einer eigenen Gesellschaft erneut ein so genanntes Handelskonzept integriert. Wir planen, einen kleinen Anteil geeigneter Immobilien bereits während der Fondslaufzeit gewinnbringend zu veräußern.

Investieren Sie gemeinsam mit der WIDe-Gruppe aus Ebermannstadt, die auf eine langjährige Erfahrung im Fonds- und Immobilienbereich zurückblickt und werden Sie Anleger in der vorliegenden unternehmerischen Beteiligung. Erhalten Sie monatliche Auszahlungen und die Chance auf einen attraktiven Veräußerungserlös.

Herzlichst,

Ihr Dieter Lahner, Johannes Lahner und Simon Piepereit

Ihr Partner – Die WIDe Gruppe

Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Gruppe aus Ebermannstadt verfügt, insbesondere aufgrund der langjährigen Erfahrung des Firmengründers, Herrn Dieter Lahner, über ein vielfältiges Know-how und Netzwerk in nahezu allen Bereichen des deutschen Immobilienmarktes.

Zahlreiche Immobilientransaktionen sowie ein Immobilienbestand von rund 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten werden von der WIDe-Gruppe betreut und aktiv verwaltet.

Unter dem Namen der WIDe Gruppe wurden bislang acht eigene Immobilienfonds erfolgreich platziert. Die Immobilien aus sechs eigenen Immobilienfonds sowie aus drei weiteren, für einen Geschäftspartner gemanagten Immobiliengesellschaften, konnten bereits erfolgreich veräußert werden.

Die WIDe Gruppe ist auch im Umfeld steigender Immobilienpreise, nach wie vor in der Lage, durch ihr weitreichend gewachsenes Netzwerk während der vergangenen über drei Jahrzehnte genau die Immobilien zu finden, die für die erfolgreiche Umsetzung des Fonds benötigt werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt und muss diverse Organisations- und Verhaltensregeln einhalten.

Als KVG nimmt die Gesellschaft in der WIDe-Gruppe eine zentrale Stellung ein und ist mit der kollektiven Vermögensverwaltung des vorliegenden Fonds beauftragt.

Der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist als Alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß den Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) konzipiert und wurde durch die BaFin zum Vertrieb freigegeben.

Investitionsziele / Anlagepolitik

(Kurzfassung)

Der Fonds beabsichtigt in Wohnungen, Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser 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 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.

Ein Augenmerk liegt auf einer ausgewogenen Risikoverteilung sowohl an den Standorten als auch bezüglich der Nutzungsart der Immobilien. Alle Immobilien werden vorab durch einen unabhängigen Gutachter vom TUV Süd bewertet. Der zu zahlende Kaufpreis darf dabei grundsätzlich nicht über dem ermittelten Marktwert der jeweiligen Immobilie liegen.

Aus den erworbenen Immobilien wird die Fondsgesellschaft Erträge erzielen. Geplant ist, die Einnahmen aus einer konsequenten Verbesserung der Objektqualität sukzessive zu steigern.

Es ist beabsichtigt aus den erwirtschafteten Erträgen monatliche Auszahlungen an die Anleger zu leisten. Die geplanten Auszahlungen beginnen mit 3 % p.a. (pro rata temporis) und steigen sukzessive auf bis zu 5 % p.a. an. Darüber hinaus ist beabsichtigt, neben dem geleisteten Eigenkapital und dem Ausgabeaufschlag, Gewinne aus der Veräußerung der Fondsimmobilien an die Anleger auszuzahlen.

Objektbeispiele

aus Vorgängerfonds der WIDe Gruppe

WIDe Fonds 7
Chemnitz, Gießerstraße

WIDe Fonds 6
Leipzig, Ludwig-Hartmann-Straße

WIDe Fonds 7
Dresden, Lübecker Straße

WIDe Fonds 8
Plauen, Moritzstraße

Kurzüberblick

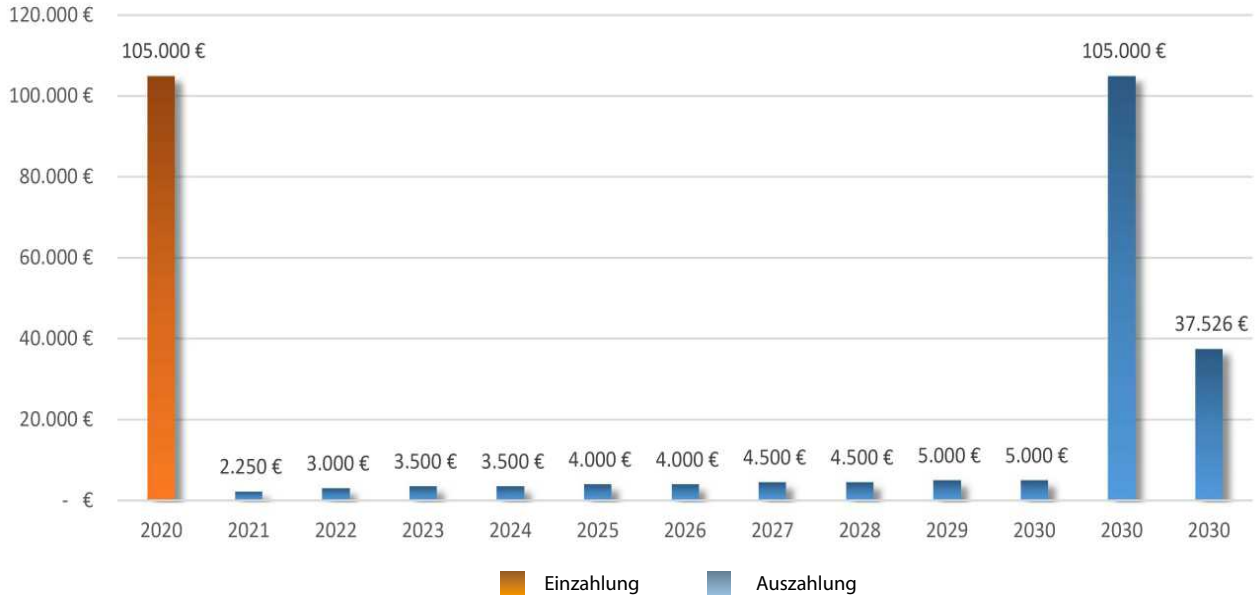
1. Wesentliche Rahmendaten

Fondsname	WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Wertpapierkennnummern (WKN, ISIN)	WKN A2QDA9 ISIN DE000A2QDA90
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt
Verwahrstelle	Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Erlangen
Investition	mittelbar über eine oder mehrere Objektgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien, teilweise in Gewerbeimmobilien
Steuerliche Behandlung	gewerbliche Einkünfte
Mindestbeteiligung	10.000 Euro zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag
Einzahlungstermine	20 % zzgl. Ausgabeaufschlag innerhalb von 10 Tagen nach Beitritt, Rest nach Aufforderung innerhalb von 10 Tagen
Geplantes Kommanditkapital	max. 50 Mio. Euro
Fondslaufzeit	Bis 31.12.2030 geplant; Änderung der Fondslaufzeit mit Anlegervotum möglich
Auszahlungen	monatliche Entnahmen jeweils zum Monatsletzten
Geplante Ausschüttungen (Prognose)	3,0 % p.a. in 2021 - 2022 (p.r.t.) 3,5 % p.a. in 2023 - 2024 (p.r.t.) 4,0 % p.a. in 2025 - 2026 4,5 % p.a. in 2027 - 2028 5,0 % p.a. in 2029 - 2030 zzgl. des anteiligen Liquiditätsüberschusses nach Veräußerung der Immobilien und Liquidation der Fondsgesellschaft
Kapitalkontoverzinsung	6,5 % p. a. ab dem vierten, auf die Einzahlung folgenden Monatsersten
Gesamtauszahlung (Prognose)	ca. 173 %
Durchschnittsertrag vor Steuern (Prognose)	7,46 % p.a. bezogen auf Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag

2. Prognosebeispiel für eine Beteiligung in Höhe von 100.000 Euro

Beteiligung	
Kommanditkapital	100.000 Euro
Ausgabeaufschlag	5.000 Euro
Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag	**105.000 Euro**

Prognose Einzahlungen / Auszahlungen / Entnahmen in Euro



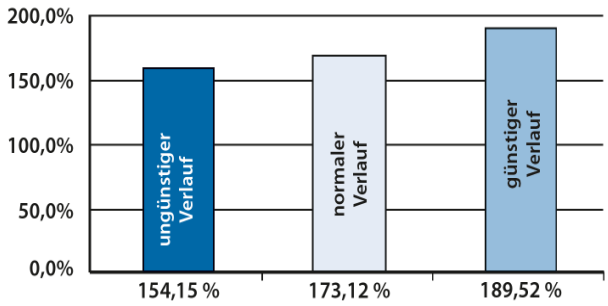
Erläuterung: Es wurde unterstellt, dass die Kommanditeinlage bis 31.12.2020 erbracht wurde. Ausschüttungsbeginn ist somit der 01.04.2021. Ebenso wurde eine planmäßige Fondslaufzeit bis 31.12.2030 angenommen.

Vorschau Kapitalrückfluss und Gewinnentnahme

Kapitalrückfluss/Entnahme	181.776 Euro
Rückzahlung Kommanditkapital	-100.000 Euro
Rückzahlung Ausgabeaufschlag	-5.000 Euro
Überschuss vor Steuern	76.776 Euro
In % vom eingesetzten Kapital	73,12%
Durchschnittsertrag vor Steuern	7,46%

(durchschnittliche Kapitalbindungsdauer 9,8 Jahre)

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



Erläuterungen zur Kapital- und Ertragsrückzahlung:

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

3. Vorteile Kompakt

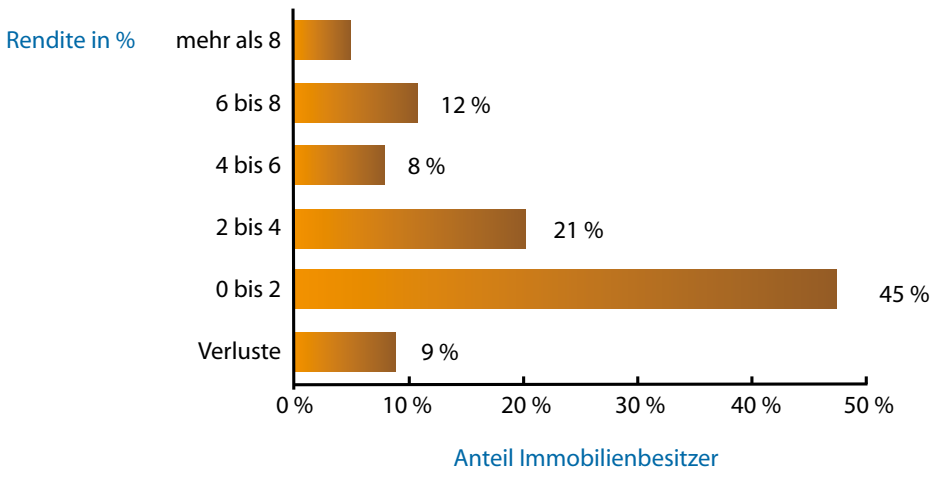
- Einkauf und Verkauf der Immobilien durch erfahrene Immobilienexperten mit langjährigem Marktzugang
- Kompetenz bei Beurteilung von Gebäudequalität, erforderlicher Sanierung bzw. Instandhaltung
- Professionelles Vermietungs- und Verwaltungs-management
- Risikostreuung auch über die Mindestanforderungen des KAGB hinaus durch Erwerb zahlreicher, verschiedener Objekte
- Ankaufsgutachter für Objektbewertung im Sinne des KAGB durch einen externen Bewerter des „TÜV SÜD“
- Kein Zwischenhandel des Initiators bzw. Managements
- Monatliche Ausschüttung steigend von 3 % bis 5 % p.a. für Anleger geplant
- Gewinnbeteiligung des Managements erst dann, wenn der Anleger eine Verzinsung von 6,5 % pro Jahr auf seine Beteiligungssumme erhalten (absolut positive Anteilswertentwicklung) und sein Kommanditkapital nebst Ausgabeaufschlag zurückerhalten hat

WIDe Fonds 8
Leipzig, Dimpfelstraße

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



Quelle:
DIW Berlin, Politikberatung kompakt 89, September2014

Risikohinweise

(Auszugsweise)

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist ein langfristiges Engagement verbunden. Der Anleger partizipiert am Vermögen und Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen. Die nachfolgend aufgeführten Risiken, die einzeln aber auch kumuliert auftreten können, können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit auch das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Es besteht die Möglichkeit eines Totalverlustes des Zeichnungsbetrages zzgl. des Ausgabeaufschlages. Zusätzlich können dem Anleger individuelle Vermögensnachteile entstehen, z.B. durch Steuerzahlungen und individuelle Fremdfinanzierungskosten, wenn der Anleger entgegen der Empfehlung der KVG seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanziert. Dies könnte zur Zahlungsunfähigkeit des Anlegers führen (Maximalrisiko). Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist daher nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

GESCHÄFTSRISIKO

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg des Anlegers hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab. Weder die KVG noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Rückflüssen aus den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft zusichern oder garantieren. Insbesondere die Entwicklung der Immobilienmärkte im Allgemeinen sowie die spezielle Entwicklung der über die Objektgesellschaften erworbenen Immobilien (z. B. Vermietungssituation, Instandhaltungskosten, Altlasten, Standortentwicklung) haben Einfluss auf die Wertentwicklung und die Erträge der Fondsgesellschaft. Auch eine etwaige Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen kann sich negativ auf die Fondsgesellschaft auswirken.

MARKTRISIKO

Die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände sind Marktschwankungen ausgesetzt. Dadurch können Wertverluste entstehen. Das Marktrisiko schließt das Zinsänderungsrisiko mit ein. Zinserhöhungen können sich negativ auf den zu leistenden Kapitaldienst der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften auswirken und damit die Rendite der Anleger vermindern.

ADRESSENAUSFALLRISIKO

Kommt ein Vertragspartner der Fondsgesellschaft seinen vertraglichen Zahlungs- bzw. Leistungsverpflichtungen nicht oder nur teilweise nach, so tritt ein Adressenausfallrisiko ein, welches sich negativ auf das Ertragsprofil der Fondsgesellschaft auswirken kann.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Es besteht das Risiko, dass die zum Begleichen von fälligen Zahlungen benötigten Zahlungsmittel nicht vorhanden oder nur zu erhöhten Kosten zu beschaffen sind. Dieses Risiko kann z. B. dann entstehen, wenn Immobilien leer stehen oder Mieter keine Miete zahlen und somit keine Rückflüsse aus den Immobilien erzielt werden. Da 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.

INSOLVENZRISIKO/FEHLENDE EINLAGENSICHERUNG

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/ oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört, kann die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft zum Verlust des Zeichnungsbetrages zzgl. Ausgabeaufschlag des Anlegers führen.

ALLGEMEINES HAFTUNGSRISIKO

Anleger, die sich als Kommanditisten im Handelsregister eintragen lassen, haften gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften mittelbar gegenüber der Treuhänderin. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe der Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Ein Aufleben der Haftung kann erfolgen, sofern Auszahlungen der Fondsgesellschaft an den Anleger vorgenommen werden und diese nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind. Damit erfolgt eine Einlagenrückgewähr, die unter Umständen dazu führt, dass die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt. Die Haftung bleibt auf die Höhe der Haftsumme begrenzt.

BLINDPOOLRISIKO

Die Fondsgesellschaft hat noch keine Vermögensgegenstände erworben und es steht auch noch nicht fest, welche konkreten Vermögensgegenstände sie erwerben wird. Der Anleger kann sich also im Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die Vermögensgegenstände und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

EINGESCHRÄNKTE FUNGIBILITÄT

Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Eine Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft darf nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin

zu dem im Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Zeitpunkten erfolgen. Das Handelsvolumen und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene AIF sind nicht mit anderen Märkten, wie z. B. dem Aktienmarkt, vergleichbar. Es besteht somit das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Erwerber gefunden werden kann. Ferner besteht die Möglichkeit, dass aufgrund eines geringen Veräußerungspreises ein Verkauf nur mit einem Verlust erfolgen kann.

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 Kapitel 3 „Risiken“ des Verkaufsprospektes zu entnehmen.

RISIKEN AUFGRUND COVID 19

COVID-19 hat sich weltweit sehr schnell ausgebreitet und bereits im März 2020 zu einer weltweiten Pandemie geführt. Diese hat erhebliche negative Auswirkungen, sowohl auf die deutsche als auch auf die europäische Wirtschaft. Die konkreten Folgen der Krise sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation weiter entwickelt. Zumindest bestehen jedoch auch erhebliche Risiken für die Fondsgesellschaft, da aufgrund nicht absehbarer staatlicher Beschränkungen der Bevölkerung (z.B. Ausgangsbeschränkungen) wie auch der Wirtschaft (Verbot bestimmter gewerblicher Tätigkeiten) negative Folgen nicht ausgeschlossen werden können. Es ist nicht absehbar, ob weitere Wellen der Pandemie aufkommen werden und welche staatliche Beschränkungen möglicherweise in Zukunft noch beschlossen werden.

Es besteht das Risiko, dass die Nachfrage potenzieller Anleger nach Anteilen des vorliegenden AIF aufgrund von, aus der Pandemie resultierenden, Verschlechterung der oder bestehenden finanziellen Unsicherheiten zurückgehen und somit das für den Aufbau des Immobilienportfolios notwenige Kapital nicht in der notwendigen Höhe gezeichnet wird.

Es besteht des Weiteren das Risiko, dass aufgrund der Krise die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien zurück- geht. Dies kann negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen sowie den Marktwert von Immobilien haben. Die Auswirkungen können sowohl den Verkehrswert einzelner als auch aller Immobilien der Fondsgesellschaft betreffen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass das Angebot an Immobilien sinkt. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass die Investitionstätigkeit in neue Immobilien bzw. die Bereitschaft zur Veräußerung von Immobilien zurückgeht. Dies kann dazu führen, dass das eingeworbene Kapital nicht oder nicht fristgerecht in entsprechende Immobilien investiert werden kann.

Es besteht auch das Risiko, dass die in den Fondsimmobilien vorhandenen Mieter aufgrund der aus der Pandemie resultierenden Unsicherheiten oder Verschlechterungen ihrer Vermögenssituation nicht mehr in der Lage oder bereit sind die Mieten in voller Höhe zu begleichen. Dies kann dazu führen, dass die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft geringer ausfallen als geplant und die Fondsgesellschaft u.U. nicht in der Lage ist die geplanten Entnahmen an die Anleger auszuzahlen bzw. die laufenden Kosten und Fremdfinanzierungen zu begleichen.

WIDe Fonds 7
Chemnitz, Markusstraße

WIDe Fonds 8
Dresden, Prof.-Billroth-Straße

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 10.11.2020, 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 oder der WIDe Fonds 9 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 WpDVer-OV. 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: 10.11.2020)

Herausgeber
WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
An der Wiesent 1, 91320 Ebermannstadt
Tel. +49 9194 33433-11 | Fax +49 9194 33433-33

Kontaktdaten
E-Mail: info@wide-kvg.de | www.wide-kvg.de

Bildnachweis Titelbild
Dieter Lahner, 2020, WIDe Fonds 8, Objekt in Dresden