

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Bamberg

(Datum der Veröffentlichung: 05. September 2019)

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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 31.12.2018 verwaltete die KVG einen geschlossenen Spezial AIF und zwei geschlossene Publikums-AIF mit Schwerpunkt Bestandswohnimmobilien in Deutschland.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2018 preisbereinigt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,5 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft konnte damit zum neunten Mal in Folge wachsen, wenngleich das Wachstum an Schwung verloren hat und unter dem europäischen Durchschnitt lag. Grundsätzlich zeigte sich die deutsche Wirtschaft jedoch in einer soliden Verfassung. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2018 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei rund 44,8 Millionen und damit erneut auf einem neuen Höchststand.

Zuwanderung und steigende Geburtenzahlen führten zu einem Bevölkerungswachstum von rund 0,3 Prozent. Aufgrund unverändert niedriger Kapitalmarktrenditen ist nach wie vor viel Kapital auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments, wobei die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen und Wohnungen inzwischen immer schwieriger wird. Höchststände bei den

Immobilienpreisen scheinen erreicht zu sein; in Großstädten zeichnet sich bereits eine Konsolidierung bzw. keine weitere Preissteigerung ab.

2.1. Geschäftsverlauf

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

Die KVG konnte mit Wirkung zum 01. April 2018 die Verwaltung des WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG von der HTB Hanseatische Fondshaus GmbH übernehmen. Zuvor war lediglich das Portfoliomanagement des AIF an die KVG ausgelagert, die Verwaltung und das Risikomanagement wurden von der HTB Hanseatische Fondshaus ausgeführt. Nach der Übertragung der Verwaltung des AIF an die KVG wurde das Risikomanagement für den AIF an die HTB Hanseatische Fondshaus GmbH ausgelagert.

Für den im Geschäftsjahr 2017 zum Vertrieb zugelassenen Publikums-AIF WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG konnten bis zum 31. Dezember 2018 24 Mio. EUR Kommanditkapital platziert werden. Davon waren zum Bilanzstichtag 3,5 Mio. EUR ausstehend. Zahlreiche Immobilieninvestitionen konnten für den Publikums-AIF an den Standorten Chemnitz, Dresden, Nürnberg und Zwickau getätigt werden.

Um den Anforderungen der Regulierung des Kapitalmarktes gerecht zu werden, hat sich die KVG weiter personell verstärkt.

Mit dem Platzierungserfolg im Berichtsjahr sieht sich die KVG mit dem beschrittenen Weg bestätigt. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung als günstig beurteilt.

2.2. Ertragslage

Ergebnisstruktur (in TEUR)	2018	2017	Veränderung
Überschuss aus Zinsen	0	0	0
Überschuss aus Provisionen	1.294	665	629
Sonstige Erträge	24	15	9
Gesamtleistung	1.318	680	638
Personalaufwand	./ 437	./ 267	./ 170
Abschreibungen	./ 1	./ 1	0
Sonstige Aufwendungen	./ 142	./ 103	./ 39
Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit	737	309	428
Steuern	./ 215	./ 90	./ 125
Jahresüberschuss	522	219	303

(Rundungsdifferenzen möglich)

Der Überschuss aus Provisionen ergibt sich aus Provisionserträgen in Höhe von 1.421 TEUR und Provisionsaufwendungen in Höhe von 127 TEUR.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem erfreulichen Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit in Höhe von 522 TEUR ab. Die im Vorjahr geplanten Erträge konnten damit leicht übertroffen werden.

2.3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

(in TEUR)	2018	2017
Periodenergebnis	522	219
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1	1
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	31	32
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	4	7
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	./ 48	./ 184
Veränderungen der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	./ 92	91
Ertragsteueraufwand / -ertrag	215	90
Ertragsteuerzahlungen	./ 98	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	535	256
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	./ 3
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0	./ 3
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	0	75
Gezahlte Dividenden	./ 519	./ 190
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	./ 519	./ 175
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	16	138
Finanzmittelbestand am 1.1.	342	204
Finanzmittelbestand am 31.12.	358	342
(Rundungsdifferenzen möglich)		

Die KVG konnte im Berichtsjahr allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die Barmittel belaufen sich auf 358 TEUR (Vj. 342 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)	2018	2017
Aktiva		
Forderungen an Kreditinstitute	357.673,15	341.710,38
Forderungen an Kunden	278.624,35	239.938,94
Sachanlagen	1.502,00	2.651,00
Sonstige Vermögensgegenstände	54.311,61	54.311,61
Rechnungsabgrenzungsposten	9.081,00	3.747,00
Summe Aktiva	701.192,11	642.358,93
Passiva		
Sonstige Verbindlichkeiten	113.171,51	165.102,12
Rückstellungen	239.906,27	132.631,17
Eigenkapital	348.114,33	344.625,64
Gezeichnetes Kapital	125.000,00	125.000,00
Bilanzgewinn	223.114,33	219.625,64
Summe Passiva	701.192,11	642.358,93
(Rundungsdifferenzen möglich)		

Die Aktivseite der Bilanz besteht im Wesentlichen aus dem Bankguthaben in Höhe von 358 TEUR (Vorjahr 342 TEUR) sowie Forderungen in Höhe von 279 TEUR (Vorjahr 240 TEUR) und sonstigen Vermögensgegenständen aus verauslagten Kosten in Höhe von 54 TEUR (Vorjahr 54 TEUR).

Die Passivseite der Bilanz besteht im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 113 TEUR (Vorjahr 165 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 240 TEUR (Vorjahr 133 TEUR).

Die KVG ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Das gezeichnete Kapital beträgt 125 TEUR (Vorjahr 125 TEUR), der Bilanzgewinn 223 TEUR (Vorjahr 220 TEUR). Hieraus ergibt sich ein Eigenkapital der KVG zum 31.12.2018 in Höhe 348 TEUR (Vorjahr 345 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 für den in Platzierung befindlichen AIF keine oder nicht ausreichend Immobilien akquiriert werden können. Aufgrund des sich nach wie vor auf hohem Niveau befindlichen Immobilienmarktes übersteigt die Nachfrage teilweise das Angebot. Das Marktrisiko ist für die KVG von höchster Bedeutung und stellt für die KVG ein wesentliches Risiko dar. Die Steuerung des Risikos ist Aufgabe der Unternehmensleitung im Rahmen ihrer Geschäfts- und Risikostrategie. Diese ist u.a. darauf ausgerichtet geeignete (Wohn-)Immobilien für die verwalteten AIF zu identifizieren und den Unternehmenserfolg der KVG langfristig zu sichern.

Liquiditätsrisiken:

Im Berichtsjahr haben sich aufgrund der laufenden Verwaltungseinnahmen und der Vergütungen aus der Platzierung des Publikums-AIF keine Liquiditätsrisiken ergeben. Andernfalls könnten zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden. Um dieses Risiko weiter zu minimieren verfügt die KVG über eine aktive Liquiditätsplanung.

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 personell weiter verstärken. IT-Risiken können zu Ausfallzeiten und den Verlust von Daten zur Folge haben. Daten, die nicht in Papierform vorhanden sind, können dadurch verloren gehen. Aufgrund der steigenden IT-Gefahr wurden IT-Risiken gegenüber dem Vorjahr höher bewertet.

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. Kommen Vertragspartner ihren Verpflichtungen nicht nach, so

kann dies mit finanziellen Nachteilen für die KVG verbunden sein. Im Berichtsjahr waren Gegenparteerisiken von untergeordneter Bedeutung.

3.1.3. Gesamtbewertung der Risikosituation:

Die wesentlichen Risiken bestehen aus dem Beschaffungsrisiko von geeigneten Immobilien der verwalteten AIF, dem Schlüsselpersonenrisiko sowie dem IT-Risiko. Es ist ein Risikomanagementsystem etabliert, das 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 anhaltende 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 2019 wird die KVG die Platzierung des Publikums-AIF WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG abschließen sowie weitere geeignete Fondsimmobilien erwerben.

Die KVG wurde von den Fondsanlegern beauftragt im Geschäftsjahr 2019 die Immobilien des Publikums-AIF WIDe Fonds 5 geschlossene Investment GmbH & Co. KG und Spezial-AIF WIDe Fonds 6 geschlossene Investment GmbH & Co. KG gewinnbringend zu veräußern und anschließend die AIF aufzulösen.

Die KVG kalkuliert für das Geschäftsjahr 2019 mit einem positiv verlaufenden Jahresergebnis, das insbesondere in Abhängigkeit der geplanten Immobilienverkäufe/Fondsaufösungen und der hierdurch erzielten erfolgsabhängigen Vergütungen verlaufen wird. Durch die verwalteten Investmentvermögen (die KVG plant im Geschäftsjahr 2019 einen neuen Publikums-AIF aufzulegen) erzielt die KVG stabile Einnahmen.

4. Vergütungsbericht

Die KVG hat entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie Mitarbeiter, deren Gesamtvergütung mit der eines Geschäftsleiters oder Risikoträgers vergleichbar ist.

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2018 Gesamtvergütungen in Höhe von 361 TEUR an ihre sieben Mitarbeiter und zwei Geschäftsleiter gezahlt. Einem Geschäftsleiter sowie einem Mitarbeiter wurde im Geschäftsjahr 2018 eine variable Vergütungskomponente ausgezahlt. Für das Geschäftsjahr 2018 haben zwei Geschäftsleiter sowie drei Mitarbeiter einen Anspruch auf eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente. Von der Gesamtvergütung entfällt ein Teilbetrag von 241 TEUR auf Personen

mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

Ebermannstadt, den 29.03.2019

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

Dieter Lahner

Simon Pieperleit