

# GUB.

ANALYSE

## WIDe Wertimmobilien Deutschland WIDe Fonds 8



12. Juni 2019

# DIE G.U.B. ANALYSE

## ■ MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER

Die WIDe Deutsche Wertimmobilien Gruppe (im Folgenden: WIDe) wurde 2010 gegründet und hat sich nach den vorliegenden Informationen auf Investitionen in Bestandsimmobilien mit dem Schwerpunkt Wohnungen inklusive deren Verwaltung spezialisiert. Die WIDe Fondsmanagement GmbH verfügt seit November 2017 über die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und damit zur Verwaltung von alternativen Investmentfonds (AIF). Der noch nicht testierten Leistungsübersicht 2018 zufolge hat WIDe ohne die vorliegende Emission bislang sieben Immobilienfonds mit einem Fondsvolumen von rund 155 Millionen Euro aufgelegt und das Management von drei externen Immobiliengesellschaften übernommen. Die Auszahlungen der Fonds erfolgten demnach bislang in allen Fällen wie geplant. Die ersten vier Fonds wurden nach Laufzeiten zwischen fünf und sechs Jahren bereits wieder beendet und haben jeweils einen zweistelligen Durchschnittsertrag erwirtschaftet. Dieser lag zwischen 11,3 und 20,4 Prozent pro Jahr, wobei die Endabrechnung in zwei Fällen noch aussteht. WIDe hat demnach durch die Vorläuferfonds die Fähigkeit zur erfolgreichen Umsetzung des geplanten Investitionskonzepts belegt. Der geschäftsführende Gesellschafter Dieter Lahner verfügt über weitere umfangreiche Erfahrungen in dem speziellen Marktsegment. Nach den vorliegenden Informationen war er zuvor Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und hat dort zwischen 2003 und 2009 unter anderem fünf Immobilienfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,05 Milliarden Euro und einem ähnlichen Konzept wie die WIDe-Fonds verantwortet. Die betreffenden ZBI-Fonds wurden nach vorliegenden Informationen mit insgesamt sehr guten Ergebnissen für die Anleger bereits wieder aufgelöst. Die Gruppe befindet sich im Besitz der Familie Lahner und hat insgesamt 14 Mitarbeiter. Zwei Söhne von Dieter Lahner arbeiten ebenfalls in verantwortlichen Positionen in der WIDe-Gruppe, und die KVG verfügt über einen zweiten Geschäftsführer, dessen Vita auf adäquate Erfahrung schließen lässt. Es verbleibt jedoch ein Schlüsselpersonenrisiko.

## ■ INVESTITION UND FINANZIERUNG

Der Fonds plant über eine oder mehrere Objektgesellschaften mittelbare Investitionen in deutsche Immobilien. Nach den Anlagebedingungen müssen mindestens 60 Prozent der Investitionen auf Wohnungen entfallen; bis zu 40 Prozent des investierten Kapitals können in Gewerbeimmobilien wie zum Beispiel Büros oder Handelsflächen angelegt werden. Ein regionaler Schwerpunkt ist in den Anlagebedingungen nicht definiert, nach Angaben der KVG stehen im Investitionsfokus – wie bei den Vorläuferfonds – bevorzugt die bevölkerungsreichen Regionen in Mittel- und Süddeutschland sowie weitere zentrale Lagen in deren Umfeld, insbesondere in Bayern, Sachsen oder Thüringen und damit in räumlicher Nähe um den Unternehmenssitz von WIDe in Ebermannstadt (Franken). Weitere mögliche Standorte in der Bundesrepublik werden demnach regelmäßig geprüft. Insgesamt lassen die Anlagebedingungen dem Management recht weiten Spielraum. Geplant sind grundsätzlich nur Investitionen in Bestandsobjekte. Neubautätigkeit oder Kernsanierungen

wären nach den Anlagebedingungen ebenfalls möglich, sind laut WIDe aber nicht geplant. Die Anlagebedingungen lassen eine Fremdkapitalaufnahme bis zu der gesetzlichen Höchstgrenze für AIF zu. Die von WIDe intern erstellte Prognose, die G.U.B. Analyse zur Verfügung gestellt wurde, geht von einer Fremdkapitalquote von rund 56,4 Prozent bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds inklusive Nebenkosten in den Jahren 2019 und 2020 aus (ohne laufende Einnahmen und Ausgaben). Für das Eigenkapital sind eine (Mindest-) Platzierungsgarantie und eine Realisierungsschwelle nicht vorgesehen, so dass die Anleger grundsätzlich das Platzierungsrisiko tragen. Der wesentliche Teil der anfänglichen Kosten fällt aber prozentual zum platzierten Kapital an. Die Initialkosten sind mit 13,4 Prozent des Ausgabepreises (jeweils inklusive Agio) moderat. Daneben erhält die KVG eine recht hohe Transaktionsvergütung von bis zu 10,43 Prozent der Objekt-Kaufpreise, die jedoch auch etwaige externe Maklerkosten sowie die Vermittlung des Fremdkapitals abdeckt. Auch bei der Veräußerung von Objekten steht der KVG eine Transaktionsgebühr von bis zu 6,55 Prozent des Verkaufspreises zu (inklusive externe Maklerkosten, auch wenn diese höher sein sollten).

## ■ WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist nach allgemeinen Marktinformationen insbesondere in den Metropolen durch Wohnraumknappheit sowie stark gestiegene Preise und Mieten gekennzeichnet, wobei regionale Unterschiede bestehen. Insofern ist das Konzept, mit entsprechenden regionalen und lokalen Marktkenntnissen außerhalb der A- und B-Standorte zu investieren, nachvollziehbar. Zudem stehen nach Angaben der KVG Immobilien im Vordergrund, die Optimierungspotenzial aufweisen, zum Beispiel durch die Beseitigung von Leerstand mit überschaubarem Sanierungsaufwand und/oder die Verbesserung des Objektmanagements. Miet- und Wertsteigerungen sind dann gegebenenfalls unabhängig von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Marktniveaus möglich. Nach Angaben der KVG wird erstmals von Beginn an ein Handelskonzept integriert, indem geplant wird, einen kleinen Teil der Immobilien schon während der Fondslaufzeit zu veräußern. Das Konzept ist entsprechend unternehmerisch geprägt. Die Ausschüttungsprognose im Prospekt stellt inklusive Veräußerung einen durchschnittlichen (linearen) Überschuss vor Steuern von 7,85 Prozent pro Jahr und damit eine vergleichsweise hohe Rendite in Aussicht. Die zugrunde liegende interne Prognoserechnung von WIDe geht unter anderem davon aus, dass der Immobilienhandel einen jährlich konstanten Ergebnisbeitrag leistet und das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahresmiete („Kaufpreisfaktor“) beim Verkauf der Objekte zwei Jahresmieten (Bestand) beziehungsweise vier Jahresmieten (Handel) höher ist als beim Erwerb. Die angestrebten Mietsteigerungen durch

**Hinweis:** Frühere Entwicklungen, Prognosen und Simulationen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen. Die steuerliche Behandlung hängt auch von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Optimierungsmaßnahmen werden hingegen nur in einem geringen Maße einkalkuliert. Insgesamt ist die Prognose teilweise recht ambitioniert, wird aber durch die Ergebnisse der bisherigen WIDe-Fonds grundsätzlich gestützt. Die laufenden Fondskosten, die neben den objektbezogenen Kosten anfallen, sind – auch begründet durch das managementintensive Konzept – vergleichsweise hoch. Sie belaufen sich nach der internen Prognose in den Jahren 2021 bis 2029 im Durchschnitt auf rund 2,6 Prozent des Kommanditkapitals pro Jahr. Steuerlich erzielen die Anleger laut Prospekt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

## ■ RECHTLICHES KONZEPT

Als geschlossener Publikums-AIF unterliegt der Fonds einem hohen Regulierungsniveau. Die Geschäftsführungen der Komplementärin und der KVG sind personenidentisch. Sie sind laut Vertrag wie üblich von dem Selbstkontrahierungsverbot des Paragraphen 181 BGB befreit. Statt in Präsenzversammlungen, die grundsätzlich in Ebermannstadt abgehalten werden sollen, können Beschlüsse auch im schriftlichen Verfahren gefasst werden. Ein Anlegerbeirat ist nicht vorgesehen. Die Höhe des Quorums zur Initiierung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung ist mit 25 Prozent des Kommanditkapitals recht hoch. Positiv ist die Reduzierung der Hafteinlage auf ein Prozent der Pflichteinlage zu bewerten.

## ■ INTERESSENKONSTELLATION

Unternehmen der WIDe-Gruppe übernehmen verschiedene Leistungen gegenüber der Fondsgesellschaft und werden voraussichtlich auch mit der Objektverwaltung beauftragt. Hierbei sind Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen. Die Treuhandkommanditistin ist eine rechtlich unabhängige Gesellschaft. Sofern sie bei Abstimmungen keine Weisungen erhält, wird sie laut Vertrag für die betreffenden Anleger nicht abstimmen, so dass bei den Abstimmungen ein Übergewicht der Treuhänderin im Fall eines hohen Anteils passiver Anleger vermieden wird. Eine wesentliche eigene Einlage von WIDe in den Fonds ist nicht vorgesehen. Die KVG erhält am Ende der Laufzeit aber eine erfolgsabhängige Vergütung, sofern die Anleger ihre Einlage zuzüglich einer Verzinsung von 6,5 Prozent p.a. zurückerhalten haben. Der Prozentsatz für die Erfolgsvergütung nach Überschreiten dieser vergleichsweise hohen Hürde ist mit bis zu 50 Prozent des übersteigenden Betrags zwar ebenfalls recht hoch, es besteht damit aber ein entsprechender Anreiz für das Management.

## ■ PROSPEKT UND DOKUMENTATION

Der Verkaufsprospekt beschränkt sich überwiegend auf die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestangaben. Die Basis für die Auszahlungsprognose im Prospekt, die geplante Finanzierungsstruktur des Fonds sowie die konkrete Investitionsstrategie sind ohne zusätzliche Informationen nur eingeschränkt nachvollziehbar, da ein tabellarischer Investitionsplan sowie eine detaillierte Prognoserechnung und entsprechende Erläuterungen nicht enthalten sind. WIDe legte jedoch, zum Teil vertraulich, entsprechende Informationen vor und beantwortete weitere Fragen von G.U.B. Analyse sehr zügig.

# STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

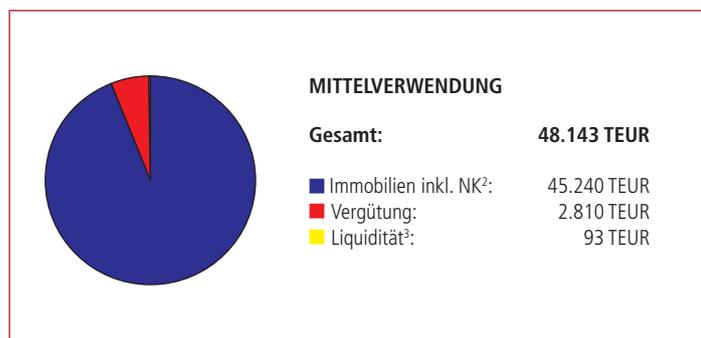
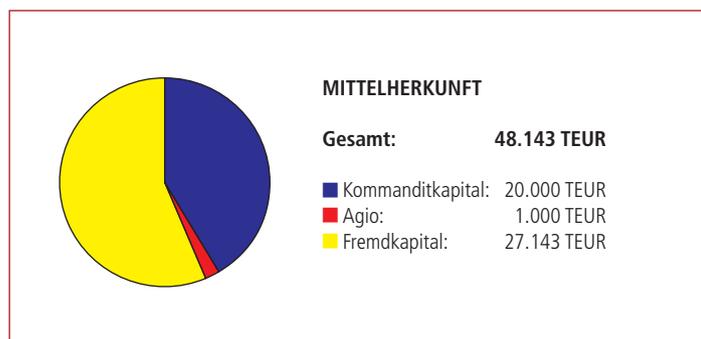
## STÄRKEN/CHANCEN

- Management mit langjähriger branchenspezifischer Erfahrung
- Marktzugang durch Vorläuferfonds belegt
- Investition grundsätzlich nur in Bestandsimmobilien
- Risikomischung geplant
- Räumliche Nähe von WIDe zu den geplanten Zielregionen
- Keine Auslands- oder Wechselkursrisiken
- Vergleichsweise hohe Ergebnisse bei Eintritt der Prognose
- Treuhänderin rechtlich unabhängig

## SCHWÄCHEN/RISIKEN

- Blind Pool
- Anlagebedingungen weit gefasst
- Schlüsselpersonenrisiko
- Keine Platzierungsgarantie/Realisierungsschwelle
- Prospekt ohne Detailprognose und tabellarischen Investitionsplan
- Ergebnisprognose teilweise ambitioniert
- Erhöhte laufende Kosten

## INVESTITIONSPLANUNG<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle: WIDe-Prognose (intern) für die Jahre 2019 und 2020, eigene Berechnung, ohne laufende Einnahmen und Ausgaben

<sup>2</sup> Inkl. Transaktionsvergütung an WIDe

<sup>3</sup> Rechnerische Restgröße

## GEWICHTUNG

Abweichung zur Normalgewichtung (siehe Rückseite): Höhere Gewichtung Management und Projektpartner (30 Prozent), geringere Gewichtung Investition und Finanzierung (20 Prozent) auf Grund des Blind-Pool-Konzeptes.

## DIE G.U.B.-BEURTEILUNG

<b>MANAGEMENT UND PROJEKTPARTNER</b> (30 %)	<b>Punkte 83</b> <b>A+</b>
<b>INVESTITION UND FINANZIERUNG</b> (20 %)	<b>Punkte 75</b> <b>B+++</b>
<b>WIRTSCHAFTLICHES KONZEPT</b> (20 %)	<b>Punkte 78</b> <b>A-</b>
<b>RECHTLICHES KONZEPT</b> (10 %)	<b>Punkte 84</b> <b>A+</b>
<b>INTERESSENKONSTELLATION</b> (10 %)	<b>Punkte 80</b> <b>A</b>
<b>PROSPEKT UND DOKUMENTATION</b> (10 %)	<b>Punkte 66</b> <b>B++</b>
<b>GESAMT</b> (100 %)	<b>Punkte 79</b>



## DAS FAZIT

Der Fonds plant die Investition in deutsche Immobilien mit dem Schwerpunkt Wohnungen. Nach den separaten Informationen soll der Fokus auf Bestandsimmobilien in Bayern, Thüringen oder Sachsen und damit im räumlichen Umkreis der WIDe-Gruppe mit Sitz in Ebermannstadt (Franken) liegen. WIDe ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen, das auf solche Investitionen spezialisiert ist und mit den Vorläuferfonds die Fähigkeit zur erfolgreichen Umsetzung des Konzepts nachgewiesen hat. Die Ergebnisprognose ist teilweise ambitioniert, wird aber durch die Ergebnisse der Vorläuferfonds grundsätzlich gestützt. Die vergleichsweise hohe Rendite bei Eintritt der Prognose spiegelt auch den unternehmerischen Charakter des Fonds wider.

## KENNZAHLEN

		Erläuterung/Anmerkung
<b>Eigenkapital</b>	43,6 %	
<b>Substanz<sup>1</sup></b>	94,2 %	Verhältnis zum prognostizierten Gesamtaufwand (Investitionsvolumen inkl. Ausgabeaufschlag); berechnet auf Basis WIDe-Prognose (intern), ohne laufende Einnahmen und Ausgaben
<b>Fondsspezifische Kosten</b>	5,8 %	
<b>Objektbezogene Nebenkosten</b>	k.A.	
<b>Fondsspezifische Kosten zu Eigenkapital</b>	13,4 %	
<b>KVG-Vergütung p.a.</b>	bis zu 1,65 %	Jeweils inkl. Ausgabeaufschlag
<b>Komplementär p.a.</b>	0,04 %	
<b>Verwahrstelle p.a.</b>	0,18 %	
<b>Treuhänderin p.a.</b>	0,18 %	
<b>Immobilienverwaltung p.a.<sup>2</sup></b>	bis zu 1,35 %	
<b>Anfangsauszahlung</b>	3,5 %	Laut Prognose im Prospekt im mittleren Szenario („normaler Verlauf“), bezogen auf die Einlage ohne Ausgabeaufschlag, vor Steuern
<b>Gesamtrückfluss</b>	187,6 %	
<b>Vermögenszuwachs</b>	78,7 %	Laut Prognose im Prospekt im mittleren Szenario („normaler Verlauf“), bezogen auf die Einlage inkl. Ausgabeaufschlag, vor Steuern
<b>Vermögenszuwachs p.a.</b>	7,85 %	

<sup>1</sup> Inkl. Transaktionskosten (an WIDe) und weitere Erwerbs-Nebenkosten

<sup>2</sup> Ggf. an ein beauftragtes WIDe-Unternehmen

## KONZEPTION

		Erläuterung/Anmerkung
<b>Gesetzlicher Rahmen</b>	KAGB	Geschlossener Publikums-AIF
<b>Rechtsform</b>	Investment-KG	
<b>Art der Beteiligung</b>	Treugeber/Kommanditist	
<b>Hafteinlage</b>	1 %	
<b>Realisierungsgrad</b>	Blind Pool	
<b>Risikomischung</b>	Ja	Geplant
<b>Platzierungsgarantie</b>	Nein	
<b>Realisierungsschwelle</b>	Nein	
<b>Konkrete Prospektprognose</b>	Teilweise	Nur Auszahlungen; keine Basisberechnung im Prospekt
<b>Sensitivitätsanalyse</b>	Teilweise	Nur bezüglich Gesamtrückfluss
<b>Status Treuhänder</b>	Unabhängig	
<b>Abstimmung Treuhänder ohne Weisung</b>	Keine Teilnahme	
<b>Beirat vorgesehen</b>	Nein	
<b>Regelmäßige Präsenzversammlungen</b>	Nicht zwingend	
<b>Quorum für a.o. Versammlung</b>	25 %	
<b>Spezielle Übertragungsbeschränkungen</b>	Ja	Widerspruch des Komplementärs möglich, wenn der Erwerber unmittelbar oder mittelbar mit der Fondsgesellschaft oder deren Gesellschaftern im Wettbewerb steht; Fungibilität von AIF generell eingeschränkt
<b>Erfolgsbeteiligung KVG</b>	Ja	Nach Rückzahlung der Einlage und Verzinsung von 6,5 % p.a. bis zu 50 % des übersteigenden Betrags an die KVG.
<b>Steuerliches Konzept</b>	Einkünfte aus Gewerbebetrieb	

## ECKDATEN

<b>Emittent</b>	WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH
<b>Komplementär/Geschäftsführung</b>	WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH
<b>Treuhänder</b>	Erlanger Consulting GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
<b>Prospektdatum</b>	8. Mai 2019
<b>Investitionsvorhaben</b>	Investition über eine oder mehrere Objektgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien, teilweise in Gewerbeimmobilien; mindestens 60 % Wohnungen
<b>Branche</b>	Immobilien Deutschland
<b>Segment</b>	Verschiedene Nutzungsarten
<b>Laufzeit</b>	31. Dezember 2029 (Verlängerung um bis zu zwei Jahre oder Verkürzung um bis zu vier Jahre möglich)
<b>Eigenkapital<sup>1</sup></b>	20.000.000 Euro plus Ausgabeaufschlag (geplant)
<b>Gesamt-Investitionsvolumen<sup>2</sup></b>	48.142.996 Euro
<b>Mindestbeteiligung</b>	10.000 Euro
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 %

<sup>1</sup> Maximal bis zu 40 Millionen Euro plus Agio möglich

<sup>2</sup> Gemäß eigener Berechnung auf Basis der internen Prognose von WIDe in den Jahren 2019 und 2020, ohne laufende Einnahmen und Ausgaben; im Prospekt: k.A.

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

### WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

An der Wiesent 1

91320 Ebermannstadt

Telefon: 09194 / 33 43 3 – 11

Telefax: 09194 / 33 43 3 – 33

Internet: [www.wide-gruppe.de](http://www.wide-gruppe.de)

## ECKDATEN

<b>Emittent</b>	WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH
<b>Komplementär/Geschäftsführung</b>	WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH
<b>Treuhänder</b>	Erlanger Consulting GmbH
<b>Verwahrstelle</b>	Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
<b>Prospektdatum</b>	8. Mai 2019
<b>Investitionsvorhaben</b>	Investition über eine oder mehrere Objektgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien, teilweise in Gewerbeimmobilien; mindestens 60 % Wohnungen
<b>Branche</b>	Immobilien Deutschland
<b>Segment</b>	Verschiedene Nutzungsarten
<b>Laufzeit</b>	31. Dezember 2029 (Verlängerung um bis zu zwei Jahre oder Verkürzung um bis zu vier Jahre möglich)
<b>Eigenkapital<sup>1</sup></b>	20.000.000 Euro plus Ausgabeaufschlag (geplant)
<b>Gesamt-Investitionsvolumen<sup>2</sup></b>	48.142.996 Euro
<b>Mindestbeteiligung</b>	10.000 Euro
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 %

<sup>1</sup> Maximal bis zu 40 Millionen Euro plus Agio möglich

<sup>2</sup> Gemäß eigener Berechnung auf Basis der internen Prognose von WIDe in den Jahren 2019 und 2020, ohne laufende Einnahmen und Ausgaben; im Prospekt: k.A.

## KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH

An der Wiesent 1

91320 Ebermannstadt

Telefon: 09194 / 33 43 3 – 11

Telefax: 09194 / 33 43 3 – 33

Internet: www.wide-gruppe.de

G.U.B.-Analyse: WIDe Wertimmobilien Deutschland ■ WIDe Fonds 8

**G.U.B.**  
ANALYSE

G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH

Friedensallee 25, 22765 Hamburg

Telefon: (0 40) 5 14 44-160, Telefax: (0 40) 5 14 44-180

Internet: www.gub-analyse.de, E-Mail: info@gub-analyse.de

## G.U.B.-BEWERTUNGSSKALA

Stufe	Bewertung	Symbol	Punkte
<b>A</b>	ausgezeichnet	<b>A+++ A++</b>	85 - 100
	sehr gut	<b>A+ A A-</b>	76 - 84
<b>B</b>	gut	<b>B+++ B++ B+</b>	61 - 75
	durchschnittlich	<b>B B-</b>	51 - 60
<b>C</b>	akzeptabel	<b>C+ C C-</b>	36 - 50
<b>D</b>	schwach	<b>D+ D D-</b>	bis 35*

## WICHTIGE HINWEISE/DISCLAIMER

### Verantwortung

- **Verantwortlich für den Inhalt dieser G.U.B.-Analyse ist die G.U.B. Analyse Finanzresearch GmbH (im Folgenden: G.U.B.), Hamburg.**

- G.U.B.-Analysen unterliegen nicht der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

### Bewertungsgrundlagen und Methoden

- Die Bewertung erfolgt nach der selbst entwickelten G.U.B.-Analysesystematik. Das G.U.B.-Urteil ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009) und stellt keine Aufforderung zum Eingehen einer Beteiligung dar, sondern sie ist eine Einschätzung und Meinung insbesondere zu den Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes.

- Die G.U.B. bewertet das jeweilige Anlageangebot nach sechs unterschiedlich gewichteten Qualitätskriterien mit bis zu 100 Punkten. Daraus resultiert die Einstufung gemäß der o.a. G.U.B.-Bewertungsskala. Das Beurteilungstableau und verbale Bewertungen sind Bestandteil jeder G.U.B.-Analyse. **Weitergehende Erläuterungen der Bewertungsmethodik finden Sie auf [www.gub-analyse.de](http://www.gub-analyse.de) unter dem Menüpunkt G.U.B./Analyse-Systematik.**

- Die Zuverlässigkeit der von G.U.B. verwendeten Informationen wird so weit wie mit vertretbarem Aufwand möglich sichergestellt. Eine Überprüfung der in Unterlagen von Anbietern enthaltenen Angaben auf Richtigkeit und Vollständigkeit erfolgt hierbei nicht in jedem Fall. Soweit nicht anderweitig ausdrücklich vermerkt, erfolgt eine Einsichtnahme in Originalunterlagen oder öffentliche Register sowie eine Vor-Ort-Besichtigung von Anlageobjekten nicht. Nach dem Zeitpunkt der G.U.B.-Analyse eintretende bzw. sich auswirkende Ereignisse sind nicht berücksichtigt. Sofern im Analysetext Angaben ohne Quelle erfolgen, handelt es sich um eigene Auslegungen, Schätzungen oder Stellungnahmen von G.U.B. basierend auf den unten aufgeführten Informationsquellen.

### Weitere Angaben

- Diese G.U.B.-Analyse basiert ausschließlich auf den folgenden wesentlichen Informationsquellen sowie allgemeinen, öffentlich zugänglichen Marktinformationen, die den mit der Erstellung der Analyse betrauten Personen zum Analysezeitpunkt vorlagen, darunter Tatsachen: Verkaufsprospekt (8. Mai 2019), wesentliche Anlegerinformationen (8. Mai 2019), Werbroschüre (Entwurf), Leistungsübersicht 2018 WIDe Gruppe (noch nicht testiert). Antworten auf Fragen von G.U.B. Analyse, darunter Werturteile Dritter: Keine.

- Dem Emittenten/Anbieter wurde der Entwurf der G.U.B.-Analyse (ohne Punktwerte und G.U.B.-Urteil) vor ihrer Veröffentlichung zur Stellungnahme übermittelt. Änderungen nach der Stellungnahme erfolgen mit Ausnahme von etwaigen Änderungen rein redaktioneller Art nur aufgrund von bewertungsrelevanten Tatsachen, die der G.U.B. zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Entwürfe der G.U.B.-Analyse, die bereits Punktwerte und ein G.U.B.-Urteil enthielten, wurden dem Emittenten, dem Anbieter oder Dritten vor dessen Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.

- Geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) sind grundsätzlich langfristige Kapitalanlagen und setzen einen entsprechend langfristigen geplanten Anlagezeitraum voraus. Ein verlässlicher Zweitmarkt für die Fondsanteile besteht nicht, so dass ein Verkauf des Anteils unter Umständen nicht oder nur mit erheblichen Abschlägen möglich ist. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an dem Fonds, der Gegenstand dieser G.U.B.-Analyse ist, ist grundsätzlich nicht möglich.

- Geschlossene AIF bergen für Anleger grundsätzlich das Risiko eines Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter

## DIE G.U.B.-NORMALGEWICHTUNG

20 %	Management und Projektpartner
30 %	Investition und Finanzierung
20 %	Wirtschaftliches Konzept
10 %	Rechtliches Konzept
10 %	Interessenkonstellation
10 %	Prospekt und Dokumentation

\* Das Urteil "schwach" (D-) wird auch dann vergeben, wenn bestimmte k.o.-Kriterien von G.U.B. Analyse erfüllt sind. Eine Bepunktung erfolgt in diesem Fall nicht.

Ergebnisse sowie ein Einlagensicherungsfonds existieren nicht. Die Darstellung der Risiken dieses Fonds enthält der Verkaufsprospekt ab Seite 12.

- **Diese G.U.B.-Analyse gibt den Stand vom 12. Juni 2019 wieder. Das Datum der ersten Veröffentlichung ist der 13. Juni 2019. G.U.B.-Analysen enthalten grundsätzlich keine Kurse von Finanzinstrumenten, im Einzelfall sind entsprechende Angaben im Analysetext enthalten. Aktualisierungen dieser G.U.B.-Analyse nach der ersten Veröffentlichung sind nicht vorgesehen. In den vergangenen zwölf Monaten vor der Veröffentlichung dieser G.U.B.-Analyse wurden keine G.U.B.-Analysen erstellt, die sich auf die selben Finanzinstrumente oder den selben Emittenten beziehen.**

### Interessen und Interessenkonflikte

- **G.U.B.-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder Emittenten erstellt, um alle Ergebnisse ohne rechtliche Restriktionen veröffentlichen zu können. Nach Abschluss der Analyse bietet die G.U.B. dem Anbieter und dem Emittenten Nutzungsrechte und Nachdrucke der G.U.B.-Analyse an. Der Anbieter hat Nutzungsrechte an dieser G.U.B.-Analyse erworben. Die G.U.B. bietet außer der G.U.B.-Analyse weitere entgeltliche Dienstleistungen an, auch gegenüber Anbietern geschlossener Fonds und den Emittenten selbst. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Cash.Medien AG, deren Unternehmensgruppe unter anderem Anzeigen in dem Magazin „Cash.“ offeriert.**

- **Die Ersteller der vorliegenden G.U.B.-Analyse sind, mit Ausnahme von eventuell in kollektiven Kapitalanlagen (Investmentfonds) enthaltenen Aktien, weder direkt noch indirekt an der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen beteiligt und besitzen keine Anteile der Emittentin.**

- **Direkte oder indirekte Beteiligungen der G.U.B., der Cash.Medien AG oder weiterer Gesellschaften der Unternehmensgruppe an der Emittentin, der Anbieterin oder an mit ihnen verbundenen Unternehmen bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Beteiligungen der Emittentin, der Anbieterin oder mit ihr verbundenen Unternehmen an der G.U.B.. Es besteht die grundsätzliche Möglichkeit des Besizes von Aktien der börsennotierten Cash.Medien AG. Informationen hierüber liegen der G.U.B. nicht vor.**

### Haftungsausschluss

- Jede Beteiligung enthält auch ein Verlustrisiko. Die G.U.B. übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Analyse enthaltenen Tatsachen, Schlussfolgerungen und Werturteile. Die G.U.B.-Analyse bietet keine Garantie vor Verlusten und keine Gewähr für den Eintritt der prognostizierten oder angestrebten steuerlichen und wirtschaftlichen Ergebnisse. Grundlage für die Beteiligung an dem Fonds ist allein der vollständige Verkaufsprospekt inklusive der darin enthaltenen Risikohinweise, deren Beachtung ausdrücklich empfohlen wird. Die Beurteilung durch die G.U.B. entbindet den Anleger nicht von einer eigenen Beurteilung der Chancen und Risiken des Beteiligungsangebotes, auch vor dem Hintergrund seiner individuellen Gegebenheiten und Kenntnisse. Es ist deshalb zweckmäßig, vor einer Anlageentscheidung die individuelle Beratung eines Fachmanns in Anspruch zu nehmen.

### Urheberrecht

- **Sämtliche Urheberrechte dieser G.U.B.-Analyse liegen bei der G.U.B.. Die G.U.B.-Analyse darf nicht ohne vorherige schriftliche Erlaubnis der G.U.B. im Ganzen oder in Auszügen kopiert, versendet oder auf einer für Dritte zugänglichen Website zum Download zur Verfügung gestellt werden.**

**G.U.B.**  
ANALYSE

## WIDe Wertimmobilien Deutschland WIDe Fonds 8

WIDe  
Wertimmobilien Deutschland Gruppe

**WIDe Fonds 8**  
GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG  
(WKN A2PD0Q)

Geldanlage in deutsche Immobilien

Abbildung: Titelseite des Verkaufsprospekts

**G.U.B.**  
ANALYSE  
**A**  
SEHR GUT

12. Juni 2019