

# **WIDe Fonds 7**

**GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG**  
(WKN A2DMV9)



Geldanlage in deutsche Immobilien

**Jahresbericht 2024  
gemäß KAGB**

## **Inhaltsverzeichnis**

A) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 .....	3
B) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2024 .....	15
C) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2024 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2024 .....	16
D) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2024 .....	17
E) BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....	40
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER .....	46

## A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### 1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die WIDe Fonds 7 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 06.02.2017 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 27.02.2017 unter HRA 12182 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2027 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 04.05.2017 die Asservandum Rechtsanaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth (zuvor Erlangen) beauftragt und bestellt.

#### 1.2. Allgemeine Informationen zur Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 24.03.2017 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 zwölf Monaten möglich. Die Parteien haften für Vorsatz und Fahrlässigkeit.

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,76 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Für das Berichtsjahr erhielt die KVG eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 492.988,76 Euro.

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 7 % 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 2,38 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,785 % 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 oder die Veräußerung von Vermögensgegenständen angefallen.

Die KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden bis auf weiteren ungekündigten 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. Die Aufgabe der Internen Revision wurde zum 01.09.2024 an die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth (zuvor Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen) 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 zum 01.09.2024 an Herrn Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth (zuvor Herr Rechtsanwalt Foldenauer von der Erlanger Consulting GmbH, Erlangen) ausgelagert.

## 2. Tätigkeitsbericht

### 2.1. Anlageziele und Anlagepolitik

Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft bestehen 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 bzw. eines laufenden Immobilienhandels zu veräußern.

Im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 26.07.2018 haben die Anleger dem Vorschlag der KVG mit der hierfür erforderlichen Mehrheit zugestimmt, die in den Anlagegrenzen definierten Bundesländer Bayern, Thüringen und Sachsen dahingehend zu ändern, dass Immobilieninvestition in der gesamten Bundesrepublik Deutschland getätigt werden dürfen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat dem Antrag der KVG genehmigt. Investitionen in der gesamten Bundesrepublik Deutschland sind somit seit dem 01.01.2019 möglich.

Im Rahmen einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung vom 21.12.2022 haben die Anleger dem Vorschlag der KVG mit der hierfür erforderlichen Mehrheit zugestimmt, bis zu 100% des Investmentvermögens in Bankguthaben für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten zu halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75% der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Die Anlagebedingungen des Fonds wurden entsprechend geändert.

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 den Objektgesellschaften Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie Siebte WIDe Immobilien GmbH beteiligt. Die Investitionen in Immobilien werden über die Objektgesellschaften getätigt.

## 2.2. Risikobericht

Das Risikomanagementsystem dient dem Zweck, potentielle Risiken unter Verwendung von hinreichend fortgeschrittenen Risikomanagementtechniken fortlaufend zu identifizieren und somit einen aktuellen Überblick über das Gesamtrisikoprofil des AIF zu verschaffen, die identifizierten Risiken zu erfassen, zu messen und zu steuern und damit den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Die Kriege in Europa sowie im Nahen Osten haben die wirtschaftlichen Unsicherheiten in Deutschland erhöht und folglich auch Auswirkungen auf den AIF aufgrund von geänderten Immobilien- und Finanzmarktbedingungen.

Das Gesellschaftsvermögen ist im Wesentlichen Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktpreisrisiken sowie operationellen Risiken ausgesetzt.

### 2.2.1. 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. Mietrückstandsrisko 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.

### 2.2.2. 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 kurzfristige Liquiditätsrisiko wird als mittel eingeschätzt. Die tatsächliche Liquidität zum Ende des Berichtszeitraums ist deutlich niedriger als kalkuliert. Sollten weiterhin keine Einnahmen aus Handelsaktivitäten erzielt werden, wird sich dies negativ auf die vorhandene Liquiditätssituation des AIF auswirken.

Für einen Teil der Darlehen (31% des Fremdkapitals) endet die Zinsbindungsfrist zum 30.12.2025. Die Darlehen müssen ab dem 01.01.2026 verlängert oder neu finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass eine Prolongation oder Umschuldung nicht bzw. nur in Teilbeträgen möglich ist und sich dies negativ auf die Liquiditätssituation des AIF auswirkt.

Das Portfoliomanagement hat die Entnahmen ab dem 01.07.2024 für vorerst 12-18 Monate ausgesetzt.

### 2.2.3. 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 der Mieteinnahmen ergeben. Das Marktpreisrisiko schließt ferner das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Die Zinsen aller Darlehen sind bis 12/2025 oder 12/2027 festgeschrieben. Für einen Teil der Darlehen in Höhe von 31% des Fremdkapitals endet die Zinsbindungsfrist zum 30.12.2025. Diese Darlehen müssen ab dem 01.01.2026 verlängert oder neu finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass die Zinsen steigen und sich dies nachteilig auf den AIF auswirkt. Die Instandhaltungs-/Modernisierungskosten sind höher ausgefallen als ursprünglich kalkuliert.

Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises oder eines beim Verkauf zu geringen Verkaufspreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie die externe Bewertung der Immobilien reduziert. Es besteht dennoch das Risiko, dass Handelsimmobilien aufgrund der Marktlage nicht wie geplant kurzfristig veräußert werden können und dem Fonds entsprechende Erträge und Einnahmen fehlen. Des Weiteren sind unter Marktpreisrisiken auch Leerstände zu verstehen, die durch geeignete Maßnahmen durch das Portfoliomanagement sukzessive abzubauen sind. Hierbei handelt es sich um eines der wesentlichsten Risiken des AIF.

Während der (Re-)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 und hierdurch dem Fonds Erträge fehlen, die für Entnahmen an die Anleger benötigt werden. Das Portfoliomanagement begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten für die Handelsgesellschaft.

### 2.2.4. 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 Investmentvermögens 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 owners sowie eine in der KVG zentral geführte Schadensfalldatenbank. Dem Risikomanagement sind keine wesentlichen Schäden aus operationellen Risiken bekannt geworden.

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.

## 2.2.5. 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 nicht erkennbar.

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

### 2.3.1. Portfoliobestand

Die Tochtergesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG wurde am 24.11.2017 gegründet, die Siebte WIDe Immobilien GmbH am 12.02.2018. 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.

Der AIF ist an den beiden oben genannten Immobiliengesellschaften beteiligt, welche das Eigentum an 540 Wohn- und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 37.359 m<sup>2</sup> halten.

Der Investitionsschwerpunkt liegt mit ca. 89,93 % im Bundesland Sachsen und mit ca. 10,07 % im Bundesland Bayern (gemessen an den Verkehrswerten zum 31.12.2024).

### 2.3.2. Veränderungen im Portfolio

Im Berichtsjahr wurden keine Vermögensgegenstände erworben oder veräußert.

Das Immobilienportfolio hat sich deshalb im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert:

Immobiliengesellschaften	Anzahl		Anzahl		Anzahl Einheiten zum 31.12.2023
	Wohnungen zum 31.12.2024	Gewerbeeinheiten zum 31.12.2024	Einheiten zum 31.12.2024		
Bestand	489	26	515		515
Handel	51	2	53		53
<b>Summe</b>	<b>540</b>	<b>28</b>	<b>568</b>		<b>568</b>

### 2.3.3. Instandhaltung / Modernisierung

Die im Berichtsjahr aufgewendeten Kosten für die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	2024 in TEUR	Entspricht EUR/m <sup>2</sup> p.a.	2023 in TEUR	Entspricht EUR/m <sup>2</sup> p.a.
Laufende Instandhaltung	185	4,95	150	4,00
Modernisierung	337	9,03	331	8,85
<b>Summe</b>	<b>522</b>	<b>13,98</b>	<b>481</b>	<b>12,85</b>

## 2.4. Weitere Anlegerinformationen

<b>Sonstige Angaben</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	28.062.600,30	27.958.849,89	30.291.393,24
Wert des Anteils	EUR	935,42	931,96	1.009,71
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	30.000	30.000

<b>Sonstige Angaben</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	27.705.652,71	25.942.558,24	26.300.699,86
Wert des Anteils	EUR	923,52	864,75	876,69
Umlaufende Anteile	Stück	30.000	30.000	30.000

<b>Sonstige Angaben</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	17.700.228,98	5.890.689,63
Wert des Anteils	EUR	737,36*	577,63*
Umlaufende Anteile	Stück	24.005	10.198

\*In den Vorjahren berichtete Werte galten ohne Berücksichtigung von noch nicht eingeforderten Einlagen

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 28.062.600,30 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Die Erhöhung des Wertes des Gesellschaftsvermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (1.019 TEUR), reduziert um die Auszahlungen an die Fondsanleger (-300 TEUR) und dem negativen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-616 TEUR).

Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert eines Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 28.062.600,30 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2024 befanden sich 30.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 935,42 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

## 3. Wirtschaftsbericht

### 3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

#### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %<sup>1</sup>.

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen.

Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem wichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 15.01.2025

Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. In den energieintensiven Industriezweigen – hierzu zählen beispielsweise die Chemie- und Metallindustrie – blieb die Produktion auf niedrigem Niveau. Im Jahr 2023 war sie infolge der stark gestiegenen Energiepreise erheblich zurückgegangen.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen. Die Modernisierung und der Neubau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken und Leitungen führten dagegen zu einem Plus im Tiefbau.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dabei konnten der Einzelhandel und die Anbieter von Verkehrsdiensleistungen jeweils Zuwächse verzeichnen, während der Kfz- und Großhandel sowie die Gastronomie weniger erwirtschafteten als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister stagnierte ebenfalls. Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken insgesamt um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Nach wie vor hohe Baukosten wirkten sich dabei negativ auf die Bauinvestitionen aus. Sie gingen im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5 % zurück. Das größte Minus verzeichnete der Wohnungsbau. In diesem Bereich gingen die Investitionen bereits das vierte Jahr in Folge zurück. Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 noch stärker ab als die Bauinvestitionen. Preisbereinigt lagen sie im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % niedriger.

Von den privaten Konsumausgaben kamen im Jahr 2024 nur schwache positive Signale. Sie stiegen preisbereinigt um 0,3 %. Die sich abschwächende Teuerung und Lohnerhöhungen für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer konnten die Käufe nur bedingt ankurbeln. Am stärksten stiegen die preisbereinigten Konsumausgaben der privaten Haushalte für Gesundheit (+2,8 %) sowie im Bereich Verkehr (+2,1 %). Demgegenüber gaben die privaten Haushalte deutlich weniger für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger gekauft als im Jahr 2023 (-2,8 %).

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Der Anstieg war insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gab die Sozialversicherung unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Bei den Gebietskörperschaften stieg der Konsum vor allem wegen Änderungen in der Sozialgesetzgebung im Bereich der Jugend- und Eingliederungshilfe.

Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Die preisbereinigten Importe stiegen dagegen leicht um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr, getragen in erster Linie von stärkeren Dienstleistungseinfuhren.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72 000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen und ein neuer Beschäftigungshöchststand erreicht. Der Anstieg der Erwerbstätigkeit verlor aber deutlich an Dynamik und kam gegen Ende des Jahres 2024 zum Erliegen. Der Beschäftigungsaufbau fand im Jahr 2024 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Bau- und Gewerbe sank dagegen.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2024 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 113 Milliarden Euro. Das waren etwa 5,5 Milliarden Euro mehr als im Jahr 2023. Die Länder, Gemeinden und die Sozialversicherung erhöhten ihr Finanzierungsdefizit, vor allem durch mehr Ausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen. Dies lag in erster Linie an höheren Ausgaben für Renten und Pensionen. Erheblich mehr wurde auch für das Pflegegeld und für das Bürgergeld ausgegeben. Dagegen konnte der Bund als einziger Teilsektor sein Defizit verringern. Entlastend wirkte dabei insbesondere, dass die Maßnahmen zur Abmilderung der Energiekrise – vor allem die Gas- und Strompreisbremse – Ende 2023 ausgelaufen sind. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland im Jahr 2024 eine Defizitquote von 2,6 %. Diese fällt damit so hoch aus wie im Vorjahr und liegt unterhalb des Referenzwertes von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt.

## **Wohnimmobilienmarkt**

Nach einer Studie des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e.V.<sup>2</sup> verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt im vierten Quartal 2024. Die Preise stiegen um 0,7 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und im Jahresvergleich um 2,1 Prozent. Einen Preisanstieg gab es ebenfalls bei selbst genutztem Wohneigentum und bei Mehrfamilienhäusern.

Während die Neubautätigkeit weiterhin zurückgeht, besteht die vorhandene Überschussnachfrage nach Wohnraum fort. Dies lässt den Schluss zu, dass es zu keinem Preisverfall auf dem Markt für selbst genutztes Wohneigentum kommen wird. Die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen im Vergleich zum vierten Quartal 2023 wieder um 2,3 Prozent (Vorjahr: -5,1%). Auf Investorenseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten, sich abzeichnende Sanierungsaufwendungen und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen.

Die Situation bleibt für Wohnungssuchende nach einer Studie der DZ Hyp<sup>3</sup> angespannt. Nach kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten kommt der Neubau seit mehreren Jahren nicht mehr in Schwung und bleibt deutlich hinter der politischen Zielsetzung zurück. Hinzu kommt ein Bestand, der die Nachfrage nicht ausreichend bedienen kann. Die Folge sind dynamisch steigende Mieten bei Neuabschlüssen und Erstbezügen. Für das laufende Jahr sowie für 2025 sind an den in der Studie betrachteten Standorten weitere Mietpreissteigerungen in Höhe von durchschnittlich rund fünf Prozent zu erwarten. Eine echte Entspannung am Wohnungsmarkt in Form einer Kombination aus mehr Neubau und effizienterer Bestandsnutzung ist mittelfristig kaum in Sicht.

---

<sup>2</sup> Quelle: vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Indexbroschüre Q4/2024

<sup>3</sup> Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2024/2025 von Oktober 2024

Die Zuwanderung und mehr Singlehaushalte treiben die Nachfrage insbesondere für kleinere Wohnungen in die Höhe. Durch einen zu gering ausgeprägten Neubau sind die Reserven im Bestand oft erschöpft. Die Leerstandsquoten liegen teilweise unter 1 Prozent. Das Missverhältnis aus Angebot und Nachfrage beschleunigt den Mietanstieg und lenkt damit das Anlegerinteresse auf Wohnimmobilien.

Spürbar steigende Mieteinnahmen dürften sich bei Wohnungsvermietung zwar realisieren lassen. Doch zu hoch sollten die Erwartungen nicht angesetzt sein, denn neben der Mietregulierung könnte auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit der privaten Haushalte ausgeprägten Mietsteigerungen im Wege stehen. Das von strukturellen Schwächen und der Alterung der Bevölkerung gebremste Wirtschaftswachstum limitiert Einkommenszuwächse ebenso wie die steigende Zahl an Rentnern. Zudem werden die städtischen Wohnungsmärkte zunehmend von Singlehaushalten dominiert, bei denen die Mietbelastung des Einkommens schon recht hoch ausfällt. Durch die gesunkene Fluktuation am Wohnungsmarkt werden Neuabschlüsse, bei denen die Mieten meist stärker heraufgesetzt werden können, seltener.

Eine Herausforderung ist die klimafreundliche Transformation des Gebäudebestands und den daraus erwachsenden Belastungen aus den umgelegten Kosten einer energetischen Sanierung. Aber vor allem bei niedrigen Kaltmieten kann die Relation zwischen Mieten und umgelegten Sanierungskosten ungünstig ausfallen, zumal bei alten Gebäuden mit niedrigen Mieten am meisten investiert werden muss.

#### Branchenentwicklung<sup>4</sup>

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope wurde im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr rund 111 Mio. Euro weniger Eigenkapital in geschlossene alternative Publikums-Investmentfonds (AIF) platziert. Dies entspricht einem Rückgang von rund 16 % auf 572 Mio. Euro. Wie bei den Neuemissionen dominierte auch beim Platzierungsvolumen die Assetklasse Immobilien mit 348 Mio. Euro bzw. rund 61% des 2024 platzierten Eigenkapitals.

Die Emissionszahlen überstiegen das Niveau des Vorjahres mit einem Zuwachs von 34% deutlich. So lag das prospektierte Angebotsvolumen 2024 bei 962 Mio. Euro und damit rund 242 Mio. Euro höher als 2023 (720 Mio. Euro). Insgesamt wurden 20 Publikums-AIF von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zum Vertrieb zugelassen, zwei Fonds mehr als 2023.

Mit rund 962 Mio. Euro steigt das prospektierte Angebotsvolumen des Jahres 2024 wieder an da sechs großvolumige Fonds zusammen ein prospektiertes Eigenkapital von mehr als 50 Mio. Euro haben und 59% des Neuangebots auf sich vereinen. Unter diesen sechs Fonds befinden sich sogar zwei Fonds mit mehr als 100 Mio. Euro geplantem Eigenkapital. Rund 64 % des Neuangebots (615 Mio. Euro) entfallen auf die Anlageklasse Immobilien.

---

<sup>4</sup> Quelle: Scope Analysis: Platzierungsvolumen 2024 Geschlossene Publikums-AIF vom 18.02.2025

### 3.2. Geschäftsverlauf

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG konnte bereits im April 2019 die Platzierungsphase mit einem Kommanditkapital von 30 Mio. Euro erfolgreich beenden und befindet sich nunmehr in der laufenden Bewirtschaftung. Ein geplanter Immobilienhandel hat in der Handelsgesellschaft noch nicht stattgefunden.

### 3.3. Ertragslage

Ertragslage	2024	2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge	51	750	./. 699
Aufwendungen	./. 667	./. 696	29
Ordentlicher Nettoertrag	./. 616	54	./. 669
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./. 616	54	./. 669
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.019	./. 1.781	2.800
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>404</b>	<b>./. 1.727</b>	<b>2.131</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2024 ein Jahresergebnis in Höhe von 404 TEUR (Vorjahr -1.727 TEUR) aus. Davon entfallen 1.019 TEUR (Vorjahr -1.781 TEUR) auf das nicht realisierte Ergebnis sowie -616 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis (Vorjahr Gewinne von 54 TEUR).

Die Gesellschaft realisierte im Vergleich zum Vorjahr geringere Erträge in Höhe von 51 TEUR aus Zinsen und Gewinnansprüchen von Tochtergesellschaften (Vorjahr 750 TEUR, maßgeblich resultierend aus einem Sondereffekt aufgrund der Aktivierung von Gewinnansprüchen aus vergangenen Geschäftsjahren). Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2024 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 616 TEUR (Vorjahr 641 TEUR), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 41 TEUR (Vorjahr 44 TEUR) sowie weitere Kosten in Höhe von 9 TEUR (Vorjahr 9 TEUR).

Die Höhe der Aufwendungen ist damit auf Planniveau.

### 3.4. Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2024		2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Passiva</b>					
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.900	26,1	9.116	24,6	784
Eigenkapital (Kapitalanteile und Rücklagen)	18.379	48,4	19.295	52,0	-916
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	9.683	25,5	8.664	23,4	1.019
<b>Summe Passiva</b>	<b>37.963</b>	<b>100,0</b>	<b>37.075</b>	<b>100,0</b>	<b>887</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 9.666 TEUR (Vorjahr 9.061 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 128 TEUR (Vorjahr 8 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 106 TEUR (Vorjahr 48 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen wie im Vorjahr Verbindlichkeiten gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG aus Liquiditätsüberträgen, die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen sind (9.666 TEUR; Vorjahr 9.061 TEUR).

Die Gesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital und Verbindlichkeiten gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt die Eigenkapitalquote (bezogen auf die Bilanzsumme von 37.963 TEUR) 73,9 % (Vorjahr 75,4 %).

#### Liquidität

Die Gesellschaft war wie in den Vorjahren auch 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 15 TEUR.

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2024 verfügbaren liquiden Mittel und unter der Annahme, dass kurzfristig auslaufende Darlehen verlängert werden können und der vorübergehenden Aussetzung der Ausschüttungen ist die Gesellschaft nach der aktuellen Liquiditätsplanung derzeit in der Lage, ihre bestehenden finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

#### **3.5. Vermögenslage**

<b>Vermögenslage</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>		<b>Veränderung</b>
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristige Vermögenswerte	35.853	94,4	34.833	94,0	1.019
Kurzfristige Vermögenswerte	2.110	5,6	2.242	6,0	./. 132
<b>Summe Aktiva</b>	<b>37.963</b>	<b>100,0</b>	<b>37.075</b>	<b>100,0</b>	<b>887</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten in Höhe von 15 TEUR (Vorjahr 10 TEUR) besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an den zwei Objektgesellschaften in Höhe von 35.853 TEUR (Vorjahr 34.833 TEUR). Daneben bestehen Darlehensforderungen gegenüber der Handelsgesellschaft Siebte WIDe Immobilien GmbH in Höhe von 1.377 TEUR (Vorjahr 1.510 TEUR) und Forderungen gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG aus im Vorjahr aktivierten Gewinnansprüchen aus Vorjahren (717 TEUR). Die Wertänderung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften ergibt sich aus dem Ergebnis aus der Neubewertung von 1.019 TEUR.

### **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 und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung der Gesellschaft.

### **3.7. Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz und Ertragslage**

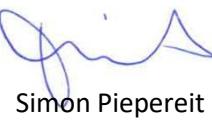
Die Vermögenslage ist geordnet. Die Gesellschaft verfügt unter der Annahme, dass kurzfristig auslaufende Darlehen verlängert werden können und der vorübergehenden Aussetzung der Ausschüttungen derzeit über ausreichende liquide Mittel, um ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Ebermannstadt, den 24.06.2025

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

  
Dieter Lahner

  
Johannes Lahner

  
Simon Piepereit

**B) Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2024**

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	35.852.967,49	34.833.486,52
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	15.466,17	9.623,26
3. Forderungen		
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	2.094.299,63	2.227.232,96
b) Andere Forderungen	0,00	5.131,61
	<b>37.962.733,29</b>	<b>37.075.474,35</b>
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	106.460,91	48.496,90
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	128.113,96	7.559,12
3. Sonstige Verbindlichkeiten		
Andere	9.665.558,12	9.060.568,44
4. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	16.879.955,78	17.795.686,34
b) Rücklagen	1.499.500,00	1.499.500,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste	9.683.144,52	8.663.663,55
aus der Neubewertung		
	<b>37.962.733,29</b>	<b>37.075.474,35</b>

**C) Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	50.904,44	747.232,96
b) Sonstige betriebliche Erträge	242,04	2.528,14
Summe der Erträge	<u>51.146,48</u>	<u>749.761,10</u>
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahme	-5,80	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-496.069,94	-515.805,90
c) Verwahrstellenvergütung	-70.026,81	-72.812,80
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-40.522,53	-43.520,31
e) Sonstige Aufwendungen	-60.262,28	-63.965,04
Summe der Aufwendungen	<u>-666.887,36</u>	<u>-696.104,05</u>
3. Ordentlicher Nettoertrag	-615.740,88	53.657,05
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-615.740,88	53.657,05
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.019.480,97	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-1.781.023,37
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	<u>1.019.480,97</u>	<u>-1.781.023,37</u>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>403.740,09</b>	<b>-1.727.366,32</b>

## D) Anhang zum 31. Dezember 2024

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2024 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 großenabhangigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach §§ 274a und 288 HGB wird 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 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	HRA 12182

## Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### **Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf Grundlage der von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellten Vermögensaufstellungen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaften ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG. Die Objektgesellschaften erwerben Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaften erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

Die 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**

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden übernommen werden.

Im Berichtsjahr hat ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr nicht stattgefunden.

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

	Geschäftsjahr 31.12.2024 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	35.852.967,49	127,76
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	15.466,17	0,06
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 an Immobilien-Gesellschaften	2.094.299,63	7,46
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	0,00	0,00
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>37.962.733,29</b>	<b>135,28</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	128.113,96	0,46
5. Sonstige Verbindlichkeiten	9.665.558,12	34,44
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>106.460,91</b>	<b>0,38</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>9.900.132,99</b>	<b>35,28</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>28.062.600,30</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 seit dem 24.11.2017 eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie seit dem 12.02.2018 eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe Immobilien GmbH in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2024 insgesamt 35.852.967,51 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Hafteinlage):	10.000,00 Euro
Einlage (Kommanditeinlage):	1.000.000,00 Euro
Einlage (Rücklage):	22.600.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2024:	23.943.377,83 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	51.567,01 Euro
Wert der Beteiligung:	33.274.654,82 Euro

Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %ige Gesellschafterin)
Einlage (Stammkapital):	25.000,00 Euro
Einlage (Kapitalrücklage):	2.550.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2024:	2.407.843,19 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-79.110,26 Euro
Wert der Beteiligung:	2.578.312,67 Euro

### Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 15.466,17 Euro.

### Forderungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Forderungen bestehen aus Darlehensforderungen gegenüber der Siebte WIDe Immobilien GmbH in Höhe von 1.377.000,00 Euro (Vj. 1.509.933,33 Euro) sowie aus aktivierten Gewinnansprüchen aus Vorjahren gegenüber der Siebten WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von 717.299,63 Euro (Vorjahr: 717.299,63 Euro). Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 106.460,91 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
KVG-Vergütung	50.120,57
Komplementärsvergütung	1.697,22
Treuhandvergütung	5.410,72
Vergütung Verwahrstelle	7.119,40
Prüfungskosten	15.113,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	27.000,00
<b>Gesamt</b>	<b>106.460,91</b>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

## Verbindlichkeiten

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 9.665.558,12 Euro (Vj. 9.060.568,44 Euro) handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf 128.113,96 Euro (Vj. 7.559,12 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 2024 bis 31. Dezember 2024 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: Euro

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-615.740,88
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-615.740,88
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>0,00</u>

Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV: Euro

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	27.958.849,89
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-299.989,68
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-615.740,88
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.019.480,97
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	<u>28.062.600,30</u>

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

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	30.000.000,00	30.000.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	0,00	0,00
2. Kapitalkonto II	0,00	1.499.500,00	1.499.500,00
3. Verrechnungskonto	0,00	6.980.972,62	6.980.972,62
4. Verlustvortragskonto	0,00	-20.101.016,84	-20.101.016,84
5. Kapitalanteile und Rücklagen	0,00	18.379.455,78	18.379.455,78
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	9.683.144,52	9.683.144,52
7. Eigenkapital	0,00	28.062.600,30	28.062.600,30

\* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Angaben zum Nettoinventarwert	2024	2023	2022
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro 28.062.600,30	27.958.849,89	30.291.393,24
Wert des Anteils	Euro 935,42	931,96	1.009,71

<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>		2021	2020	2019
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	27.705.652,71	25.942.558,24	26.300.699,86
Wert des Anteils	Euro	923,52	864,75	876,69
<b>Angaben zum Nettoinventarwert</b>		2018		
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	17.700.228,98		
Wert des Anteils	Euro	737,36*		

\* In den Vorjahren berichtete Werte galten ohne Berücksichtigung nicht eingeforderter Einlagen.

Im Jahr 2017 wurden 10.198 Anteile, im Jahr 2018 13.807 Anteile und im Jahr 2019 5.995 Anteile zu 1.000,00 Euro, also insgesamt 30.000 Anteile ausgegeben und 30.000.000,00 Euro eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 28.062.600,30 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 28.062.600,30 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 935,42 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,38 Prozent.

#### **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. Pensions- 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**

Im Berichtsjahr ist keine Pauschalvergütung angefallen.

#### **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 Aufwandsersättigungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr eine Vergütung an Vermittler von Anteilen in Höhe

von 0,25% zzgl. Umsatzsteuer auf das von ihnen wirksam vermittelte und einbezahlte Kommanditkapital.

**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 Anschaffungsnebenkosten im Jahr 2024 beträgt 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	941.032,15 Euro
davon feste Vergütungen	941.032,15 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	17
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	616.608,48 Euro
davon an Führungskräfte	434.938,48 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	181.670,00 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	Austausch Funktion der Internen Revision sowie des Informationssicherheitsbeauftragten (ISB) ab 01.09.2024	Die Funktion der Internen Revision wurde im Geschäftsjahr durch die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth übernommen. Neuer Informationssicherheitsbeauftragter ist Herr Joachim Hecht von der Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Bubenreuth.
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 werden im Anhang des Jahresabschlusses 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%.

Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des AIF um über Objektgesellschaften gehaltene Immobilien, für die kein organisierter Markt besteht. Die Vorbereitung eines Verkaufs einer Objektgesellschaft oder der Immobilien selbst kann jedoch eine längere Zeit in Anspruch nehmen, bis die formalen Voraussetzungen geschaffen sind.

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 Geschäftstätigkeiten 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

Adressausfallrisiken bestanden zum Ende des Berichtsjahrs hauptsächlich aus Forderungen (aus Lieferungen & Leistungen sowie Steuerforderungen). Diese führten zu keiner Überschreitung der ermittelten Limits.

Kurzfristige Liquiditätsrisiken sind zum Ende des Berichtsjahrs auf Ebene des AIF als mittel einzuschätzen. Es bestehen ausreichend Barmittel, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten bedienen zu können. Die tatsächliche Liquidität zum 31.12.2024 ist rund 1,9 Mio. EUR niedriger als in der Liquiditätsplanung des Portfoliomanagements kalkuliert. Zudem ist die tatsächliche Liquidität zum 31.12.2024 rd. 658 TEUR niedriger als in der zuletzt vorgenommenen Liquiditätsstressbetrachtung für das Jahr 2024. Sollten weiterhin keine Einnahmen aus Handelsaktivitäten erzielt werden, wird sich dies negativ auf die vorhandene Liquiditätssituation des AIF auswirken. Für einen Teil der Darlehen (31% des Fremdkapitals) endet die Zinsbindungsfrist zum 30.12.2025. Die Darlehen müssen ab dem 01.01.2026 verlängert oder neu finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass eine Prolongation oder Umschuldung nicht bzw. nur in Teilbeträgen möglich ist sich dies negativ auf die Liquiditätssituation des AIF auswirkt. Das Portfoliomanagement hat die Entnahmen ab dem 01.07.2024 für vorerst 12-18 Monate ausgesetzt.

Im Berichtsjahr erfolgte keine Überschreitung der vom Risikomanagement ermittelten Limits zu den Marktpreisrisiken. Die wesentlichen Marktpreisrisiken bestehen in Bezug auf Leerstandsflächen. Das Portfoliomanagement hat bereits Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um den vorhandenen Leerstand abzubauen. Das Marktpreisrisiko schließt ferner das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Die Zinsen aller Darlehen sind bis 12/2025 oder 12/2027

festgeschrieben. Für einen Teil der Darlehen in Höhe von 31% des Fremdkapitals endet die Zinsbindungsfrist zum 30.12.2025. Diese Darlehen müssen ab dem 01.01.2026 verlängert oder neu finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass die Zinsen steigen und sich dies nachteilig auf den AIF auswirkt. Zudem sind die Instandhaltungs-/Modernisierungskosten höher ausgefallen als ursprünglich kalkuliert. Weiterhin bestehen Ertragsrisiken dahingehend, dass ein kurzfristiger Handel von Immobilien nicht wie geplant erfolgt ist und dem AIF entsprechende Erträge fehlen.

Operationelle Risiken sind 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.

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 1,352 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,353.

**Sonstige Angaben**

**Verzeichnis der Käufe im Berichtsjahr**

Im Berichtsjahr erfolgten keine weiteren Käufe.

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbs-datum	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	Wohnhäuser	27.02.18	01.05.18	1909, 1903, 1914
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	Wohnhaus	27.02.18	01.06.18	2000
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	Wohnhäuser	19.11.19	31.12.19	Gründerzeit
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d	Wohn- und Geschäftshaus	19.11.19	31.12.19	Gründerzeit
5	09130 Chemnitz, Gießerstr. 38	Wohn- und Geschäftshaus	17.12.19	01.03.20	1900
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	Wohn- und Geschäftshaus	19.11.19	31.12.19	1920
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	Wohn- und Geschäftshaus	19.11.19	31.12.19	1993
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	Wohn- und Geschäftshaus	19.11.19	31.12.19	1904
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	Wohnhäuser	25.01.19	01.04.19	1930
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	Wohn- und Geschäftshaus	19.11.19	31.12.19	1880
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	Wohnhäuser	03.09.19	31.12.19	1900
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	Wohnhaus	19.11.19	31.12.19	1900
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	Wohnhaus	30.08.18	01.11.18	1961 / 1949
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	Wohnhaus	02.10.18	01.12.18	1957
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1999
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1909

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbs-datum	Nutzen- / Lasten-übergang	Baujahr
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
22	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
23	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
24	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
25	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1995
26	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1900
27	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
28	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
29	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
30	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1900
31	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1950
32	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	Wohnhaus	05.06.20	15.08.20	1900
33	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52	Wohn- und Geschäftshaus	22.12.20	25.02.21	1900
34	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	Wohnhaus	18.06.20	01.09.20	1900
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	Wohnhaus	18.06.20	11.08.20	1898
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	Wohnhaus	18.06.20	01.09.20	1900
37	04129 Leipzig, Magnusstr. 2	Wohnhaus	12.05.23	01.07.23	1902

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>		
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	1.710	2.990	-	2.990
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	946	988	-	988
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	9.820	7.295	-	7.295
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d	700	632	62	570
5	09130 Chemnitz, Gießerstr. 38	380	1.172	446	726
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	1.750	1.145	584	561
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	1.434	1.582	1.404	178
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	920	954	232	722
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	2.010	1.641	-	1.641
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	424	771	131	640
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	1.590	2.280	-	2.280
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	570	1.198	-	1.198
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	504	708	-	708
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	305	750	-	750
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	1.232	758	-	758
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	579	722	-	722
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	2.320	559	-	559
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	570	480	-	480
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	420	646	80	566
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	710	365	-	365
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	330	318	-	318

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücks- größe m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>		
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
22	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	610	308	-	308
23	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	510	353	-	353
24	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	480	245	-	245
25	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	3.572	1.423	1.423	-
26	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	370	967	260	707
27	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	320	249	-	249
28	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	350	465	-	465
29	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	350	698	-	698
30	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	330	566	-	566
31	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	920	322	-	322
32	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	380	710	-	710
33	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52	540	707	112	595
34	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	200	389	-	389
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	560	529	-	529
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	560	545	-	545
37	04129 Leipzig, Magnusstr. 2	940	929	-	929

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungs- quote in % per 31.12.2024	Verkehrswert in EUR* per 31.12.2024	Vermietungs- stand gesamt am 31.12.2024
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	46,9%	3.230.000 €	100,00%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16		2.430.000 €	100,00%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	50,3%	8.730.000 €	89,68%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d			
5	09130 Chemnitz, Gießerstr. 38	n.v.	990.000 €	86,05%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	63,3%	2.070.000 €	100,00%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	39,0%	2.860.000 €	100,00%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	49,4%	2.100.000 €	92,51%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	65,0%	3.700.000 €	92,83%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	38,7%	1.620.000 €	69,97%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	34,6%	4.620.000 €	97,39%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	48,1%	2.350.000 €	88,27%
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	49,4%	1.780.000 €	40,21%
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	66,3%	1.800.000 €	90,67%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungs- quote in % per 31.12.2024	Verkehrswert in EUR* per 31.12.2024	Vermietungs- stand gesamt am 31.12.2024
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3		668.000 €	100,00%
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31		630.000 €	79,98%
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51		605.000 €	100,00%
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b		466.000 €	100,00%
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b		492.000 €	89,33%
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22		287.000 €	100,00%
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26		320.000 €	100,00%
22	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31		242.000 €	66,03%
23	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	58,9%	240.000 €	65,50%
24	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7		245.000 €	100,00%
25	08060 Zwickau, Herschelstr. 27		889.000 €	84,09%
26	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54		650.000 €	64,68%
27	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9		230.000 €	100,00%
28	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84		229.000 €	100,00%
29	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a		764.000 €	100,00%
30	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a		679.000 €	78,10%
31	08056 Zwickau, Uhdestr. 19		245.000 €	77,92%
32	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	n.v.	660.000 €	100,00%
33	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52	n.v.	555.000 €	46,57%
34	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1			100,00%
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	64,6	2.620.000 €	100,00%
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7			100,00%
37	04129 Leipzig, Magnusstr. 2	n.v.	1.640.000 €	94,46%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2024	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgelt-ausfall-quote
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	0,00%	-	277.774 €	5,89%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	0,00%	-	216.213 €	1,15%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	10,32%	-	246.246 €	10,54%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d				
5	09130 Chemnitz, Gießerstr. 38	13,95%	-	112.193 €	17,12%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	0,00%	-	56.060 €	7,95%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	0,00%	31.01.2028	76.479 €	0,00%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	7,49%	-	55.596 €	11,27%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	7,17%	-	461.384 €	8,39%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	30,03%	31.12.2030	46.837 €	28,98%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	2,61%	-	206.682 €	3,40%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	11,73%	-	50.342 €	14,49%
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	59,79%	-	147.090 €	61,96%
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	9,33%	-	194.189 €	6,18%
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	0,00%	-	71.310 €	5,22%
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	20,02%	-	67.264 €	6,90%
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	0,00%	-	61.472 €	0,00%
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	0,00%	-	43.805 €	0,00%
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	10,67%	-	43.504 €	18,18%
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	0,00%	-	27.747 €	6,87%
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	0,00%	-	31.140 €	0,00%
22	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	33,97%	-	27.657 €	14,96%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2024	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgelt-ausfall-quote
23	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	34,50%	-	19.379 €	29,34%
24	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	0,00%	-	22.457 €	4,86%
25	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	15,91%	-	115.956 €	7,02%
26	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	35,32%	-	64.758 €	14,10%
27	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	0,00%	-	22.432 €	5,62%
28	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	0,00%	-	30.913 €	0,00%
29	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	0,00%	-	59.856 €	2,43%
30	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	21,90%	-	51.775 €	35,29%
31	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	22,08%	-	35.324 €	22,91%
32	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	0,00%	-	75.695 €	10,36%
33	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52	53,43%	-	66.036 €	40,73%
34	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	0,00%	-	344.689 €	2,59%
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	0,00%	-		
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	0,00%	-		
37	04129 Leipzig, Magnusstr. 2	5,54%	-	234.946 €	1,05%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2023	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgelt-ausfall-quote
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	7,83%	-	277.774 €	7,09%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	6,44%	-	216.213 €	2,90%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	11,95%	-	246.246 €	11,83%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d				
5	09130 Chemnitz, Gießerstr. 38	25,38%	-	112.193 €	29,50%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	0,00%	-	56.060 €	0,00%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	0,00%	31.01.2028	76.479 €	8,26%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	0,00%	-	55.596 €	0,00%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	7,17%	-	461.384 €	3,80%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	20,61%	31.12.2030	46.837 €	20,98%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	4,22%	-	206.682 €	5,52%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	18,09%	-	50.342 €	13,58%
13	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	59,79%	-	147.090 €	54,31%
14	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	0,00%	-	194.189 €	0,00%
15	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	7,52%	-	71.310 €	5,77%
16	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	0,00%	-	67.264 €	5,33%
17	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	0,00%	-	61.472 €	0,00%
18	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	0,00%	-	43.805 €	0,00%
19	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	19,20%	-	43.504 €	13,44%
20	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	0,00%	-	27.747 €	0,00%
21	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	0,00%	-	31.140 €	0,00%
22	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	0,00%	-	27.657 €	4,23%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2023	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentgelt-ausfall-quote
23	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	21,25%	-	19.379 €	22,45%
24	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	30,53%	-	22.457 €	8,00%
25	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	14,89%	-	115.956 €	6,58%
26	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	7,73%	-	64.758 €	6,37%
27	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	0,00%	-	22.432 €	0,00%
28	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	0,00%	-	30.913 €	0,00%
29	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	0,00%	-	59.856 €	4,78%
30	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	24,73%	-	51.775 €	8,75%
31	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	22,05%	-	35.324 €	13,82%
32	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	8,18%	-	74.655 €	27,53%
33	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52	22,29%	-	66.036 €	29,73%
34	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	14,50%	-	344.689 €	5,62%
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	16,28%	-		
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	11,92%	-		
37	04129 Leipzig, Magnusstr. 2	0,00%	-	234.946 €	1,60%

### **Angaben zu den Erträgen und Aufwendungen der Gesellschaft**

Die Erträge in Höhe von 51.146,48 Euro resultieren aus Zinserträgen in Höhe von 50.904,44 Euro aus Darlehen an die Siebte WIDe Immobilien GmbH sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 242,04 Euro. Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 666.887,36 Euro, die im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 492.988,76 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 70.026,81 Euro, für die unter den sonstigen Aufwendungen ausgewiesenen Treuhandvergütung in Höhe von 53.220,38 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 40.522,53 Euro angefallen.

Aus der Neubewertung der Beteiligung ergab sich ein nicht realisiertes Ergebnis von 1.019.480,97 Euro. Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024 wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

### **Ergebnisverwendung**

Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

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

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs 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 3.081,18 Euro brutto.

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

### **Gesellschafter**

Folgende Gesellschaft ist persönlich haftende Gesellschafterin:

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

### **Unterschrift der Geschäftsführung**

Ebermannstadt, den 24.06.2025

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

  
Dieter Lahner

  
Johannes Lahner

  
Simon Piepereit

## E) Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt.

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 7 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 Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, 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 Prüfungs nachweise, 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2024 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 Qualitätsmanagement-standards: 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 24. Juni 2025

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. **Steinle** Wirtschaftsprüfer      gez. **Luce** Wirtschaftsprüfer

**F) Erklärung der gesetzlichen Vertreter  
der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

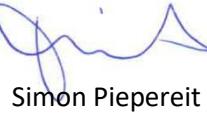
Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 24. Juni 2025

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

  
Dieter Lahner

  
Johannes Lahner

  
Simon Piepereit