

# **WIDe Fonds 8**

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



Geldanlage in deutsche Immobilien

**Jahresbericht 2019**  
**gemäß KAGB**



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

## Inhaltsverzeichnis

A) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2019 .....	3
B) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 15. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019 .....	4
C) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2019 .....	5
D) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 .....	14
E) VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....	22
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER DER WIDE FONDS 8 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG .....	27
G) ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB .....	28

## A) Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2019

(Mit Vergleichszahlen 15. Januar 2019)

	31.12.2019	15.01.2019
	EUR	EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	9.503.732,30	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	215.466,27	0,00
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.547.250,00	10.000,00
	11.266.448,57	10.000,00
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	696.460,01	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.233,73	0,00
Aus anderen Verbindlichkeiten	44.604,32	0,00
	150.838,05	0,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	18.601.000,00	10.000,00
ac) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	-6.061.400,00	0,00
ad) Entnahmen	-45.391,80	0,00
b) Kapitalrücklage	929.550,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste		
aus der Neubewertung	-196.267,70	0,00
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.808.339,99	0,00
	10.419.150,51	10.000,00
	11.266.448,57	10.000,00

**B) Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Geschäftsjahr vom 15. Januar bis zum 31. Dezember 2019**

	15.01. bis 31.12.2019
	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>	
1. Erträge	
a) sonstige betriebliche Erträge	0,01
Summe der Erträge	0,01
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-205.355,00
c) Verwahrstellenvergütung	-35.750,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-25.175,20
e) Sonstige Aufwendungen	-2.542.059,80
Summe der Aufwendungen	-2.808.340,00
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.808.339,99
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.808.339,99
5. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-152.594,30
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-43.673,40
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-196.267,70
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.004.607,69

## C) Anhang zum 31. Dezember 2019

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages auf gestellt.

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht:	WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	HRA 12493

### Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf der Grundlage sonstiger von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellter Informationen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG. Die Objektgesellschaft erwirbt Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird.

Barmittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Die Forderungen sind zu Verkehrswerten angesetzt. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeit beträgt weniger als ein Jahr.

Latente Steuern wurden nach der Nettomethode ermittelt. Im Fall eines Aktivüberhangs wurde vom Ansatzwahlrecht in der Form Gebrauch gemacht, dass kein Ansatz erfolgt. Passive latente Steuerüberhänge wurden - soweit vorhanden - unter Beachtung der Wesentlichkeit bilanziert. Die Bewertung erfolgte in diesen Fällen mit dem künftig gelten den Steuersatz.

### **Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV**

	Geschäftsjahr 31.12.2019 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	9.503.732,30	91,21
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	215.466,27	2,07
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Kommanditisten	1.547.250,00	14,85
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	0,00	0,00
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>11.266.448,57</b>	<b>108,13</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	106.233,73	1,02
5. Sonstige Verbindlichkeiten	44.604,32	0,43
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>696.460,01</b>	<b>6,68</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>847.298,06</b>	<b>8,13</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>10.419.150,51</b>	<b>100,00</b>

## **Erläuterungen zur Vermögensaufstellung**

### **Immobilien**

Die Gesellschaft investiert nicht direkt in Wohn- und Geschäftshäuser. Sie beteiligt sich an Objektgesellschaften (Immobilien-Gesellschaften).

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Die Gesellschaft hält eine 100 %ige Beteiligung an der Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2019 Euro 9.503.732,30.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Haft einlage):	Euro 10.000,00
Einlage (Kommanditeinlage):	Euro 1.000.000,00
Einlage (Kapitalrücklage):	Euro 8.700.000,00
Eigenkapital zum 31.12.2019:	Euro 9.488.331,71
Ergebnis des Geschäftsjahres:	Euro -211.668,29

In der Gesellschaft befinden sich 23 Häuser in Plauen sowie 3 Häuser in Dresden mit insgesamt 315 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten.

### **Liquiditätsanlagen**

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2019 auf Euro 215.466,27.

### **Forderungen gegen Kommanditisten**

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

### **Rückstellungen**

Die „Rückstellungen“ in Höhe von Euro 696.460,01 wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Eigenkapitalbeschaffungskosten	481.935,00
Marketingkosten	75.609,61
Konzeptionskosten	60.487,70
Kapitaleinwerbung	60.487,70
Prüfungskosten	8.140,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	9.800,00
<b>Gesamt</b>	<b>696.460,01</b>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

### Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf Euro 106.233,73. Sie enthalten in Höhe von Euro 5.355,00 Verbindlichkeiten gegenüber einer Gesellschafterin. Sie sind unverzinst. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2019 Euro 44.604,32. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

### Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen

Im Berichtszeitraum 15. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

### Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

<u>Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:</u>	Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.808.339,99
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-2.808.339,99
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

<u>Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:</u>		Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-45.391,80
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	13.469.150,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-2.808.339,99	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-196.267,70	
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u><u>10.419.150,51</u></u>

**Darstellung der Kapitalanteile der einzelnen Kommanditisten und des Komplementärs nach § 5 Gesellschaftsvertrag**

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	18.601.000,00	18.601.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	-6.061.400,00	-6.061.400,00
2. Kapitalkonto II	0,00	929.550,00	929.550,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-45.391,80	-45.391,80
4. Verlustvortragkonto/Kapitalverzinsung handelsrechtlich	0,00	-2.808.339,99	-2.808.339,99
5. handelsrechtliches Eigenkapital	<u>0,00</u>	<u>10.615.418,21</u>	<u>10.615.418,21</u>
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-196.267,70	-196.267,70
7. Eigenkapital nach KAGB	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>10.419.150,51</u></u>	<u><u>10.419.150,51</u></u>

\* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Entwicklung der handelsrechtlichen Verlustvortragskonten:

Stand 15.01.	0,00
Verlust 2019	-2.808.339,99
Stand 31.12.	<u><u>-2.808.339,99</u></u>

**Angaben zum Nettoinventarwert**

2019

Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	10.419.150,51
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	Euro	560,14
Wert des Anteils (mit ausstehender Einlage)	Euro	830,90

Im Jahr 2019 wurden 18.601 Anteile zu Euro 1.000,00 ausgegeben und Euro 12.539.600,00 eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von Euro 10.419.150,51 umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von Euro 10.419.150,51 dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt Euro 560,14 je Anteil. Unter Berücksichtigung der noch nicht eingeforderten ausstehenden Einlage in Höhe von Euro 6.061.400,00 erhöht sich der Wert auf Euro 830,90 je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 3,1 Prozent.

**Sonstige Angaben**

**Verzeichnis der Käufe von über Objekt-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV**

lfd. Nr.	Lage des Grundstücks	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen-/Lasten-Übergang	Baujahr
1	01307 Dresden, Gerokstr. 24, 26, 28	Wohnhäuser	27.06.19	01.10.19	1973
2	08527 Plauen, Bachstr. 1, Bismarckstr. 38, 40, 42, 44, Knielohstr. 6, 7, 8, 9, 10	Wohnhäuser	30.09.19	31.12.19	1936
3	08527 Plauen, Heinrichstr. 8, Reinsdorfer Str. 53, Siegener Str. 44, 46, 48, 50	Wohnhäuser	03.09.19	31.12.19	1905 / 1936
4	08523 Plauen, Kasernenstr. 3	Wohnhaus	30.09.19	31.12.19	1903
5	08523 Plauen, Moritzstr. 63, 75	Wohnhäuser	30.09.19	31.12.19	1965
6	08523 Plauen, Moritzstr. 77	Wohnhaus	30.09.19	31.12.19	1965
7	08523 Plauen, Moritzstr. 79	Wohnhaus	30.09.19	31.12.19	1965
8	08525 Plauen, Reißiger Str. 29, 31, 33	Wohn- und Geschäftshäuser	30.09.19	31.12.19	1928

Ifd. Nr.	Lage des Grundstücks	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>			Fremdfinanzierungsquote in % Gutachten per 31.12.19	Gutachterlicher Verkehrswert per 31.12.2019
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen		
1	01307 Dresden, Gerokstr. 24, 26, 28	2.832	7.941	-	7.941	63,4%	13.400.000 €
2	08527 Plauen, Bachstr. 1, Bismarckstr. 38, 40, 42, 44, Knielohstr. 6, 7, 8, 9, 10	3.390	4.056	-	4.056	65,2%	2.470.000 €
3	08527 Plauen, Heinrichstr. 8, Reinsdorfer Str. 53, Siegener Str. 44, 46, 48, 50	2.534	2.180	-	2.180	63,3%	1.540.000 €
4	08523 Plauen, Kasernenstr. 3	670	391	-	391	73,3%	270.000 €
5	08523 Plauen, Moritzstr. 63, 75	812	1.053	-	1.053		1.500.000 €
6	08523 Plauen, Moritzstr. 77	284	532	-	532		
7	08523 Plauen, Moritzstr. 79	463	521	-	521		
8	08525 Plauen, Reißiger Str. 29, 31, 33	1.150	2.128	242	1.886		

Ifd. Nr.	Lage des Grundstücks	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2019	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2019	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgeltausfallquote 2019
1	01307 Dresden, Gerokstr. 24, 26, 28	95,65%	4,35%	-	1.746.936 €	4,90%
2	08527 Plauen, Bachstr. 1, Bismarckstr. 38, 40, 42, 44, Knielohstr. 6, 7, 8, 9, 10	81,91%	18,09%	-	79.469 €	-
3	08527 Plauen, Heinrichstr. 8, Reinsdorfer Str. 53, Siegener Str. 44, 46, 48, 50	84,92%	15,08%	-	104.873 €	-
4	08523 Plauen, Kasernenstr. 3	86,06%	13,94%	-	9.363 €	-
5	08523 Plauen, Moritzstr. 63, 75	84,85%	15,15%	-	24.244 €	-
6	08523 Plauen, Moritzstr. 77				12.079 €	-
7	08523 Plauen, Moritzstr. 79				12.139 €	-
8	08525 Plauen, Reißiger Str. 29, 31, 33	67,51%	32,49%	-	44.999 €	-

### Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von Euro 2.808.340,00, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von Euro 1.766.145,00 resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von Euro 200.000,00, für die Kapitaleinwerbung in Höhe von Euro 221.351,90, für die Konzeption in Höhe von Euro 221.351,90, für das Marketing in Höhe von Euro 276.689,88, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von Euro 35.750,00, für die Treuhandvergütung in Höhe von Euro 50.000,00, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von Euro 10.895,20 sowie für die Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von Euro 14.280,00 angefallen.

### **Rückvergütungen**

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen zu.

### **Gewinnvortrag**

Der Gewinnvortrag zum 31.12.2019 beträgt Euro 0,00. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

### **Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Personen (§ 285 Nr. 21 HGB)**

Im Geschäftsjahr 2019 fanden Geschäfte mit nahestehenden Personen in der Form statt, dass die Objektgesellschaft, die Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG, die Objekte in Plauen von der Sechste WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG bzw. der Fünfte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG, zwei Objektgesellschaften, die ebenfalls von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmangement GmbH verwaltet werden, erworben hat. Die Geschäfte erfolgten zu marktüblichen Bedingungen.

### **Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer**

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

### **Nachtragsbericht**

Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Treuhandkommanditistin wurde mit Eintragung vom 18.02.2020 auf 220.070 Euro erhöht. Die Platzierung des WIDe Fonds 8 erfolgt auch im Jahr 2020. Bis zum Aufstellungsdatum des Jahresabschlusses konnten über 22 Mio. Euro Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag platziert werden. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

### **Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt Euro 5.355,00 brutto.

Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH sind Dieter Lahner und Simon Pieperleit.



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

### **Gesellschafter**

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftender Gesellschafter:

Name:	WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH
Sitz:	Ebermannstadt
Rechtsform:	GmbH
Gezeichnetes Kapital:	25.000,00 Euro

### **Unterschrift der Geschäftsführung**

Ebermannstadt, den 06.03.2020

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Pieperreit

## **D) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019**

der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

### **1. Wirtschaftsbericht**

#### **1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen**

Die WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (auch Fondsgesellschaft genannt) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und die Verwaltung eigenen Vermögens nach einer in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage zum Nutzen der Anleger. Die Gesellschaft wurde am 15.01.2019 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 06.03.2019 unter HRA 12493 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2029 befristet. Diese kann durch Beschluss der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Erlanger Treuhand GmbH, Erlangen. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 25./27.03.2019 die Aservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Erlangen beauftragt und bestellt.

#### **1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung**

Das Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2019 preisbereinigt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft konnte damit zum zehnten Mal in Folge wachsen, wenngleich das Wachstum weiter an Schwung verloren hat. Grundsätzlich zeigte sich die deutsche Wirtschaft jedoch in einer soliden Verfassung. Die Zahl der Erwerbstätigen lag 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei rund 46,5 Millionen und damit erneut auf einem neuen Höchststand.

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 immer schwieriger wird. Höchststände bei den Immobilienpreisen scheinen erreicht zu sein; in Großstädten zeichnet sich bereits eine Konsolidierung bzw. keine weitere Preissteigerung ab. Größere Preiskorrekturen sollten u.a. aufgrund des nach wie vor zu geringen Angebots und der geringen Wahrscheinlichkeit rapide steigender Zinsen eher unwahrscheinlich sein.

#### **1.3. Geschäftsverlauf**

Die WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG befindet sich seit dem 10.05.2019 in der Platzierungsphase. Der Platzierungsstand beträgt zum 31.12.2019 18,601 Mio. EUR. In 2019 wurden verschiedene Immobilieninvestitionen an den Standorten Dresden und Plauen getätigt.

Die WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2019 sowohl die Platzierungs- als auch die Investitionsphase (mittelbar über ihre Objektgesellschaft) noch nicht vollständig abgeschlossen.

Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs wird von der Geschäftsleitung als günstig beurteilt.

#### 1.4. Ertragslage

Ertragslage	2019
	TEUR
Erträge	0
Aufwendungen	./ 2.808
Ordentlicher Nettoertrag	./ 2.808
Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 2.808
Zeitwertänderung	./ 196
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 196
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>./ 3.004</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2019 ein Jahresergebnis in Höhe von -3.004 TEUR aus. Davon entfallen 196 TEUR auf nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung sowie 2.808 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2019 beinhalten im Wesentlichen die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionskosten und Marketingkosten) in Höhe von 2.486 TEUR. Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 286 TEUR, Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 25 TEUR sowie weitere Kosten in Höhe von 11 TEUR.

Die Höhe der Aufwendungen entspricht somit im Wesentlichen der Planungsrechnung.

#### 1.5. Finanzlage

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2019
Periodenergebnis	./ 3.004
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	696
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge sowie Berichtigung des Periodenergebnisses	196
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	./ 1.537
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	150
Zinsaufwendungen / Zinserträge	
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>./ 3.499</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	./ 9.700
Erhaltene Zinsen	
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>./ 9.700</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	13.459
Auszahlungen an Gesellschafter	./ 45
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.414</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>215</b>
<b>Finanzmittelbestand am 1.1.</b>	<b>0</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>215</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 215 TEUR. Die Fondsgesellschaft hat Einlagen in Höhe von 9.700 TEUR in die Objektgesellschaft Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG geleistet.

Kurzfristige Forderungen gegenüber Kommanditisten aus eingeforderten, noch ausstehenden Einlagen bestehen in Höhe von 1.547 TEUR. Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und Rückstellungen belaufen sich auf 847 TEUR.

Die Finanzlage der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist solide. Die Fondsgesellschaft konnte im Berichtszeitraum allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

### 1.6. Vermögenslage

<b>Vermögenslage</b>	<b>2019</b>	
	TEUR	%
<b>Aktiva</b>		
Langfristige Vermögenswerte	9.504	84,4
Kurzfristige Vermögenswerte	1.762	15,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.266</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	846	7,5
Eigenkapital (Kapitalanteile)	10.616	94,4
Eigenkapital (Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	./196	./1,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>11.266</b>	<b>100,0</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten und den Forderungen gegenüber Kommanditisten, besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Objektgesellschaft (9.504 TEUR).

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen für Eigenkapitalbeschaffung, Marketing- und Konzeptionskosten, Abschluss-/Prüfungskosten sowie sonstige Rückstellungen (696 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (106 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (10.420 TEUR).

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen zur Finanzierung der zu erwerbenden Immobilien werden ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen. Das Kommanditkapital (18.601 TEUR) ist noch nicht vollständig eingezahlt. Die Einzahlung der ausstehenden Einlagen erfolgt sukzessive nach Abruf durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 930 TEUR wurde auf den beweglichen Kapitalkonten verbucht. Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -2.808 TEUR entsteht in Summe ein handelsrechtliches Eigenkapital in Höhe von 10.615 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligung an der Objektgesellschaft (-196 TEUR) beträgt das aufsichtsrechtliche Kommanditkapital 10.420 TEUR.

Im Jahr 2019 wurden 18.601 Anteile zu 1.000 EUR ausgegeben und 12.540 TEUR eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 10.419.150,51 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 10.419.150,51 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 560,14 EUR je Anteil.

Die vorstehend formale Darstellung der Werte führt, durch die Nichtberücksichtigung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen, zu einer wirtschaftlich verzerrten Zahlendarstellung. Bei unterstellter Volleinzahlung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von 6.061.400 EUR erhöht sich der Wert auf 830,90 EUR je Anteil.

## **2. Tätigkeitsbericht**

### **2.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Fondsgesellschaft hat die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die KVG hat am 20.11.2017 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten, zuvor verfügte die KVG über eine Registrierung nach § 44 KAGB. Die Erlaubnis erstreckt auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen Spezial-AIF mit Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist dabei auch mittelbar über Objektgesellschaften o.ä. möglich.

Mit Vertrag vom 15.01.2019 wurde die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH mit der Portfolioverwaltung, Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten beauftragt.

Der Vertrag endet mit dem Zeitpunkt der Beendigung der Fondsgesellschaft. Eine Kündigung ist im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,65 Prozent der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 6,5 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 50 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## **2.2. Anlageziele und Anlagepolitik**

Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Immobilien (Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in der Bundesrepublik Deutschland zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern.

Anlageziel ist es, Mieterträge und Erträge aus der späteren Veräußerung der mittelbar gehaltenen Immobilien bzw. der Anteile an den Objektgesellschaften zu erzielen.

Der AIF ist zu 100 % an der Objektgesellschaft Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG beteiligt. Die Investitionen in Immobilien werden über die Objektgesellschaft getätigt.

## **2.3. Risiko- und Chancenbericht**

Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren, zu erfassen, zu messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Gesellschaftsvermögen sind im Wesentlichen Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

### **2.3.1. Adressenausfallrisiken**

Unter Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden, das Mieter- resp. Mietvertragsrisiko wird ebenfalls unter den Adressenausfallrisiken erfasst. Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

### **2.3.2. Liquiditäts- und Kreditrisiken**

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, den Rücknahme- und sonstigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen zu können. Rücknahmeverpflichtungen scheiden regelmäßig bei geschlossenen Fondsstrukturen aus. Das Liquiditätsrisiko umfasst das Finanzierungsrisiko (Zwischenfinanzierungs- und Kreditrisiko). Mit dem Erwerb von Immobilien werden sollen mittel-/langfristige Kreditverträge abgeschlossen. Mit der Bewertung der anzukaufenden Beteiligungen/Immobilien durch einen unabhängigen externen Bewerter, einem laufenden Cash-Monitoring (Liquiditätsmanagement) und dem durch das KAGB begrenzten Einsatz von Fremdkapital ist das Liquiditätsrisiko derzeit als gering einzustufen.

### **2.3.3. Marktpreisrisiken**

Marktrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Finanzinstrumente ergeben. Das Marktrisiko schließt das Währungsrisiko und das Zinsänderungsrisiko ein. Zu den klassischen Immobilienrisiken zählen die Risiken des Mikro- und Makrostandortes, der Objekteigenschaften sowie das Leerstandrisiko. Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der anzukaufenden

Immobilien reduziert. Fremdwährungsrisiken werden nicht eingegangen. Während der Investitionsphase besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Objekte zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Das Portfoliomanagement begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten.

#### 2.3.4. Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko umfasst die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren bzw. Prozessen, Menschen und Systemen oder in der Folge von externen Ereignissen entstehen können. Das Risikomanagement des Investmentvermögen ist methodisch und prozessual in das in der KVG implementierte Risikomanagementsystem zum Management und Controlling operationeller Risiken wie beispielsweise dem Auslagerungsrisiko eingebunden. Im Rahmen des KVG-Risikomanagements werden regelmäßig die operationellen Risiken der für das Investmentvermögen relevanten Prozesse identifiziert, bewertet und überwacht. Instrumente hierfür sind u. a. regelmäßige Abfragen bei den Risk ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

#### 2.3.5. Gesamtbewertung der Risikosituation

Die KVG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, dass die Geschäftsleitung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgernde Geschäftsjahr nicht erkennbar.

#### 2.3.6. Chancenbericht

Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien und der herrschenden Wohnraumknappheit sieht die Fondsgeschäftsführung nach wie vor gute Ertragschancen für den AIF.

### 2.4. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Berichtszeitraum drei Kapitaltransaktionen von insg. 9,7 Mio. EUR in das Eigenkapital der Objektgesellschaft Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG durchgeführt. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wird auf die Angaben im Anhang verwiesen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 war die Fondsgesellschaft wie nachfolgend dargestellt an der Objektgesellschaft beteiligt. Die Darstellung wird um die Veränderungen, im Berichtsjahr ausschließlich Zugänge, ergänzt.

Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
	TEUR	TEUR	in %	TEUR	TEUR
Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG	9.700	9.700	100,0	9.700	9.700
<i>Vorjahr:</i>	-	-	-	-	-
<i>Veränderung:</i>	9.700	9.700	100,0	9.700	9.700

Die Gesellschaft Achte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG wurde am 11.06.2019 gegründet. Gegenstand der Gesellschaften ist ausschließlich der Erwerb von Immobilien sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder von Beteiligungen an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände erwerben dürfen.

### 3. Prognosebericht

Die Planungsrechnung sieht neben den Erwerb von weiteren geeigneten Fondsimmobilen vor, dass eine Mietsteigerung in Höhe von 3% p.a. erfolgen soll. Für das Geschäftsjahr 2020 sind unverändert Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3,5% p.a. des jeweils einbezahlten Kommanditkapital beginnend ab dem 4. Monatsersten geplant. Die Auszahlungen sind monatlich geplant.

### 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 2019 Gesamtvergütungen in Höhe von 461 TEUR an ihre sieben Mitarbeiter und zwei Geschäftsleiter gezahlt. Den Geschäftsleitern sowie drei Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 2019 eine variable Vergütungskomponente für das Geschäftsjahr 2018 ausgezahlt. Für das Geschäftsjahr 2019 haben alle Mitarbeiter einen Anspruch auf eine nachträglich fällige variable Vergütungskomponente aufgrund des guten Geschäftsjahres. Von der Gesamtvergütung im Geschäftsjahr 2019 entfällt ein Teilbetrag von 306 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.

### 5. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2019
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	10.419.150,51
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	EUR	560,14
Wert des Anteils (mit ausstehender Einlage)	EUR	830,90
Umlaufende Anteile	Stück	18.601
Gesamtkostenquote	in %	3,1

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 10.419.150,51 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der AIF befand sich in der Einwerbung von neuem Kommanditkapital in der Platzierungsphase. Deshalb ist der Wert des Gesellschaftsvermögens im Geschäftsjahr kontinuierlich angestiegen. Bei der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 10.419.150,51 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12. 2019 befanden sich 18.601 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 560,14 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Zu berücksichtigen ist, dass ausstehende nicht eingeforderte Einlagen in Höhe von 6.061.400,00 EUR bestehen, die nicht im Gesellschaftsvermögen erfasst sind. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum Nettoinventarwert zum Ende des Jahres aus.

Die vorstehend formale Darstellung der Werte führt, durch die Nichtberücksichtigung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen, zu einer wirtschaftlich verzerrten Zahlendarstellung. Bei unterstellter Volleinzahlung der nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen in Höhe von 6.061.400,00 EUR erhöht sich der Wert auf 830,90 EUR je Anteil.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle oder Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen.

Ebermannstadt, den 06.03.2020

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Pieperreit

## E) Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**H A H N E** REVISIONS- UND TREUHANDGESELLSCHAFT MBH, DÜLMEN

Anlage 4

Seite 1

---

WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

### Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

**An die WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

#### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

##### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 15. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie den Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 15. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

##### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

---

WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

---

WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- Finanz und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

---

WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i.V.m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Dülmen, den 30. März 2020



HAHNE  
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diplom-Kauffrau  
Dr. Gabriele Hahne  
Wirtschaftsprüferin

Eine Verwendung des vorstehenden Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form, bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

## F) Erklärung der gesetzlichen Vertreter

der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 06. März 2020

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lahner".

Dieter Lahner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piepereit".

Simon Piepereit

## **G) Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB**

### **Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände**

Der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände des AIF, die schwer liquidierbar sind und für die besondere Regelungen gelten, liegt bei 0%.

§ 1 Absatz 5 AIFM-VO besagt, dass sich besondere Regelungen auf illiquide Vermögensgegenstände des AIF beziehen müssen und dass sich diese auch auf die Anleger des AIF auswirken müssen. Solche Regelungen sind nicht vorhanden. Bei den Vermögensgegenständen des AIF handelt es sich um Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften. Für solche Beteiligungen besteht zwar kein organisierter Markt, sodass die Vorbereitung eines Verkaufs längere Zeit in Anspruch nehmen kann, Marktstörungen weist der Markt für Wohnimmobilien jedoch derzeit nicht auf.

### **Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement**

Das von der KVG für den AIF eingerichtete Liquiditätsmanagementsystem dient der Liquiditätsüberwachung und -steuerung sowie der Identifizierung und Bewertung von Liquiditätsrisiken. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs von Vermögensgegenständen prüft die KVG die Auswirkungen des Erwerbs auf die liquiden Mittel des AIF.

Ziel des Liquiditätsmanagements ist es, dass die bestehenden und zukünftigen Verbindlichkeiten des AIF stets zeitnah aus liquiden Mitteln bedient werden können. Durch ständige strukturierte Überwachung und Steuerung der Geldströme werden Liquiditätsengpässe vermieden.

### **Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme**

Das aktuelle Risikoprofil und die eingesetzten Risikomanagementsysteme der WIDe Fonds 8 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind im Lagebericht unter 2.3.1.-2.3.5. des vorliegenden Jahresberichts beschrieben.

### **Änderungen in Bezug auf Leverage, Sicherheiten und Garantien**

Im Berichtsjahr gab es keine Änderung des maximalen Umfangs des möglichen Leverage. Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, bestanden zum 31.12.2019 nicht.

### **Gesamthöhe des Leverage**

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt sich für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 1,061 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,081.