

WIDe Fonds 10

GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG
(WKN A40KEK | ISIN DE000A40KEK1)



Geldanlage in deutsche Immobilien

Jahresbericht 2025
gemäß KAGB

Inhaltsverzeichnis

A) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	3
B) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2025	15
C) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2025 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025	16
D) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2025	17
E) BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	28
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	33

A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (auch Fondsgesellschaft genannt) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF gemäß §§ 261 ff. 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 01.07.2024 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 09.07.2024 unter HRA 13249 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2034 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 Consulting GmbH, Erlangen. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 02./10.07.2024 die Asservandum Rechtsanwaltskanzlei mbH, Bubenreuth beauftragt und bestellt.

1.2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 05.09.2024 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die Übertragung beinhaltet die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten. 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 sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist dabei auch mittelbar über Objektgesellschaften möglich.

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 sechs Monaten möglich. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,85 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Abweichend davon erhält die KVG vom Zeitpunkt der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2026 eine Vergütung in Höhe von mindestens 230.000 Euro p.a. (p.r.t.). Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 3,00 % der Bemessungsgrundlage.

Die KVG hat für die Jahre 2024 und 2025 auf ihre Mindestvergütung verzichtet und lediglich eine Vergütung in Höhe von 57.500 EUR abgerechnet. Sie behält sich jedoch im Rahmen eines Besserungsscheins aufgrund der durchgeführten Verwaltungstätigkeiten vor, bei Erreichen eines Kommanditkapitals von 10 Mio. EUR zzgl. Ausgabeaufschlag die Vergütung nachträglich in Rechnung zu stellen.

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 5,00 % für die Anteilklasse A und 6,00% für die Anteilklasse B 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.

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 6,70 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 4,98 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Im Berichtsjahr ist keine Transaktionsgebühr für den Erwerb von Vermögensgegenständen angefallen.

Die KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden Auslagerungen vorgenommen: Die IT wurde an die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt ausgelagert; diese hat wiederum ihren bestehenden Dienstleistungsvertrag im Jahr 2024 in einen Unterauslagerungsvertrag mit der Wimmer IT GmbH & Co. KG, Eggolsheim umqualifiziert. Ab dem 01.01.2026 erfolgt die Vertragsübernahme von der WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt durch die KVG WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt. Das Vertragsverhältnis mit der Wimmer IT GmbH & Co. KG besteht ab diesem Zeitpunkt direkt mit der KVG.

Die Aufgabe der Internen Revision wurde zum 01.09.2024 an die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth ausgelagert. Die Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft (Buchhaltung, Erstellung Jahresabschluss) sowie die Erstellung der notwendigen Steuererklärungen wurde an die Kanzlei Schorr Kasanmascheff PartG mbB, Erlangen ausgelagert. Die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten wurde zum 01.09.2024 an Herrn Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth ausgelagert. Ebenso wurde die Funktion des Datenschutzbeauftragten zum 01.08.2025 an Herrn Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ausgelagert (zuvor interner Datenschutzbeauftragter).

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, Immobilien (Wohnungen, 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.

Ferner gibt es die folgenden Anteilklassen, die sich wie folgt unterscheiden:

Typ A: laufende Entnahmen von planmäßig 2,5% p.a. (p.r.t.) in Abhängigkeit des gezeichneten und eingezahlten Kommanditkapitals sowie eine rechnerische Verzinsung von 5,0 % p.a. des auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers gebuchten Betrages.

Typ B: keine laufenden Entnahmen sowie eine rechnerische Verzinsung von 6,0 % p.a. des auf dem festen Kapitalkonto des Anlegers gebuchten Betrages.

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

Im Berichtsjahr wurden noch keine Investitionen in Immobilien getätigt bzw. Objektgesellschaften gegründet oder erworben.

2.2. Risikobericht

Risikomanagementsystem

Das implementierte Risikomanagementsystem verfolgt das Ziel, sämtliche potenziellen Risiken, denen der AIF sowie seine Beteiligungen ausgesetzt ist oder künftig ausgesetzt sein könnte, unter Einsatz angemessener und ausreichend fortgeschrittener Risikomanagementmethoden systematisch und fortlaufend zu identifizieren. Hierbei kommen sowohl qualitative als auch quantitative Instrumente zum Einsatz, um Risiken frühzeitig zu erkennen und ihre möglichen Auswirkungen realistisch einzuschätzen.

Durch eine regelmäßige Überwachung und Bewertung der Risikofaktoren wird ein aktueller Überblick über das Gesamtrisikoprofil des AIF sichergestellt. Dies umfasst insbesondere die Erfassung sämtlicher Risikoarten, deren sachgerechte Messung anhand von geeigneten Kennzahlen und die laufende Steuerung der Risiken mit der festgelegten Risikostrategie sowie die kontinuierliche Überprüfung der Schwellenwerte.

Darüber hinaus gewährleistet das Risikomanagementsystem, dass identifizierte Risiken angemessen dokumentiert, berichtet und in Entscheidungsprozesse einbezogen werden. Auf diese Weise wird nicht nur eine fundierte Grundlage für unternehmerische und investitionsbezogene Entscheidungen geschaffen, sondern zugleich sichergestellt, dass die einschlägigen gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben jederzeit eingehalten werden.

Die Gesellschaftsvermögen sind im Wesentlichen Adressausfallrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt. Da die Fondsgesellschaft ihre operative Tätigkeit erst begonnen hat, sind diese Risiken im Geschäftsjahr 2025 nur eingeschränkt vorhanden.

Nahostkonflikt

Der aktuelle Nahostkonflikt wird deutliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche in Deutschland haben. Diese werden vor allem die Bereiche Energie, Zinsen und Marktunsicherheit beeinflussen.

Steigende Energiepreise haben direkte Auswirkung auf die Baukosten, da die steigenden Rohstoffkosten sich direkt auf die Beschaffung von Betriebs- und Baukosten auswirken. Weiterhin wirken sich steigende Energiepreise auch direkt auf die Mietnebenkosten aus.

Die geopolitischen Unsicherheiten treiben ebenfalls die Kapitalmarktzinsen nach oben. Es wird damit gerechnet, dass Finanzierungen in Deutschland auf über 4% steigen können. Dies hat zur Folge, dass Käufer und Bauherren deutlich mehr für Kredite zahlen müssen.

Die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung führt ebenfalls zu einer Zurückhaltung bei Investoren. Transaktionen, Bauprojekte und Fondszeichnungen stehen derzeit auf dem Prüfstand und werden vielfach neu bewertet, verschoben oder weniger gezeichnet.

Wie stark und wie lange diese Effekte andauern, hängt wesentlich von der Dauer und Intensität des Konfliktes ab. Bleibt er begrenzt, dürfte der Effekt vor allem temporär sein; zieht er sich hin, droht eine nachhaltige Belastung des Immobilienmarktes in Deutschland und damit auch deutliche Auswirkungen auf die Risikolage der Gesellschaft.

2.2.1. Platzierungs- und Rückabwicklungsrisiko

Die Gesellschaft ist darauf angewiesen, für die Aufnahme ihrer Investitionstätigkeit ausreichend Anlegergelder einzuwerben. Aufgrund des fehlenden Kommanditkapitals im Vergleich zur ursprünglichen Planung besteht weiterhin das Risiko der Rückabwicklung des Fonds.

2.2.2. Adressausfallrisiken

Unter Adressausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners sowie ein Klumpenrisiko zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden, das Mietausfall- resp. Mietrückstandsrisiko wird ebenfalls unter den Adressausfallrisiken erfasst. Unter dem Klumpenrisiko wird der lokale Schwerpunkt von Mietrückständen innerhalb eines Standortes verstanden.

Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

2.2.3. Liquiditätsrisiko

Unter Liquiditätsrisiko ist das Risiko zu verstehen, dass der Fonds seine kurzfristigen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Die Zahlungsfähigkeit des Fonds gefährdende Liquiditätsrisiken können insbesondere durch Einnahmeausfälle und ungeplante Ausgaben bzw. Ausgabensteigerungen aus den Immobilien des AIF bzw. seiner Beteiligungsgesellschaft entstehen.

Das Liquiditätsrisiko ist angesichts des derzeitigen Investitionsstands und der vorhandenen liquiden Mittel als gering einzustufen.

2.2.4. Marktpreisrisiken

Marktpreisrisiken 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 Marktpreisrisiko schließt das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Das Marktpreisrisiko, insbesondere im Falle eines erhöhten Kaufpreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der anzukaufenden Immobilien reduziert. 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. Ferner besteht das Risiko, dass die spätere Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht oder nur zu einem niedrigeren Verkaufspreis möglich sein wird. Geringere oder ausbleibende Erträge hieraus können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung der Anleger haben.

Zum Stichtag besteht das Vermögen der Gesellschaft im Wesentlichen aus Bankguthaben. Darlehen wurden noch nicht aufgenommen. Somit bestehen derzeit noch keine wesentlichen Marktpreisrisiken für die Gesellschaft.

2.2.5. 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.

Operationelle Risiken bestehen zum Ende des Berichtsjahres aufgrund der Nichtberücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Eine umfassende Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien erfolgt bei dem Fonds derzeit nicht. Es besteht das Risiko, dass zukünftige oder nicht durchgeführte Maßnahmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsanforderungen zu einer Verringerung der (Gesamt-)Auszahlungen an die Anleger führen wird.

2.2.6. 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 nicht erkennbar. Aufgrund des geringen Zeichnungsvolumens besteht jedoch das Risiko der Rückabwicklung des Fonds.

2.3. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Berichtszeitraum noch keine Investitionen getätigt. Eine Objektgesellschaft wurde noch nicht gegründet bzw. erworben.

2.4. Weitere Anlegerinformationen

		2025	2024
Angaben zum Nettoinventarwert Anteilsklasse A			
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	21.216,97	0,00
Wert des Anteils	EUR	111,67	0,00
Anteile	Stück	190	0
Angaben zum Nettoinventarwert Anteilsklasse B			
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	207.408,38	1.420,53
Wert des Anteils	EUR	257,33	142,05
Anteile	Stück	806	10

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 228.625,35 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Die Erhöhung des Wertes des Gesellschaftsvermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus den Einzahlungen der Anleger (504 TEUR), Entnahmen aus anrechenbaren Steuern (138 EUR) und dem negativen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-277 TEUR).

Für die Anteilklasse A wurden zum Bilanzstichtag 190 Anteile ausgegeben und für die Anteilklasse B 806 Anteile. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Der Wert des Anteils ergibt sich aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens je Anteilklasse dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile je Anteilklasse. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

3. Wirtschaftsbericht

3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Gesamtwirtschaftliches Umfeld¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kalenderbereinigt lag das BIP um 0,3 % höher.

Nach zwei Jahren Rezession nahm die Wirtschaftsleistung damit wieder leicht zu. Dies lag vor allem daran, dass die privaten Haushalte sich 2025 insgesamt wieder konsumfreudiger zeigten. Auch der Staat weitete seine Konsumausgaben aus, trotz einer vorläufigen Haushaltsführung des Bundes, die sich bis weit in das Jahr hineinzog. Die Ausfuhren nahmen dagegen ab: Die exportorientierte Industrie befindet sich in einer schwierigen Lage, nicht zuletzt wegen der im internationalen Vergleich hohen Arbeits- und Energiekosten sowie bürokratischen Belastungen. Im Jahr 2025 sah sich das Verarbeitende Gewerbe mit zusätzlichen Herausforderungen konfrontiert: So führten die höheren US-Importzölle, aber auch die Aufwertung des Euro gegenüber den Währungen wichtiger Handelspartner zu einer Verschlechterung der preislichen Wettbewerbsposition deutscher Exporte auf wichtigen internationalen Absatzmärkten. Die sich verändernde Rolle der Volksrepublik China, die immer stärker als Konkurrent für deutsche Industrieprodukte auftritt, kam erschwerend hinzu. In diesem außenwirtschaftlichen Umfeld, das einen hohen Anpassungsdruck auf die deutsche Industrie erzeugte, gingen die Exporte erneut zurück, aber weniger stark als im Vorjahr.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen.

Insgesamt lagen die Bruttoanlageinvestitionen im Jahr 2025 preisbereinigt 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde deutlich weniger investiert. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die nichtstaatlichen Bauinvestitionen zusammen – sie machen etwa 85 % der gesamten Bauinvestitionen aus – sanken um 1,1 %. Auch die staatlichen Bauinvestitionen gingen leicht um 0,1 % zurück, nachdem sie im Vorjahr noch kräftig gestiegen waren. Die durch das Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität möglich gewordenen Bauvorhaben dürften aufgrund des Vorlaufs vieler Infrastrukturprojekte frühestens ab diesem Jahr in den Investitionen sichtbar werden.

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressekonferenz am 15.01.2026

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wohnimmobilienmarkt

Das registrierte Investmentvolumen hat im Schlussquartal gegenüber den beiden Vorquartalen wieder angezogen. Dies wird auch in einer erhöhten Transaktionsfrequenz sichtbar, was als positiver Indikator für den Markt gewertet werden kann. Trotz der anhaltenden Schwäche der Konjunktur und bestehender geopolitischer Risiken wird der deutsche Wohn-Investmentmarkt durch die guten Perspektiven auf der Nutzerseite sowie die verbesserte Kapitalverfügbarkeit gut unterstützt. Dies spiegelt sich in einer umfangreichen Deal-Pipeline wider, welche die Marktdynamik in den kommenden Monaten maßgeblich beeinflussen wird.

Der anhaltende Anstieg der Wohnraumnachfrage in den vergangenen Jahren steht einem rückläufigen Wohnungsneubau gegenüber und resultiert in einer angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. Insbesondere in den Top Märkten manifestiert sich diese Diskrepanz in einer sehr hohen Mietpreisdynamik, vor allem im Neubausegment. Es ist davon auszugehen, dass der Trend steigender Mieten Bestand haben wird, da das Wohnungsangebot weiterhin nicht ausreicht, um die hohe Nachfrage zu decken. Folglich dürfte der Nachfrageüberhang auf den Mietmärkten sowohl kurz- als auch mittelfristig fortbestehen, was insgesamt für eine dauerhaft hohe und tendenziell weiter zunehmende Investoren-Nachfrage spricht. Vor allem angelsächsische Anleger haben sich im Jahr 2025 bereits wieder verstärkt als Käufer auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt positioniert und zeigen weiterhin ein ausgeprägtes Interesse am deutschen Wohnungsmarkt.²

Generelle Einschätzungen zum Immobilienmarkt haben durch die heterogene Entwicklung innerhalb der Assetklassen an Aussagekraft eingebüßt. Nur der Wohnungsmarkt kann einigermaßen treffsicher mit wenigen Sätzen charakterisiert werden. Mit niedrigen Leerständen und kräftig steigenden Mieten lässt sich das Bild in vielen Städten gut umreißen. Lange Zeit haben die Wohnungsmärkte der Topstandorte die Mietentwicklung angeführt. Doch das dafür ursächliche knappe Wohnungsangebot ist inzwischen ein flächendeckendes Problem am deutschen Wohnungsmarkt. Während die Wohnungsmieten außerhalb der Topstandorte spürbar zulegen, hat sich die Mietdynamik 2025 in den sieben größten Städten sichtbar verlangsamt. Der Grund ist aber nicht ein nachlassender Bedarf, sondern in erster Linie das enorm hohe Mietniveau. Im Durchschnitt der Topstandorte sind die Erstbezugsmieten 2025 auf gut 20 Euro je Quadratmeter geklettert. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen müssen im Durchschnitt etwas mehr als 15 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die von steigenden Lebensmittelpreisen, Sozialabgaben und Energiekosten belasteten privaten Haushalte sind mit den hohen Mieten zunehmend finanziell überfordert. Deutlich stärker als die Neuvertragsmieten zogen die

² Quelle: BNP Paribas – Review Wohninvestmentmarkt Deutschland Q4 2025

Kaufpreise für Eigentumswohnungen an. Trotz der Preiskorrektur am Immobilienmarkt verteuerten sich Bestands-Eigentumswohnungen seit 2015 um nicht ganz 70 Prozent. Gegenüber 2010 weiteten sich die Preise sogar um 155 Prozent aus. Im Durchschnitt der sieben Topstandorte kostete eine bestehende Eigentumswohnung 2025 rund 5.400 Euro je Quadratmeter. Mit den gegenwärtigen Bauzinsen von gut 4 Prozent resultieren aus den nach wie vor recht hohen Kaufpreisen Kreditraten, die die Mieten weit übersteigen und die nur wenige private Haushalte finanzieren können. Damit fokussiert sich die Nachfrage für Wohnraum weiterhin primär auf Mietwohnungen.³

Branchenentwicklung⁴

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope lag das prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF mit 369 Mio. Euro im Jahr 2025 um 62% niedriger als 2024 mit 962 Mio. Euro und erreichte damit nicht mal mehr eine halbe Milliarde Euro. Insgesamt wurden zehn Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen – zehn Fonds weniger als 2024.

Insgesamt investierten Anleger 2025 rund 438 Mio. Euro in 38 geschlossene Publikums AIF. Damit sank das platzierte Eigenkapitalvolumen, kommend von 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2022 und 683 Mio. Euro im Jahr 2023, weiter um 134 Mio. Euro (23%) gegenüber dem Jahr 2024 (572 Mio. Euro, 39 AIF).

Hauptgrund für den weiteren Rückgang des Platzierungsvolumens ist die anhaltende Zurückhaltung von privaten Anlegern aufgrund der relativ hohen Attraktivität festverzinslicher Anlageformen. Dazu kommt die schwierige Situation an den Immobilienmärkten, die dieses, bislang dominierende Segment schwächt. Auch stand den Anlegern ein immer größer werdendes Angebot an ELTIFs zu Verfügung. Negative Meldungen zu Insolvenzen und schlechte Nachrichten im Markt der geschlossenen Fonds in den vergangenen Monaten und Jahren trugen zusätzlich zur Verunsicherung der Anleger bei. Allerdings sind geschlossene Publikums-AIF – anders als offene Immobilienfonds – durch ihre geschlossene Struktur aktuell nicht dem Rückgabedruck seitens der Anleger ausgesetzt, was sie im aktuellen Marktumfeld nicht zu Verkäufen zwingt.

3.2. Geschäftsverlauf

Die WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG befindet sich in der Platzierungsphase. Aufgrund des geringen bisher erzielten Platzierungsvolumens wurden noch keine Immobilieninvestitionen getätigt. Die KVG hat ebenfalls aufgrund des geringen Platzierungsvolumens auf einen Teil der ihr zustehenden jährlichen pauschalen Vergütung in der Platzierungsphase verzichtet und nur eine Vergütung in Höhe von 58 TEUR abgerechnet.

Der Geschäftsverlauf lag korrespondierend zu der genannten Branchenentwicklung unterhalb der Erwartungen, da weniger Kommanditkapital als erwartet eingeworben werden konnte. Im Geschäftsjahr 2025 konnte das Einlagekonto auf insgesamt 996 TEUR (vormals: 10 TEUR) erhöht werden. In der Anteilsklasse A beträgt das gezeichnete Kommanditkapital 190 TEUR und in der Anteilsklasse B 806 TEUR.

³ Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2026 von März 2026

⁴ Quelle: Scope Fund Analysis: Angebots- und Platzierungszahlen Geschlossene Publikums-AIF vom 24.02.2026

Die ausstehende Einlage beläuft sich insgesamt auf -531,2 TEUR (Anteilsklasse A: -120 TEUR und Anteilsklasse B: -411,2 TEUR).

3.3. Ertragslage

Ertragslage	2025	2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge	1	0	1
Aufwendungen	./ 277	./ 9	./ 269
Ordentlicher Nettoertrag	./ 277	./ 9	./ 268
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 277	./ 9	./ 268
Zeitwertänderung	0	0	0
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0	0	0
Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 277	./ 9	./ 268

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von -277 TEUR aus, welches v.a. aus Initialkosten für Eigenkapitalbeschaffung und Kapitaleinwerbung, Marketing- und Konzeptionsaufwand (113 TEUR), Aufwendungen für laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 129 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 14 TEUR (Vorjahr 4 TEUR) sowie weitere Kosten in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 5 TEUR) besteht.

3.4. Finanzlage

Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2025		2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Passiva					
Kurzfristige Verbindlichkeiten	31	12,1	4	75,9	27
Eigenkapital (Kapitalanteile und Rücklagen)	229	87,9	1	24,1	227
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	0	0	0	0	0
Summe Passiva	260	100,0	6	100,0	254

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 11 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) und Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten (Initialkosten, Prüfungs- sowie Jahresabschlusskosten) in Höhe von 21 TEUR (Vorjahr 4 TEUR).

Die Gesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt die Eigenkapitalquote (bezogen auf die Bilanzsumme von 260 TEUR) 87,9 % (Vorjahr 24,1 %).

Liquidität

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben auf 219 TEUR.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geprägt durch die im Berichtsjahr begonnene Platzierung von Kommanditkapital.

3.5. Vermögenslage

Vermögenslage	2025		2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktiva					
Langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte	260	100,0	6	100,0	254
Bilanzsumme	260	100,0	6	100,0	254

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die kurzfristigen Vermögenswerte bestehen aus Bankguthaben (218,5 TEUR), Forderungen aus auf dem Treuhandkonto eingegangenen Zahlungen, die noch nicht an den Fonds überwiesen wurden (36,5 TEUR) und Forderungen aus eingeforderten Pflichteinlagen (5 TEUR).

Investitionen in Immobilien oder Beteiligungen sind bisher nicht erfolgt.

3.6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird anhand der Ermöglichung von Auszahlungen an die Anleger sowie der Entwicklung des Nettoinventarwertes des AIF gemessen, der den Substanzwert des AIF angibt. Im Geschäftsjahr 2025 kommen diese aufgrund des geringen Platzierungsvolumens und noch nicht erfolgter Investitionen nicht zur Anwendung. Wesentlicher Leistungsindikator ist daher das gezeichnete Kommanditkapital.

Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung der Gesellschaft.

3.7. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz und Ertragslage

Die Vermögenslage ist geprägt durch den Start der Platzierungsphase und daraus resultierende liquide Mittel und Forderungen aus Zeichnungen. Rückstellungen und Verbindlichkeiten bestehen vor allem für Initialkosten und Verwaltungsgebühren. Für die Zukunft ist die Gesellschaft auf ausreichende Platzierungszahlen und Kommanditkapital für folgende Investitionen angewiesen. Die Gesellschaft verfügt derzeit über ausreichende liquide Mittel, um ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Ebermannstadt, den 18.06.2026

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH


Dieter Lahner


Johannes Lahner


Simon Piepereit

B) Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2025

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	218.528,21	5.883,53
2. Forderungen		
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	5.000,00	0,00
b) Andere Forderungen	36.500,00	0,00
	260.028,21	5.883,53
B. Passiva		
1. Rückstellungen	20.648,72	3.630,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.754,14	833,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	179.325,35	1.420,53
b) Rücklagen	49.300,00	
	260.028,21	5.883,53

C) Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

	Anteilsklasse A	Anteilsklasse B	Gesamt	Anteilsklasse B Rumpf- geschäftsjahr
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
Investmenttätigkeit				
1. Erträge				
a) Zinsen und ähnliche Erträge	110,16	413,18	523,34	0,00
Summe der Erträge	110,16	413,18	523,34	0,00
2. Aufwendungen				
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-0,01	-0,04	-0,05	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-13.356,06	-50.093,94	-63.450,00	0,00
c) Verwahrstellenvergütung	-7.514,76	-28.185,24	-35.700,00	0,00
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-3.007,86	-11.281,42	-14.289,28	-3.630,00
e) Sonstige Aufwendungen	-34.488,15	-129.353,02	-163.841,17	-4.949,47
Summe der Aufwendungen	-58.366,84	-218.913,66	-277.280,50	-8.579,47
3. Ordentlicher Nettoertrag	-58.256,68	-218.500,48	-276.757,16	-8.579,47
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-58.256,68	-218.500,48	-276.757,16	-8.579,47
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-58.256,68	-218.500,48	-276.757,16	-8.579,47

D) Anhang zum 31. Dezember 2025

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne von § 149 KAGB und gilt als kleine Personengesellschaft im Sinne des § 264a Absatz 1 HGB i.V.m. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach §§ 274a und 288 HGB wird (teilweise) Gebrauch gemacht.

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 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Amtsgericht Bamberg
Register-Nr.:	HRA 13249

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Forderungen sind zu Verkehrswerten angesetzt. Am Bilanzstichtag entsprechen diese dem Nennwert.

Die 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 Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Berichtsjahr erfolgt erstmals gem. § 15 Abs. 1 KARBV eine Angabe von Gewinn- und Verlustrechnung, Verwendungs- und Entwicklungsrechnung je Anteilsklasse. Im Vorjahr war die Aufteilung unterblieben, da nur die Anteilsklasse B gezeichnet wurde.

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2025 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien		
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
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		
1. Mehrheitsbeteiligungen	0,00	0,00
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	218.528,21	95,58
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Kommanditisten	5.000,00	2,19
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	0,00	0,00
6. Andere	36.500,00	15,96
Summe Vermögensgegenstände	260.028,21	113,74
B. Schulden		
I. Verbindlichkeiten aus		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	10.754,14	4,70
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
II. Rückstellungen	20.648,72	9,03
Summe Schulden	31.402,86	13,74
C. Fondsvermögen	228.625,35	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 218.528,21 Euro.

Sonstige Vermögensgegenstände

Im Berichtsjahr betragen die unter den anderen Forderungen ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände 36.500,00 Euro (Vj. 0,00 Euro). Es handelt sich um Guthaben auf dem Treuhandkonto, die noch nicht an den Fonds überwiesen wurden. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 20.648,72 Euro werden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Eigenkapitalbeschaffungskosten	1.900,00
Kapitaleinwerbung	2.085,00
Marketingkosten	3.721,72
Konzeptionskosten	2.502,00
Komplementärsvergütung	0,00
Prüfungskosten	8.200,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	2.240,00
Gesamt	<u>20.648,72</u>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 10.754,14 Euro. Sie sind unverzinst. Die Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:

	A	B	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-58.256,68	-218.500,48	-276.757,16
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00	0,00	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-58.256,68	-218.500,48	-276.757,16
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00	0,00	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00	0,00

Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:

	A	B	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00	1.420,53	1.420,53
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00	0,00	0,00
2. Zwischenentnahmen	-26,34	-111,68	-138,02
3. Mittelzufluss (netto)			
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	79.500,00	424.600,00	504.100,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	0,00	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-58.256,68	-218.500,48	-276.757,16
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00	0,00
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	21.216,98	207.408,37	228.625,35

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

	Komplementär	Kommanditisten		Gesamt
		A	B	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Festkapitalkonto	0,00	190.000,00	806.000,00	996.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	-120.000,00	-411.200,00	-531.200,00
2. Kapitalkonto II	0,00	9.500,00	39.800,00	49.300,00
3. variables Eigenkapitalkonto	0,00	423,66	8.843,32	9.266,98
4. Verlustvortragskonto	0,00	-58.706,69	-236.034,94	-294.741,63
5. Kapitalanteile und Rücklagen	0,00	21.216,97	207.408,38	228.625,35
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Eigenkapital	0,00	21.216,97	207.408,38	228.625,35

* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Angaben zum Nettoinventarwert Anteilsklasse A		2025	2024
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	21.216,97	0,00
Wert des Anteils	Euro	111,67	0,00

Angaben zum Nettoinventarwert Anteilsklasse B		2025	2024
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	207.408,38	1.420,53
Wert des Anteils	Euro	257,33	142,05

Im Jahr 2024 wurden 10 Anteile und im Jahr 2025 986 Anteile zu 1.000,00 Euro ausgegeben und insgesamt 464.800,00 Euro eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 228.625,35 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Für die Anteilsklasse A wurden zum Bilanzstichtag 190 Anteile ausgegeben und für die Anteilsklasse B 806 Anteile. Der Nettoinventarwert beträgt für die Anteilsklasse A 21.216,97 Euro (111,67 Euro je Anteil) und für die Anteilsklasse B 207.408,38 Euro (257,33 Euro je Anteil).

Die Ausgabe von Anteilen der beiden Anteilsklassen ist nicht an unterschiedliche Voraussetzungen geknüpft. Anleger können bei Zeichnung entscheiden, welche Anteilsklasse sie zeichnen möchten.

Anleger der Anteilsklasse A erhalten planmäßig Auszahlungen im Verhältnis zu ihrer Zeichnungssumme (ohne Ausgabeaufschlag) in Höhe von 2,5 % p.a. (p.r.t.) (Prognose). Die Auszahlungen erfolgen dabei im Wege der monatlichen anteiligen Entnahme.

Anleger der Anteilsklasse B erhalten keine laufenden Auszahlungen während der Investitions- und Bewirtschaftungsphase der Fondsgesellschaft. Vielmehr erhalten sie erst in der Desinvestitionsphase der Fondsgesellschaft Auszahlungen, wenn die bis dahin möglicherweise gebildeten Liquiditätsreserven und die Geldmittelzuflüsse aus dem Verkauf der Fondsimmobilien zu verteilen sind.

Als Ausgleich für den Verzicht auf laufende Auszahlungen sieht der Gesellschaftsvertrag für Anleger der Anteilsklasse Typ B die Gewährung einer Kapitalkontenverzinsung in Höhe von jährlich 6,0 % vor, während die jährliche Kapitalkontenverzinsung in der Anteilsklasse Typ A lediglich 5,0 % beträgt. Reichen die Gewinne nicht zur vollständigen Deckung der Zinsgutschriften aus, so werden 5/11 des Differenzbetrages den Anlegern der Anteilsklasse A und 6/11 den Anlegern der Anteilsklasse B gutgeschrieben.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 142,5 %. Die Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen NIW betragen 98,5 %.

Geschäfte nach § 101 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 KAGB

Der AIF darf nach § 4 der Anlagebedingungen Geschäfte, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Pensionsgeschäfte und Wertpapier-Darlehen sind nicht zulässig.

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum keine Geschäfte abgeschlossen, die Finanzinstrumente zum Gegenstand haben.

Angaben zur Vergütung nach § 101 Abs. 2 Nr.1 HS. 2 KAGB

Im Berichtsjahr ist keine zusätzliche Verwaltungsvergütung (Transaktionsvergütung) für den Erwerb von Vermögensgegenständen angefallen.

Angaben zu Pauschalvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB

Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH hat für das Jahr 2025 auf ihre Pauschalvergütung in Höhe von 230.000,00 Euro verzichtet und lediglich eine Vergütung in Höhe von 57.500,00 Euro in Rechnung gestellt. Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH hat jedoch einen Besserungsschein gefordert und behält sich das Recht vor, die vereinbarte Mindestvergütung für 2024 und 2025 aufgrund der durchgeführten Verwaltungstätigkeiten bei Erreichen eines Kommanditkapitals in Höhe von 10 Mio. Euro zzgl. Ausgabeaufschlag nachträglich in Rechnung zu stellen. Die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH hat für das Jahr 2025 eine pauschale Haftungsvergütung von 5.000,00 Euro netto (Mindestgebühr) abgerechnet. Die Erlanger Consulting GmbH sowie die Asservandum Rechtsanwaltskanzlei mbH haben für das Jahr 2025 die vereinbarten Mindestvergütungen in Höhe von jeweils 30.000,00 Euro netto abgerechnet.

Angaben zu Rückvergütungen nach § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB

Der KVG flossen keine Rückvergütungen bezüglich der aus dem Fondsvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Angaben zu Ausgabeaufschlägen und Rücknahmeabschlägen nach § 101 Abs. 2 Nr. 4 KAGB

Beim Erwerb von Kommanditanteilen an der Gesellschaft war ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5% der gezeichneten Einlagen zu zahlen. Sofern es während der Laufzeit zu einer Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund nach § 16 Abs. 2a des Gesellschaftsvertrages kommt, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

Angabe Transaktionskosten nach § 16 Abs. 1 Nr. 3f KARBV

Die Summe der Transaktionskosten im Jahr 2025 beträgt 0,00 Euro (insgesamt 0,00 Euro).

Angaben zur Mitarbeitervergütung nach § 101 Abs. 3 Nr. 1, 2 KAGB (§ 135 Abs. 6 KAGB)

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.

a) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 1 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	1.159.764,50 Euro
davon feste Vergütungen	1.159.764,50 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	22
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

b) Gesamtsumme der im Berichtsjahr von der KVG an Risikoträger gezahlten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 2 KAGB

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF ausgewirkt hat	854.060,62 Euro
davon an Führungskräfte	472.872,84 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	381.187,78 Euro

Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Abs. 3 Nr. 3 (§ 135 KAGB)

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	keine	
Anlagebedingungen	keine	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	keine	
Auslagerungen	Funktion des DSB ab 01.08.2025 sowie der IT, Vertrag ab 01.01.2026	Die Funktion des DSB wurde im Geschäftsjahr durch die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Bubenreuth über-nommen. Neuer Datenschutz-beauftragter ist Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsan-walts-gesellschaft mbH, Buben-reuth. Die IT wird mit Vertrag vom 30.12.2025 zum 01.01.2026 durch die Wimmer IT GmbH & Co. KG übernommen. Der bishe-rige IT-Dienstleister, die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, scheidet zum 31.12.2025 aus.
Bewertungsverfahren	keine	
Risikoprofil	keine	
Kosten	keine	
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
Bisherige Wertentwicklung	Nettoinventarwerte liegen vor	Die Wertentwicklung kann den bisherigen Nettoinventarwerten entnommen werden. Diese wer-den im Anhang des Jahresab-schlusses der Fondsgesellschaft ausgewiesen.

Angaben nach § 300 KAGB

a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

b) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

c) Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme

Eingesetztes Risikomanagement

Von der Geschäfts- und Risikostrategie ausgehend hat die KVG ein Risikomanagementsystem gemäß § 29 KAGB eingerichtet. Das Risikomanagementsystem bildet die Gesamtheit aller Maßnahmen zur Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig, insbesondere durch die Interne Revision, überprüft. Sofern erforderlich erfolgen entsprechende Anpassungen.

Das Risikomanagementsystem beinhaltet eine laufende Identifizierung der wesentlichen Risiken anhand geeigneter Bewertungskriterien. Als wesentlich sind in diesem Zusammenhang diejenigen Risiken klassifiziert, die aufgrund der Art, des Umfangs, der Komplexität und des Risikogehalts der Geschäftsaktivitäten der verwalteten Investmentvermögen geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des AIF nachhaltig zu beeinflussen.

Im Rahmen der Risikoidentifizierung und -bewertung wird sich ein Überblick über das aktuelle Gesamtrisikoprofil des jeweiligen AIF verschafft und sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken angemessen und vollständig in die bestehenden Risikosteuerungs- und -controllingprozesse integriert sind und somit eine laufende Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation erfolgt.

Auf Basis der Ergebnisse erfolgt eine regelmäßige Analyse der Risikosituation und eine entsprechende Berichterstattung.

Aktuelles Risikoprofil

Der Vertriebsstart des WIDe Fonds 10 wurde auf den 01.01.2025 verschoben, der Fonds ist weiterhin in der Platzierung. Das geplante Kapital in Höhe von mindestens 15 Mio. Euro konnte seit Vertriebsstart noch nicht gezeichnet werden. Immobilieninvestitionen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 noch nicht getätigt. Es besteht das Risiko, dass der Platzierungserfolg unter den Erwartungen bleiben wird. Des Weiteren besteht das Risiko, dass aufgrund geringeren Angebots an Immobilien oder zu hohen Kaufpreisen das zur Verfügung stehende Kapital nicht wie geplant investiert werden kann. Ferner besteht das Risiko, dass die spätere Veräußerung von Immobilien mangels Nachfrage nicht oder nur zu einem niedrigeren Verkaufspreis möglich sein wird. Geringere oder ausbleibende Erträge hieraus können Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung der Anleger haben. Zum Stichtag besteht das Vermögen der Gesellschaft im Wesentlichen aus Bankguthaben. Darlehen wurden noch nicht aufgenommen. Somit bestehen derzeit noch keine wesentlichen Marktpreisrisiken für die Gesellschaft. Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag nicht erkennbar. Aufgrund des geringen Zeichnungsvolumens besteht jedoch das Risiko der Rückabwicklung des Fonds.

Der aktuelle Nahostkonflikt wird deutliche Auswirkungen auf die Immobilienbranche in Deutschland haben. Diese werden vor allem die Bereiche Energie, Zinsen und Marktunsicherheit beeinflussen. Die

Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung führt ebenfalls zu einer Zurückhaltung bei Investoren. Wie stark und wie lange diese Effekte andauern, hängt wesentlich von der Dauer und Intensität des Konfliktes ab. Bleibt er begrenzt, dürfte der Effekt vor allem temporär sein; zieht er sich hin, droht eine nachhaltige Belastung des Immobilienmarktes in Deutschland und damit auch deutliche Auswirkungen auf die Risikolage des WIDe Fonds 10.

d) Angaben zum Leverage

Änderungen des maximalen Umfanges, in dem für den AIF Leverage eingesetzt werden, haben sich nicht ergeben.

Die Berechnung der Hebelkraft auf Basis der aufsichtsrechtlichen Vorgaben ergibt für den AIF gemäß Brutto-Methode einen Wert von 0,182 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,137.

Sonstige Angaben

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe im Berichtszeitraum

Im Berichtsjahr erfolgten keine Käufe oder Verkäufe.

Verzeichnis der über Objekt-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung gem. § 25 KARBV

Bisher wurden keine Objekte erworben.

Angaben zu den Erträgen und Aufwendungen der Gesellschaft

Die Gesellschaft erzielt im Berichtsjahr Zinserträge von 523,34 Euro. Ihr entstanden Aufwendungen in Höhe von 277.280,50 Euro, die im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Vertriebskosten (Eigenkapitalbeschaffung, Kapitaleinwerbung, Marketing und Konzeption) in Höhe von 113.316,05 Euro, Kosten für die Verwaltungsvergütung in Höhe von 57.500,00 Euro, die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 35.700,00 Euro, die Treuhandvergütung in Höhe von 35.700,00 Euro, für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Steuererklärungen in Höhe von 4.866,65 Euro sowie für die Prüfung und Zuarbeit des Jahresabschlusses in Höhe von 9.422,63 Euro angefallen sind. Die Haftungsvergütung beträgt 5.950,00 Euro und wird unter den Verwaltungsvergütungen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis in Höhe von 595,00 Euro unter den sonstigen Aufwendungen.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

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

Nachtragsbericht

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.

Angabe gem. Art 7. der Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

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 5.950,00 Euro brutto.

Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH sind Dieter Lahner, Johannes Lahner und Simon Piepereit.

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 18.06.2026

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH


Dieter Lahner


Johannes Lahner


Simon Piepereit

E) Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt.

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss und zum Lagebericht nicht einbezogen.

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 Beachtung 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Gemäß § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 Abs. 1 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 Abs. 1 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 Bestätigungsvermerks 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Angaben gemäß Artikel 11 der Verordnung (EU) 2019/2088 sowie gemäß Artikel 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852
- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Bestätigungsvermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss und Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 Beachtung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Bestätigungsvermerk 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 Abs. 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Bestätigungsvermerk 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise.

Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2025 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 Satz 1 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022))* angewendet. 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, die frei von wesentlichen falschen Zuweisungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Vermögensschädigungen) oder Irrtümern sind.

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.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives 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.

Nürnberg, den 18. Juni 2026

Rödl Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Difflipp
Wirtschaftsprüfer

gez.
Luce
Wirtschaftsprüfer

**F) Erklärung der gesetzlichen Vertreter
der WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 18. Juni 2026

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH


Dieter Lahner


Johannes Lahner


Simon Piepereit