

Deutschland


 F
O
N
D
S

05

Vermögensanlagen – Informationsblatt (Stand 13.07.2011)

Bezeichnung der Vermögensanlage	Deutschland 05
Art der Vermögensanlage	Geschlossener Immobilienfonds
Anbieterin der Vermögensanlage	Wölbern Invest KG
Emittentin	Fünfte IFD geschlossener Immobilienfonds für Deutschland GmbH & Co. KG
Treuhänderin	Wölbern Treuhand AG
Beschreibung der Vermögensanlage (Prospekt S. 46 ff.)	Unternehmerische Beteiligung an der Fünfte IFD Geschlossener Fonds für Deutschland GmbH & Co. KG

Beteiligungsstruktur und Anlageform

Anleger beteiligen sich an der Emittentin, direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über den Treuhänder. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindestbeteiligung beträgt € 10.000 zzgl. 5% Agio (Aufgeld). Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Emittentin gemäß ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil.

Investition und Anlageobjekt

Die Emittentin investiert in eine Fondsimmoblie in Oberursel in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Die Fondsimmoblie ist vollständig an den Mieter Outotec GmbH vermietet.

Anlagestrategie und Anlagepolitik

Anlageziel sind der Erwerb, das Halten sowie die gewinnbringende Veräußerung der Immobilie. Die Investition in weitere Anlageobjekte ist nicht vorgesehen. Die Nettoeinnahmen werden für den Erwerb der Immobilie und den Aufbau einer Liquiditätsreserve genutzt. Die Nettoeinnahmen sind allein für die Realisierung des Anlagezieles nicht ausreichend. Deswegen erfolgt eine Aufnahme von Fremdkapital. Das Projekt hat den Realisierungsgrad erreicht, dass der Kaufvertrag und der Mietvertrag nebst Nachträgen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits geschlossen wurden.

Finanzierung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt € 20,41 Mio. (inkl. 5% Agio), davon

- € 0,03 Mio. Gründungskapital (Eigenkapital)
- € 10,60 Mio. Emissionskapital (Eigenkapital)
- € 0,53 Mio. Agio sowie
- € 9,25 Mio. Fremdkapital.

Prognostizierte Laufzeit

Die Vermögensanlage läuft grundsätzlich unbefristet. Die Beteiligung ist erstmals ordentlich kündbar zum 31.12.2021. Der Prognosezeitraum beträgt rund 10,25 Jahre bis zum Jahresende 2021. Mit 75%iger Mehrheit der Stimmen der Anleger kann ein früheres oder späteres Ende der Beteiligung beschlossen werden.

Risiken (Prospekt S. 18-29)

Da Anleger ein langfristiges Engagement mit unternehmerischen Risiken eingehen, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend können weder sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken noch die nachstehend genannten Risiken abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen (insb. Seiten. 18-29).

Geschäftsrisiko

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden. Der wirtschaftliche Erfolg ist abhängig von einer Vielzahl variabler Faktoren, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Finanzstruktur der Emittentin haben. Die Investition wird zum Teil über ein Darlehen finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Emittentin zu bedienen ist.

Emittentrisiko

Die Emittentin kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Emittentin kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Emittentin keinem Einlagensicherungssystem angehört.

Haftungsrisiko

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften gegenüber Gläubigern der Emittentin in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme persönlich. Als Treugeber beteiligte Anleger haften nicht unmittelbar, sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt. Die Haftsumme entspricht 5% der Einlage (ohne Agio). Ist die Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen. Sofern Auszahlungen vereinnahmt werden, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt waren, sondern aus der Einlage des Anlegers zurückgezahlt werden und die Einlage somit unter die eingetragene Haftsumme sinkt, lebt die persönliche Haftung des Anlegers bis maximal in Höhe dieser Haftsumme wieder auf.

Maximalrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlustes der Einlage zzgl. Agio. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Deshalb ist die Beteiligung an Vermögensanlagen zum Zwecke der Altersvorsorge nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prospekt S. 58 ff.)

Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen, wie sie bei Sparanlagen vorgesehen sind, gibt es bei geschlossenen Fonds nicht. Prognostiziert sind lediglich die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung des Fonds variieren können.

Gesamtauszahlungen

Bis zum Ende des Prognosezeitraums von 10,25 Jahren sind Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) von 169% der Einlage (ohne Agio) vor Steuern prognostiziert.

Laufende Auszahlungen

Die prognostizierten jährlichen Auszahlungen betragen 5,5% p.a. der Einlage (ohne Agio) ansteigend auf 5,75% p.a. der Einlage (ohne Agio). Die zeitanteilige Auszahlung des Jahres 2011 entspricht – auf das Kalenderjahr bezogen – einer Auszahlung von 1,4% p.a.

Schlusszahlungen

Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird eine Auszahlung durch den Verkauf des Anlageobjektes in Höhe von ca. 110% prognostiziert.

Kosten und Provisionen (Prospekt S. 13 und 58 ff.)

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Anlage verbundenen Kosten ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.

Platzierungsphase

Während der Platzierungsphase (Emission der Anteile) fallen bei der Emittentin fondsabhängige Vergütungen und fondsabhängige Nebenkosten in Höhe von insgesamt 8,57% des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) an. In den fondsabhängigen Vergütungen sind Kosten für die Vermittlung des Eigenkapitals in Höhe von 5,71% des Gesamtinvestitionsvolumens (inkl. Agio) enthalten (entspricht 11% des Kommanditkapitals). Das vom Anleger bei Erwerb der Beteiligung zu zahlende Agio wird zur Finanzierung eines Teils dieser Kosten verwendet.

Bestandsphase

Während der prognostizierten Laufzeit fallen beim Emittenten Kosten für seine jeweiligen Dienstleister an, insbesondere für das Fonds-/Objektmanagement (jährlich anfänglich in Höhe von 1% der Mieterträge) und für die Fondsverwaltung/den Treuhänder (jährlich anfänglich in Höhe von 0,25% des Kommanditkapitals zzgl. nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer).

Veräußerungsphase

Die Anbieterin erhält für Leistungen im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilie eine Vergütung von insgesamt 1% des Verkaufspreises. Sollten die Zeichner aus der Liquidation mehr als 110% ihrer ursprünglichen Zeichnungssumme erhalten, bekommt die geschäftsführende Kommanditistin eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 15% des übersteigenden Betrages. Bei Veräußerung der Beteiligung erhält die Wölbern Treuhand AG eine Vergütung in Höhe von 1% der betreffenden Kommanditeinlage, mind. jedoch € 300, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

Einzelfallbedingte Kosten beim Anleger

Zudem können dem Anleger einzelfallbedingt weitere Kosten entstehen (z.B. notarielle Kosten und Gebühren des Handelsregisters im Zusammenhang mit einer Handelsregistereintragung, der Beauftragung eines Maklers beim Erwerb oder der Veräußerung der Beteiligung, bei der Ausübung seiner Mitbestimmungs- und Kontrollrechte, eventuelle Verzugszinsen oder Vorfälligkeitsentschädigungen).

Verfügbarkeit (Prospekt S. 27)

Anteile an geschlossenen Fonds sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für geschlossene Fonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich rechtlich möglich, insb. über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt. Eine Pflicht der Anbieterin oder der Emittentin, die Beteiligung zurückzunehmen besteht nicht.

Besteuerung (Prospekt S. 108 ff)

Der Anleger erzielt hauptsächlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung im Privatvermögen hält. Die Einkünfte unterliegen beim Anleger der individuellen Einkommensbesteuerung, etwaige Einkünfte aus Kapitalvermögen der sogenannten Abgeltungsteuer.

Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind auf den Seiten 108 ff des Prospekts dargestellt.

Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.

Sonstiges

Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere wird in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts ersetzt.

Hinweis

Eine etwaige Anlageentscheidung sollte sich auf das Ergebnis der Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt, insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken der unternehmerischen Beteiligung an dem Emittenten sowie die zugrunde liegenden Verträge sind einzig dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Veröffentlichung gestatteten Verkaufsprospekt dieses Produkts zu entnehmen, der alleinige Grundlage für die Beteiligung ist. Das Vermögensanlageninformationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.

Bezug des Prospektes und des Vermögensanlagen- Informationsblattes

Der Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und das Vermögensanlagen-Informationsblatt sind erhältlich unter www.woelbern-invest.de und können kostenlos bei der Wölbern Invest KG, Großer Grasbrook 9, 20457 Hamburg, angefordert werden

Hamburg, 13. Juli 2011

W Ö L B E R N I N V E S T

Wölbern Invest KG | Großer Grasbrook 9 | 20457 Hamburg

Telefon: +49.(0)40.3231 81-555 | Telefax: +49.(0)40.3231 81-515 | sales@woelbern-invest.de | www.woelbern-invest.de