

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

DER WIDE WERTIMMOBILIEN DEUTSCHLAND FONDSMANAGEMENT GMBH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH (auch Kapitalverwaltungsgesellschaft, KVG genannt) ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Kollektive Verwaltung von alternativen inländischen Investmentvermögen mit Anlageschwerpunkt Bestandsimmobilien. Daneben verfügt die Gesellschaft über die Erlaubnis zur individuellen Vermögensverwaltung und Anlageberatung auf Gegenstände, die keine Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes sind. Die Registrierung gemäß § 44 KAGB erfolgte am 04. August 2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die Erlaubnis nach §§ 20, 22 KAGB erteilte die BaFin am 20. November 2017 und umfasst die kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen alternativen Investmentvermögen (AIF) mit Anlageziel Immobilien für Privatanleger sowie professionelle und semi-professionelle Anleger.

Die Tätigkeit umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens des AIF, insbesondere den An- und Verkauf von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung sowie die allgemeine Verwaltungstätigkeit des AIF. Die Tätigkeit der KVG umfasst somit die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement sowie administrative Aufgaben von AIF. Die KVG darf ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen (§ 36 KAGB). Das Ziel der KVG ist aktuell die Verwaltung von für Anleger attraktive Immobilienfonds und damit die Erwirtschaftung von laufenden Erträgen aus den Vergütungen für die Geschäftsbesorgung der AIF im Interesse der Anleger.

Zum 31.12.2017 verwaltete die KVG einen geschlossenen Spezial AIF und einen geschlossenen Publikums AIF mit Schwerpunkt Bestandswohnimmobilien in Deutschland.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem kräftigen konjunkturellen Aufschwung. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,2 Prozent gestiegen. Begünstigend für die deutsche Wirtschaft wirkt das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld. Dies hat zur Belebung des Außenhandels und der Investitionen beigetragen. Die binnenwirtschaftlichen Auftriebskräfte bleiben eine solide Grundlage der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die gute gesamtwirtschaftliche Lage zeigt sich insbesondere am Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2017 nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes bei rund 44,3 Millionen und damit auf einem neuen Höchststand.

Zuwanderung und steigende Geburtenzahlen führen zu einem Bevölkerungswachstum. Aufgrund niedriger Kapitalmarktrenditen ist unverändert viel Kapital auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments, wobei die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen und Wohnungen inzwischen immer schwieriger wird. Dies führt zu weiter steigenden Kaufpreisen und Mieten. Ein Ende der Preisspirale auf dem Wohnimmobilienmarkt ist derzeit nicht erkennbar.

2.1. Geschäftsverlauf

Die KVG hat am 20. November 2017 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als vollregulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten. Dies führt zu einem erhöhten Arbeitsaufwand.

Für den im Berichtsjahr zum Vertrieb zugelassenen Publikums-AIF WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG konnten bis zum 31. Dezember 2017 10,198 Mio. EUR Kommanditkapital platziert werden. Davon waren zum Bilanzstichtag 3,259 Mio. EUR ausstehend. Immobilieninvestitionen wurden noch nicht getätigt, da die Kommanditeinlagen im Wesentlichen zum Jahresende nach Erhalt der KVG-Erlaubnis eingeworben werden konnten. Aufgrund des vorangeschrittenen Jahres waren keine Investitionsmöglichkeiten mehr möglich.

Um den Anforderungen der Regulierung des Kapitalmarktes gerecht zu werden und den neu zugelassenen Publikums-AIF entsprechend verwalten zu können, hat sich die KVG personell verstärkt.

Mit dem Platzierungserfolg im Berichtsjahr sieht sich die KVG mit dem beschrittenen Weg bestätigt.

2.2. Ertragslage

Ergebnisstruktur (in TEUR)	2017	2016	Veränderung
Überschuss aus Zinsen	0	2	./ . 2
Überschuss aus Provisionen	665	442	223
Sonstige Erträge	15	16	./ . 1
Gesamtleistung	680	460	220
Personalaufwand	./ . 267	./ . 187	./ . 80
Abschreibungen	./ . 1	0	./ . 1
Sonstige Aufwendungen	./ . 103	./ . 42	./ . 61
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	309	231	78
Steuern	./ . 90	./ . 67	./ . 23
Jahresüberschuss	219	164	55

Das Geschäftsjahr schließt mit einem erfreulichen Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 309 TEUR ab.

2.3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2017
Periodenergebnis	219
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 1
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	+ 32
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	0
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	./ 177
Veränderungen der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	+ 91
Ertragsteueraufwand / -ertrag	+ 90
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	256
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	./ 3
Erhaltene Zinsen	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 3
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	+ 75
Gezahlte Dividenden	./ 190
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	./ 115
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	138
Finanzmittelbestand am 1.1.	204
Finanzmittelbestand am 31.12.	342

Die KVG konnte im Berichtsjahr allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Barmittel belaufen sich auf 342 TEUR (Vj. 204 TEUR).

2.4. Vermögenslage

In der folgenden Übersicht ist die Bilanz zum 31. Dezember nach der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) geordnet und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Vermögenslage (in EUR)	2017	2016
Aktiva		
Forderungen an Kreditinstitute	341.710,38	203.845,01
Forderungen an Kunden	239.938,94	59.027,07
Sachanlagen	2.651,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	54.311,61	59.422,06
Rechnungsabgrenzungsposten	3.747,00	2.543,00
Summe Aktiva	642.358,93	324.837,14
Passiva		
Sonstige Verbindlichkeiten	165.102,12	6.754,47
Rückstellungen	132.631,17	77.988,15
Eigenkapital	344.625,64	240.094,52
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	50.000,00
Bilanzgewinn	219.625,64	190.094,52
Summe Passiva	642.358,93	324.837,14

Die Aktivseite der Bilanz besteht im Wesentlichen aus dem Bankguthaben in Höhe von 342 TEUR (Vorjahr 204 TEUR) sowie Forderungen in Höhe von 240 TEUR (Vorjahr 59 TEUR) und sonstigen Vermögensgegenständen aus verauslagten Kosten in Höhe von 54 TEUR (Vorjahr 59 TEUR).

Die Passivseite der Bilanz besteht im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 165 TEUR (Vorjahr 7 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 133 TEUR (Vorjahr 78 TEUR).

Die KVG ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Das gezeichnete Kapital beträgt 125 TEUR (Vorjahr 50 TEUR), der Bilanzgewinn 220 TEUR (Vorjahr 190 TEUR). Hieraus ergibt sich ein Eigenkapital der KVG zum 31.12.2017 in Höhe 345 TEUR (Vorjahr 240 TEUR).

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1. Risikobericht

3.1.1. Risikomanagementsystem

Die KVG-Geschäftsleitung legt jährlich eine Risikostrategie fest. Aus ihr werden Risikoprofile und -limits abgeleitet. Diese sind laufend zu überwachen. Die Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, Risiken zu operationalisieren und zu steuern. Die KVG gewährleistet die frühzeitige Identifikation von Risiken und leitet zeitnahe Gegenmaßnahmen ein. Hierdurch können neben einer Verbesserung des Chancen-Risiko-Verhältnisses auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gewährleistet werden.

Das implementierte Risikomanagementsystem ist in mehrere Prozesse aufgeteilt: Identifizierung, Bewertung, Steuerung sowie Risikomessung/-überwachung und deren Kommunikation bzw. das Reporting von Risiken. Ferner wird mindestens zwischen den folgenden Risikoarten unterschieden: Marktpreisrisiko, Liquiditätsrisiko, operationelle Risiken sowie Gegenparteirisiken.

Das von der KVG genutzte Risikomanagementsystem erlaubt es der Geschäftsleitung einen kurzfristigen Überblick über die wesentlichen Risiken zu verschaffen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

3.1.2. Risikolage

Marktrisiken:

Das wesentliche Marktrisiko der KVG besteht darin, dass die KVG den in Platzierung befindlichen AIF nicht wie geplant platzieren kann sowie darin, dass keine oder nicht ausreichend Immobilien für die AIF akquiriert werden können. Aufgrund des sich nach wie vor im Aufschwung befindlichen Immobilienmarktes führt dazu, dass die Nachfrage teilweise das Angebot übersteigt.

Liquiditätsrisiken:

Im Berichtsjahr haben sich aufgrund der laufenden Verwaltungseinnahmen und der Vergütungen aus der Platzierung des Publikums-AIF keine Liquiditätsrisiken ergeben.

Operationelle Risiken:

Aufgrund der Unternehmensgröße der KVG ist der Erfolg von einer begrenzten Anzahl von Schlüsselpersonen abhängig. Damit die Unternehmensziele erreicht werden können, benötigt die KVG qualifizierte Mitarbeiter und muss diese langfristig an das Unternehmen binden. Im Berichtszeitraum konnte sich die KVG auf Geschäftsleitungsebene sowie durch einen Prokuristen verstärken.

Gegenparteirisiken:

Unter einem Gegenparteirisiko ist zu verstehen, dass Geschäftspartner, Mieter, Käufer oder Verkäufer etc. ihre geschuldeten Leistungen nicht vertragsgerecht erbringen. Die KVG analysiert und überwacht ihre wesentlichen Vertragspartner, so dass Gegenparteirisiken im Berichtsjahr von untergeordneter Bedeutung waren.

Gesamtbewertung der Risikosituation:

Die wesentlichen Risiken bestehen aus dem Beschaffungsrisiko von geeigneten Immobilien der verwalteten AIF sowie aus dem Schlüsselpersonenrisiko. Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, dass die Geschäftsführung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgende Geschäftsjahr nicht erkennbar.

3.2. Chancenbericht

Eine geringe Anzahl von Wettbewerbsprodukten und eine steigende Nachfrage nach alternativen Investmentfonds mangels niedrig rentierlicher Alternativprodukte bzw. volatile Wertpapiermärkte können dazu führen, dass die verwalteten AIF gegenüber der Planung einen höheren Zuspruch und Zeichnungsvolumen verzeichnen können. Dies kann bei der KVG zu höheren Erträgen als geplant führen.

3.3. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2018 wird die KVG die Platzierung des Publikums-AIF WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG fortführen. In Abhängigkeit des Platzierungserfolges wird die KVG im zweiten Halbjahr eine Entscheidung über die Neuauflage ein neuer Publikums-AIF mit Anlageziel deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien treffen.

Darüber hinaus plant die KVG den Abschluss der Investitionsphase des Publikums-AIF WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für den die KVG die Portfolioverwaltung und weitere Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung übernommen. Es ist vorgesehen, die Verwaltung des Publikums-AIF WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG in 2018 zu übernehmen und das Risikomanagement an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH auszulagern.

Beim Publikums-AIF WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist der Erwerb von geeigneten Fondsimmobilen geplant.

Die KVG kalkuliert für das Jahr 2018 mit einem positiv verlaufenden Jahresergebnis. Mit einer zunehmenden Anzahl von verwalteten Investmentvermögen erzielt die KVG stabile Einnahmen.

Ebermannstadt, den 19.03.2018

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner


Simon Pieperit