

WIDe Fonds 9

GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG
(WKN A2QDA9 | ISIN DE000A2QDA90)

Geldanlage in deutsche Immobilien

Jahresbericht 2020
gemäß KAGB



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

Inhaltsverzeichnis

A) BILANZ NACH KAGB ZUM 31. DEZEMBER 2020	3
B) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG NACH KAGB FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 23. JULI 2020 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020	4
C) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2020	5
D) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	12
E) VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	22
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	28

A) Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2020

(Mit Vergleichszahlen 23. Juli 2020)

	31.12.2020	23.07.2020
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	0,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	39.643,76	0,00
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	10.000,00	10.000,00
	49.643,76	10.000,00
B. Passiva		
1. Rückstellungen	8.860,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.394,89	0,00
Aus anderen Verbindlichkeiten	0,00	0,00
	138.394,89	0,00
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
ab) Kapitalanteile der Kommanditisten	425.000,00	10.000,00
ac) nicht eingeforderte ausstehende Pflichteinlage	-332.000,00	0,00
ad) Entnahmen	-25,00	0,00
b) Kapitalrücklage	20.750,00	0,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	0,00	0,00
d) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-211.336,13	0,00
	-97.611,13	10.000,00
	49.643,76	10.000,00

B) Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Rumpfgeschäftsjahr vom 23. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020

	23.07. bis 31.12.2020
	EUR
Investmenttätigkeit	
1. Erträge	
a) sonstige betriebliche Erträge	0,00
Summe der Erträge	0,00
2. Aufwendungen	
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-84.409,00
c) Verwahrstellenvergütung	-11.817,36
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.860,00
e) Sonstige Aufwendungen	-106.249,77
Summe der Aufwendungen	-211.336,13
3. Ordentlicher Nettoertrag	-211.336,13
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-211.336,13
5. Zeitwertänderung	
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	0,00
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-211.336,13

C) Anhang zum 31. Dezember 2020

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2020 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

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 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Firmensitz laut Registergericht:	Ebermannstadt
Registereintrag:	Handelsregister
Registergericht:	Bamberg
Register-Nr.:	HRA 12703

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Barmittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

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

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

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

Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2020 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	39.643,76	-40,61
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	10.000,00	-10,24
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	0,00	0,00
Summe Vermögensgegenstände	49.643,76	-50,86
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	138.394,89	-141,78
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
II. Rückstellungen	8.860,00	-9,08
Summe Schulden	147.254,89	-150,86
C. Fondsvermögen	-97.611,13	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 39.643,76 Euro.

Forderungen gegen Kommanditisten

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

Rückstellungen

Die „Rückstellungen“ in Höhe von 8.860,00 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Prüfungskosten	4.760,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	4.100,00
Gesamt	<u>8.860,00</u>

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Gründen“ resultieren aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und anderen Verbindlichkeiten. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2020 auf 138.394,89 Euro. Sie sind sämtlich innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 23. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen.

Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

<u>Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV:</u>	Euro
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-211.336,13
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-211.336,13
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>0,00</u>

<u>Entwicklungsrechnung für das Vermögen nach § 24 Absatz 2 KARBV:</u>		Euro
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres		0,00
1. Entnahmen für das Vorjahr		0,00
2. Zwischenentnahmen		-25,00
3. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	113.750,00	
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00	
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-211.336,13	
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres		<u><u>-97.611,13</u></u>

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

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	425.000,00	425.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	-332.000,00	-332.000,00
2. Kapitalkonto II	0,00	20.750,00	20.750,00
3. Verrechnungskonto	0,00	-25,00	-25,00
4. Verlustvortragkonto/Kapitalverzinsung handelsrechtlich	0,00	-211.336,13	-211.336,13
5. handelsrechtliches Eigenkapital	<u>0,00</u>	<u>-97.611,13</u>	<u>-97.611,13</u>
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	0,00	0,00
7. Eigenkapital nach KAGB	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>-97.611,13</u></u>	<u><u>-97.611,13</u></u>

* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Entwicklung der handelsrechtlichen Verlustvortragskonten:

Stand 23.07.	0,00
Verlust 2020	<u>-211.336,13</u>
Stand 31.12.	<u><u>-211.336,13</u></u>

Angaben zum Nettoinventarwert		2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	-97.611,13
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	Euro	-229,67

Im Jahr 2020 wurden 425 Anteile zu 1.000,00 Euro ausgegeben und 93.000,00 Euro eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von -97.611,13 Euro umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von -97.611,13 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt -229,67 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 159,8 Prozent. Aufgrund der kurzen Platzierungsdauer ist die Gesamtkostenquote für das Berichtsjahr nicht aussagekräftig.

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 erfolgsabhängige Vergütung oder zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen angefallen (als Prozentsatz des durchschnittlichen NIW: 0,0%).

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

Im Berichtsjahr ist zugunsten der KVG für die Verwaltung des AIF eine Mindestvergütung von 82.638,89 Euro für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der persönlich haftenden Gesellschaft (Komplementärin) für die Übernahme der Haftung und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine Mindestvergütung von 1.770,11 Euro für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Treuhänderin für die Führung des Anlegerregisters und der Abfrage der Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben eine Vergütung von 50.000,00 Euro für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Verwahrstelle eine Vergütung von 11.817,36 Euro ab dem Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2020 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 Aufwandsersatzungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr keine Vergütungen an Vermittler von Anteilen.

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

Beim Erwerb von Kommanditeilen 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 Rücknahmeaufschlag.

Angaben nach § 101 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 bis 3 KAGB und § 300 Abs. 1 und 2 KAGB

Die Angaben zu den Vergütungen der Mitarbeiter der KVG und wesentlichen Änderungen im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen nach § 101 Abs. 3 S. 1 bis 3 KAGB sowie die Angaben nach § 300 KAGB zu schwer verwertbaren Vermögensgegenständen, neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, dem Risikoprofil der Gesellschaft und den eingesetzten Risikomanagementsystemen sowie zum Leverage werden im Lagebericht gemacht.

Sonstige Angaben

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 211.336,13 Euro, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 39.425,00 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 82.638,89 Euro, für die Konzeption in Höhe von 4.938,50 Euro, für das Marketing in Höhe von 6.017,50 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 11.817,36 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 50.000,00 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 8.860,00 Euro angefallen.

Gewinnvortrag

Der Gewinnvortrag zum 31.12.2020 beträgt 0,00 Euro. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

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

Im Geschäftsjahr 2020 fanden keine Geschäfte mit nahestehenden Personen statt.

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahrs beschäftigten Arbeitnehmer

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

Nachtragsbericht

Bis zum Aufstellungsdatum des Jahresabschlusses wurden wirksam angenommene Kommanditeinlagen in Höhe von 995.000,00 Euro zzgl. 5% Ausgabeaufschlag gezeichnet.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, die einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage zur Folge gehabt hätten, haben sich bis zur Erstellung dieses Anhangs nicht ereignet.

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 1.770,11 Euro.

Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH sind Dieter 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

Vorschlag über die Verwendung des Ergebnisses

Der handelsrechtliche Jahresfehlbetrag in Höhe von 211.336,13 Euro wurde den Kapitalkonten der Kommanditisten belastet.

Unterschrift der Geschäftsführung

Ebermannstadt, den 24.02.2021

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Piepereit

D) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Die WIDe Fonds 9 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 23.07.2020 als Kommanditgesellschaft deutschen Rechts gegründet und am 14.09.2020 unter HRA 12703 in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg eingetragen. Die Laufzeit der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2030 befristet. Diese kann durch Beschluss der Gesellschafter mit qualifizierter Mehrheit um bis zu vier Jahre verkürzt oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Erlanger Treuhand GmbH, Erlangen. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 07./09.09.2020 die Aservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Erlangen beauftragt und bestellt.

1.2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

Gesamtwirtschaftliches Umfeld¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit -5,7 %.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Online-

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2021

handel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2020 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung, nur übertroffen vom Rekorddefizit des Jahres 1995, in dem die Treuhandschulden in den Staatshaushalt übernommen wurden. Der Bund hatte mit 98,3 Milliarden Euro den größten Anteil am Finanzierungsdefizit, gefolgt von den Ländern mit 26,1 Milliarden Euro, den Sozialversicherungen mit 31,8 Milliarden Euro und den Gemeinden mit 2,0 Milliarden Euro. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2020 eine Defizitquote von 4,8 %. Der europäische Referenzwert des Stabilitäts- und Wachstumspakts von 3 % und die Zielgröße für die nationale Schuldenbremse wurden demnach deutlich verfehlt. Allerdings wurde die Anwendung beider Zielgrößen aufgrund der Corona-Pandemie für die Jahre 2020 und 2021 ausgesetzt.

Wohnimmobilienmarkt²

Der Wohnungsmarkt zeigt sich von der Corona-Pandemie weitgehend unbeeindruckt. Landesweit stiegen die Kaufpreise und Mieter für Wohnimmobilien weiter an. Verantwortlich hierfür waren, dass der Flächenbedarf anders als bei Gewerbeimmobilien nicht zurückgegangen ist und das Wohnungsangebot unverändert knapp ist. Bei privaten Käufern locken unverändert günstige Finanzierungsbedingungen, wohingegen Anleger angesichts negativer Anleiherenditen Mietwohnungen als solides Investment schätzen.

Dass die Rezession kaum Spuren am Wohnungsmarkt hinterließ hat nach einer Studie der DZ Hyp noch weitere Ursachen. Ein Aspekt ist die – zumindest vor den steigenden Infektionszahlen im Herbst 2020 – verbreitete Erwartung einer raschen konjunkturellen Erholung. Wichtiger dürfte aber sein, dass Wohnimmobilien durch die Pandemie noch eine Aufwertung erfahren haben. Wenn die Menschen durch Lockdown, Kontaktbeschränkungen und Homeoffice mehr Zeit zuhause verbringen, wächst der Stellenwert einer schönen Wohnung. Aber auch das Investoreninteresse an Wohnungen ist gewachsen. Als Folge der eingetrübten Aussichten für Gewerbeimmobilien konzentrieren sich Anleger auf wenige Immobilienmarktsegmente – darunter auf Wohnungen.

² Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2020/2021 von Dezember 2020

Branchenentwicklung

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope wurde in 2020 rund 21% weniger Eigenkapital in geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) platziert. Es lag mit 1,2 Mrd. Euro im Jahr 2020 damit rund 330 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau. Als Hauptgründe hierfür macht Scope ein im Vergleich zu den Vorjahren deutlich reduziertes Angebot für die Investitionen verantwortlich. Hinzu kommt, dass 2020 nicht das komplette Neuangebot des Jahres auch den Anlegern zur Zeichnung zur Verfügung stand. Ferner konnten Anleger nicht nur in das Neuangebot des jeweiligen Jahres investieren, sondern auch in die sog. Überhänge aus Vorjahren. Die Corona-Krise hat den Vertrieb geschlossener Fonds, der nach wie vor überwiegend offline stattfindet, erschwert. Bankfilialen waren bzw. sind zeitweise geschlossen oder nur eingeschränkt geöffnet. Freie Finanzvermittler, die ebenfalls stark in ihrer Tätigkeit eingeschränkt waren, wurden u.a. aufgrund der Kontaktbeschränkungen vor neue Herausforderungen gestellt. Digitale Vertriebswege sind hingegen noch nicht ausreichend etabliert. Einige Anbieter konnten sich trotz der Corona-Krise dennoch mit stabilen Platzierungsergebnissen bzw. Platzierungszahlen auf einem nach wie vor sehr hohen Niveau behaupten.³

Die nach wie vor dominierende Assetklasse Immobilien konnte mit 842 Mio. Euro rund 69% des 2020 platzierten Eigenkapitals auf sich vereinen. Bezogen auf das platzierte Eigenkapital investierten Anleger im Jahr 2020 zu 88% in risikogemischte Publikums-AIF.⁴

Aufgrund unverändert niedriger Kapitalmarkttrenditen ist nach wie vor viel Kapital auf der Suche nach höher rentierlichen Immobilieninvestments, wobei die Suche nach geeigneten Gewerbeflächen und Wohnungen immer schwieriger wird. Größere Preiskorrekturen sollten u.a. aufgrund des nach wie vor zu geringen Angebots und der geringen Wahrscheinlichkeit rapide steigender Zinsen eher unwahrscheinlich sein.

1.3. Geschäftsverlauf

Die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG befindet sich seit dem 01.12.2020 in der Platzierungsphase. Der Platzierungsstand beträgt zum 31.12.2020 EUR 425.000,00. In 2020 wurden aufgrund der kurzen Platzierungsphase noch keine Immobilieninvestitionen getätigt.

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

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2020
	TEUR
Erträge	0
Aufwendungen	./ 211
Ordentlicher Nettoertrag	./ 211
Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 211
Zeitwertänderung	0
Nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres	0
Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 211

(Rundungsdifferenzen möglich)

³ Scope Analysis: Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF vom 18.02.2021

⁴ Scope Analysis: Platzierungsvolumen 2020 Geschlossene Publikums-AIF vom 18.02.2021

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2020 ein Jahresergebnis in Höhe von -211 TEUR aus.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2020 beinhalten die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Konzeptionskosten und Marketingkosten) in Höhe von 55 TEUR. Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten die Aufwendungen laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 144 TEUR, Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 9 TEUR sowie weitere Kosten in Höhe von 3 TEUR.

Die Höhe der Aufwendungen entspricht somit im Wesentlichen der Planungsrechnung.

1.5. Finanzlage

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2020
Periodenergebnis	./ 211
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	9
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge sowie Berichtigung des Periodenergebnisses	0
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	./ 10
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	138
Zinsaufwendungen / Zinserträge	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	./ 74
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0
Erhaltene Zinsen	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	114
Auszahlungen an Gesellschafter	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	114
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	40
Finanzmittelbestand am 1.1.	0
Finanzmittelbestand am 31.12.	40

(Rundungsdifferenzen möglich)

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 40 TEUR. Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten und Rückstellungen belaufen sich auf 138 TEUR, wohingegen nicht eingeforderte noch ausstehende Einlagen in Höhe von 332 TEUR bestehen.

Rückschlüsse auf die Finanzlage der Gesellschaft sind aufgrund der kurzen Platzierungsphase nicht aussagekräftig.

1.6. Vermögenslage

Vermögenslage	2020	
	TEUR	%
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte	0	0,0
Kurzfristige Vermögenswerte	50	100,0
Bilanzsumme	50	100,0
Passiva		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	148	296,0
Eigenkapital (Kapitalanteile)	./.-98	./.-196,0
Eigenkapital (Nicht realisierte Verluste aus der Neubewertung)	0	0
Bilanzsumme	50	100,0

(Rundungsdifferenzen möglich)

Kurzfristige Vermögenswerte bestehen aus dem Bankguthaben (40 TEUR) sowie einer bereits eingeforderten ausstehenden Einlage in Höhe von 10 TEUR.

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen für Abschluss-/Prüfungskosten (9 TEUR), sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (138 TEUR) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (-98 TEUR).

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen zur Finanzierung der zu erwerbenden Immobilien werden künftig ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaft aufgenommen. Das Kommanditkapital (425 TEUR) ist noch nicht vollständig eingezahlt. Die Einzahlung der ausstehenden Einlagen erfolgt sukzessive nach Abruf durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 21 TEUR wurde auf den beweglichen Kapitalkonten verbucht. Durch das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -211 TEUR entsteht in Summe ein handelsrechtliches Eigenkapital in Höhe von -98 TEUR. Das aufsichtsrechtliche Kommanditkapital beträgt ebenfalls -98 TEUR.

Im Jahr 2020 waren 425 Anteile zu 1.000 EUR im Umlauf und 114 TEUR eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von -97.611,13 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Bei der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteils aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von -97.611,13 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt -229,67 EUR je Anteil.

2. Tätigkeitsbericht

2.1. Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Mit Vertrag vom 14.08.2020 wurde die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH mit der Portfolioverwaltung, Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten beauftragt.

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

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,95 % 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 31.12.2022 eine Vergütung in Höhe von 250.000 Euro p.a. (p.r.t.), mithin für das Berichtsjahr 2020 eine Vergütung in Höhe von 82.638,89 Euro. Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 3,00 % der Bemessungsgrundlage.

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

2.2. Anlageziele und Anlagepolitik

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

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 aufgrund der kurzen Fondslaufzeit (Platzierungsbeginn am 01.12.2020) noch keine Objektgesellschaften gegründet/erworben.

2.3. Risiko- und Chancenbericht

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

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

2.3.1. Adressenausfallrisiken

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

2.3.2. Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

2.3.3. Marktpreisrisiken

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 Währungsrisiko und das Zinsänderungsrisiko ein. Zu den klassischen Immobilienrisiken zählen die Risiken des Mikro- und Makrostandortes, der Objekteigenschaften sowie das Leerstandrisiko. Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der anzukaufenden Immobilien reduziert. Fremdwährungsrisiken werden nicht eingegangen. Während der Investitionsphase besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Objekte zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen. Das Portfoliomanagement begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten.

2.3.4. Operationelle Risiken

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

2.3.5. Gesamtbewertung der Risikosituation

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

2.3.6. Chancenbericht

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

2.4. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Berichtszeitraum noch keine Investitionen getätigt. Eine Objektgesellschaft wurde noch nicht gegründet bzw. erworben.

3. Prognosebericht

Die Planungsrechnung sieht die Platzierung von 20 Mio. Euro Kommanditkapital bis Ende 2021 und den Erwerb von geeigneten Fondsimmobiliën in Höhe von rund 32 Mio. Euro vor. Die hierfür erforderliche Objektgesellschaft soll im April 2021 gegründet werden. Für das Geschäftsjahr 2021 sind Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 3,0% p.a. des jeweils einbezahlten Kommanditkapital beginnend ab dem 4. Monatsersten geplant. Die Auszahlungen sind monatlich geplant.

4. Vergütungsbericht

Die KVG hat entsprechend § 37 KAGB für ihre Mitarbeiter und Geschäftsleiter ein Vergütungssystem in einer Vergütungsrichtlinie festgelegt, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist. Sie stellt sicher, dass das Vergütungssystem mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von ihr verwalteten AIF im Einklang steht und dadurch nicht ermutigt, Risiken einzugehen, die damit unvereinbar sind. Die KVG unterscheidet hinsichtlich der Mitarbeitergruppen die Geschäftsleiter, Mitarbeiter mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil, Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen sowie Mitarbeiter, deren Gesamtvergütung mit der eines Geschäftsleiters oder Risikoträgers vergleichbar ist.

Die KVG hat im Geschäftsjahr 2020 Gesamtvergütungen in Höhe von 671 TEUR an ihre sechs Festangestellte, einen Auszubildenden und drei Geschäftsleiter gezahlt. Allen Mitarbeitern wurde im Geschäftsjahr 2020 eine nachträgliche variable Vergütungskomponente für das Geschäftsjahr 2019 ausbezahlt. Darüber hinaus haben alle Mitarbeiter eine Corona-Sonderprämie sowie ein Weihnachtsgeld erhalten. Von der Gesamtvergütung des Jahres 2020 entfällt ein Teilbetrag von 445 TEUR auf Personen mit wesentlichem Einfluss auf das Risikoprofil der Fondsgesellschaft. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG bezieht sich auf die gesamte Geschäftstätigkeit aus der kollektiven Vermögensverwaltung. Eine Zurechnung der Vergütung zu einzelnen verwalteten AIF erfolgt daher nicht.

5. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	-97.611,13
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	EUR	-229,67
Umlaufende Anteile	Stück	425
Gesamtkostenquote	in %	159,8

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von -97.611,13 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten. Der AIF befand sich erst seit 01.12.2020 in der Platzierungsphase zur Einwerbung von neuem Kommanditkapital. Bei der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von -97.611,13 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2020 befanden sich 425 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je -229,67 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Zu berücksichtigen ist, dass ausstehende nicht eingeforderte Einlagen in Höhe von 332.000,00 EUR bestehen, die nicht im Gesellschaftsvermögen erfasst sind. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche im Jahresverlauf getragene Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum Nettoinventarwert zum Ende des Jahres aus. Sie beträgt zum Ende des Jahres 159,8 Prozent. Aufgrund der kurzen Platzierungsdauer ist die Gesamtkostenquote für das Berichtsjahr nicht aussagekräftig.

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

6. Zusätzliche Angaben nach § 300 KAGB

6.1. Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände

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

6.2. Neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

6.3. Aktuelle Risikoprofil

Der AIF befindet sich erst am Anfang der Platzierungsphase. Immobilieninvestitionen wurden noch nicht getätigt.

Das Corona-Virus hat nachhaltige Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft. Die konkreten Folgen sind jedoch noch nicht absehbar und können nachteilige Folgen für den AIF haben.

Es besteht das Risiko, dass aufgrund geringeren Angebots an Immobilien nicht wie geplant das zur Verfügung stehende Kapital 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.

Die KVG hat ein aktives Risikomanagement implementiert und versucht frühzeitig auf negative Entwicklungen einzugehen und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

6.4. Leverage

Änderungen des maximalen Umfangs, 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 -0,102 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von -0,509.

Ebermannstadt, den 24.02.2021

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Piepereit

E) Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Anlage 4
Seite 1

WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 23. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 23. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 23. Juli bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

Darüber hinaus

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

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

WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2020 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu

WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

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

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

Darüber hinaus

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

Dülmen, den 8. Juni 2021



HAHNE
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Diplom-Kauffrau
Dr. Gabriele Hahne
Wirtschaftsprüferin



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

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

Anlage 4
Seite 6

WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

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

**F) Erklärung der gesetzlichen Vertreter
der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG**

Wir versichern nach bestem Wissen, dass der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 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. Februar 2021

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH

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

Dieter Lahner

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

Simon Piepereit