

WIDe Fonds 7

GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG
(WKN A2DMV9)



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 GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020	4
C) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2020	5
D) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	20
E) VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	31
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	37

A) Bilanz nach KAGB zum 31. Dezember 2020

(Mit Vergleichszahlen 31. Dezember 2019)

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen		
A. Aktiva		
1. Beteiligungen	27.645.930,60	24.014.822,20
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	30.769,79	101.326,52
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	0,00	3.177.600,00
	27.676.700,39	27.293.748,72
B. Passiva		
1. Rückstellungen	77.839,70	158.481,33
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Aus anderen Lieferungen und Leistungen	734,00	56.307,74
Aus anderen Verbindlichkeiten	1.655.568,45	778.259,79
	1.656.302,45	834.567,53
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
aa) Kapitalanteile der persönlich haftenden Gesellschafterin	0,00	0,00
bb) Kapitalanteile der Kommanditisten	23.011.949,84	23.817.328,52
b) Kapitalrücklage	1.499.500,00	1.499.500,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	1.431.108,40	983.871,34
	25.942.558,24	26.300.699,86
	27.676.700,39	27.293.748,72

B) Gewinn- und Verlustrechnung nach KAGB für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

(Mit Vergleichszahlen 2019)

	2020	2019
	EUR	EUR
Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00
b) Verwaltungsvergütung	-462.614,05	-389.628,13
c) Verwahrstellenvergütung	-65.304,07	-55.001,15
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-41.500,10	-38.768,87
e) Sonstige Aufwendungen	-62.523,14	-823.289,68
Summe der Aufwendungen	-631.941,36	-1.306.687,83
3. Ordentlicher Nettoertrag	-631.941,36	-1.306.687,83
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-631.941,36	-1.306.687,83
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.780.973,76	1.200.919,87
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	-25.328,92	-7.507,17
c) Abschreibungen Anschaffungsnebenkosten	-324.536,44	-209.541,36
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.431.108,40	983.871,34
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	799.167,04	-322.816,49

C) Anhang zum 31. Dezember 2020

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 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 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 der Grundlage sonstiger von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellter Informationen. Grundlage für den Verkehrswert der Objektgesellschaft ist deren Nettoinventarwert. Die Ermittlung erfolgt durch den funktional vom Portfoliomanagement unabhängigen internen Bewerter der KVG. Die Objektgesellschaft erwirbt Wohn- und Geschäftsimmobilien. Auf Ebene der Objektgesellschaft erfolgt die Bewertung der Immobilien zum Erwerbszeitpunkt mit dem Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird.

Barmittel wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

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.

Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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	27.645.930,60	106,57
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
III. Liquiditätsanlagen		
1. Bankguthaben	30.769,79	0,12
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	0,00	0,00
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	0,00	0,00
Summe Vermögensgegenstände	27.676.700,39	106,68
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	734,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.655.568,45	6,38
II. Rückstellungen	77.839,70	0,30
Summe Schulden	1.734.142,15	6,68
C. Fondsvermögen	25.942.558,24	100,00

Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

Immobilien

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

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie eine 100 %ige Beteiligung an der Siebte WIDe Immobilien GmbH in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligungen beträgt zum 31. Dezember 2020 insgesamt 27.645.930,60 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 (Haft einlage):	10.000,00 Euro
Einlage (Kommanditeinlage):	1.000.000,00 Euro
Einlage (Kapitalrücklage):	22.600.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2020:	23.092.712,20 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-329.348,53 Euro

In der Gesellschaft befinden sich 10 Häuser in Dresden, 14 Häuser in Chemnitz, 3 Häuser in Nürnberg, 19 Häuser in Zwickau, 7 Häuser in Leipzig und 1 Haus in Fürth mit insgesamt 510 Wohnungen und 30 Gewerbeeinheiten.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Siebte WIDe Immobilien GmbH
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Gesellschafterin)
Einlage (Stammkapital):	25.000,00 Euro
Einlage (Kapitalrücklage):	1.600.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2020:	1.586.950,23 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-25.328,92 Euro

In der Gesellschaft befinden sich 2 Häuser in Chemnitz mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Außerdem befindet sich in der Gesellschaft 1 Haus in Chemnitz mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit (Beurkundet im Dezember 2020, Übergang Besitz, Nutzen und Lasten 2021).

Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 30.769,79 Euro.

Forderungen

In der Position Forderungen wurden im Vorjahr die Forderungen an Gesellschafter (ausstehende eingeforderte Einlagen) ausgewiesen. Diese betragen zum 31. Dezember 2020 0,00 Euro (Vorjahr 3.177.600,00 Euro).

Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 77.839,70 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sonstige Rückstellungen	38.234,70
Eigenkapitalbeschaffungskosten	1.350,00
Prüfungskosten	21.000,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	17.255,00
Gesamt	77.839,70

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 734,00 Euro. Die anderen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2020 1.655.568,45 Euro. Sie bestehen gegenüber der Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG. Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig und unbesichert.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 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	-631.941,36
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-631.941,36
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00

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

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	26.300.699,86
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-1.157.308,66
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-631.941,36
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.431.108,40
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	<u><u>25.942.558,24</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	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	-2.448.519,11	-2.448.519,11
4. Verlustvortragkonto/Kapitalverzinsung handelsrechtlich	0,00	-5.529.353,25	-5.529.353,25
5. handelsrechtliches Eigenkapital	<u>0,00</u>	<u>23.521.627,64</u>	<u>23.521.627,64</u>
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	2.420.930,60	2.420.930,60
7. Eigenkapital nach KAGB	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>25.942.558,24</u></u>	<u><u>25.942.558,24</u></u>

* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Entwicklung der handelsrechtlichen Verlustvortragskonten:

Stand 01.01.	-4.897.411,89
Verlust 2020	-631.941,36
Stand 31.12.	<u><u>-5.529.353,25</u></u>

Angaben zum Nettoinventarwert		2020	2019	2018	2017
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	25.942.558,24	26.300.699,86	17.700.228,98	5.890.689,63
Wert des Anteils	Euro	864,75	876,69	863,93	848,90

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 25.942.558,24 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 25.942.558,24 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 864,75 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,42 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 erfolgsabhängige Vergütung oder zusätzliche Vergütung 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 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 Aufwandsersatzungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Vergütung 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.

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

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen- / Lastenübergang	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 (Nachrichtlich)	Wohn- und Geschäftshaus	17.12.19	-----	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	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	Wohn- und Geschäftshaus	13.07.18	01.06.19	1947
14	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	Wohnhaus	30.08.18	01.11.18	1961 / 1949
15	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	Wohnhaus	02.10.18	01.12.18	1957
16	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
17	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
18	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1999
19	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
20	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1909

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen- / Lastenübergang	Baujahr
21	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
22	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
23	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
24	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
25	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
26	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1995
27	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1900
28	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1920
29	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
30	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1900
31	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	Wohn- und Geschäftshaus	18.07.18	12.09.18	1900
32	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	Wohnhaus	18.07.18	12.09.18	1950
33	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	Wohnhaus	05.06.20	15.08.20	1900
34	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52 (Nachrichtlich)	Wohn- und Geschäftshaus	22.12.20	in 2021	1900
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	Wohnhaus	18.06.20	01.09.20	1900
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	Wohnhaus	18.06.20	11.08.20	1898
37	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	Wohnhaus	18.06.20	01.09.20	1900

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche m ²		
			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, Gießlerstr. 38 (Nachrichtlich)	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	781	141	640
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	1.590	2.280	-	2.280
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	570	1.197	-	1.197
13	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	701	946	403	543
14	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	504	704	-	704
15	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	305	750	-	750
16	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	1.232	758	-	758
17	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	579	722	-	722
18	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	2.320	559	-	559
19	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	570	480	-	480
20	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	420	646	80	566
21	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	710	365	-	365
22	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	330	318	-	318

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücksgröße m ²	Nutzfläche m ²		
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
23	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	610	308	-	308
24	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	510	353	-	353
25	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	480	245	-	245
26	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	3.572	1.423	1.423	-
27	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	370	967	260	707
28	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	320	249	-	249
29	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	350	465	-	465
30	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	350	698	-	698
31	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	330	566	140	426
32	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	920	322	-	322
33	09130 Chemnitz, Tschalkowskistr. 72	380	710	-	710
34	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52 (Nachrichtlich)	540	595	112	707
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	200	389	-	389
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	560	529	-	529
37	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	560	545	-	545

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2020	Verkehrswert in EUR per 31.12.2020	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2020
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	55,4%	2.980.000 €	94%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16		2.280.000 €	100%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	54,5%	7.840.000 €	89%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d			
5	09130 Chemnitz, Gießelerstr. 38 (Nachrichtlich)	n.v.	800.000 €	78%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	80,7%	1.730.000 €	100%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	56,9%	2.160.000 €	100%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	52,1%	1.940.000 €	94%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	74,0%	3.470.000 €	100%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	45,1%	1.500.000 €	80%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	34,6%	3.690.000 €	96%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	n.v.	1.940.000 €	81%
13	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	55,0%	1.760.000 €	68%
14	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	58,5%	1.650.000 €	89%
15	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	72,1%	1.770.000 €	100%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2020	Verkehrswert in EUR per 31.12.2020	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2020	
16	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	72,1%	650.000 €	100%	
17	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31		550.000 €	66%	
18	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51		570.000 €	100%	
19	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b		460.000 €	100%	
20	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b		430.000 €	56%	
21	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22		260.000 €	67%	
22	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26		320.000 €	100%	
23	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31		280.000 €	88%	
24	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9		210.000 €	79%	
25	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7		200.000 €	100%	
26	08060 Zwickau, Herschelstr. 27		850.000 €	100%	
27	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54		620.000 €	31%	
28	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9		220.000 €	70%	
29	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84		270.000 €	87%	
30	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a		660.000 €	92%	
31	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a		480.000 €	73%	
32	08056 Zwickau, Uhdestr. 19		220.000 €	88%	
33	09130 Chemnitz, Tschairowskistr. 72		n.v.	530.000 €	51%
34	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52 (Nachrichtlich)		n.v.	510.000 €	80%
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1		n.v.	2.500.000,00 €	100%
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	100%			
37	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	100%			

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2020	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote
1	09130 Chemnitz, Markusstr. 23, Tschaikowskistr. 68, Gellertstr. 12	6%	-	277.774 €	11%
2	01157 Dresden, Lübecker Str. 16	0%	-	216.213 €	1%
3	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18, 18a, 18b, 18c, 22, 24, 28, Straßburger Str. 21, 22, 24	11%	-	246.246 €	8%
4	09120 Chemnitz, Rößlerstr. 18d				
5	09130 Chemnitz, Gießlerstr. 38 (Nachrichtlich)	22%	-	112.193 €	21%
6	01237 Dresden, Keplerstr. 2, 4	0%	31.05.2021	56.060 €	5%
7	01139 Dresden, Overbeckstr. 21	0%	31.01.2028	76.479 €	0%
8	01157 Dresden, Pennricher Str. 29	6%	-	55.596 €	6%
9	01279 Dresden, Tauernstr. 43, 45, 47, 49, 49a	0%	-	461.384 €	0%
10	90763 Fürth, Salzstr. 2, 4	20%	31.12.2030	46.837 €	32%
11	04179 Leipzig, Credéstr. 10, 12, 14	4%	-	206.682 €	3%
12	04179 Leipzig, Credéstr. 16, Demmeringstr. 149	19%	-	50.342 €	22%
13	90461 Nürnberg, Allersberger Str. 32	32%	-	172.586 €	26%
14	90459 Nürnberg, Hummelsteiner Weg 20, 20 a	11%	-	147.090 €	12%
15	90439 Nürnberg, Orffstr. 29	0%	-	194.189 €	1%
16	08056 Zwickau, Am Schmelzbach 1, 3	0%	-	71.310 €	10%
17	08056 Zwickau, Brunnenstr. 31	34%	-	67.264 €	32%
18	08064 Zwickau, Cainsdorfer Hauptstr. 49, 51	0%	-	61.472 €	1%
19	08058 Zwickau, Clara-Zetkin-Str. 1 b	0%	-	43.805 €	12%
20	08058 Zwickau, Crimmitschauer Str. 28 b	44%	-	43.504 €	39%
21	08058 Zwickau, Dorotheenstr. 22	33%	-	27.747 €	31%
22	08062 Zwickau, Eduard-Soermus-Str. 26	0%	-	31.140 €	0%
23	08062 Zwickau, Ernst-Grube-Str. 31	12%	-	27.657 €	1%

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandsquote gesamt am 31.12.2020	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungs- entgelt- ausfall- quote
24	08064 Zwickau, Gabelsberger Str. 9	21%	-	19.379 €	0%
25	08064 Zwickau, Gottfried-Keller-Str. 7	0%	-	22.457 €	8%
26	08060 Zwickau, Herschelstr. 27	0%	-	115.956 €	0%
27	08062 Zwickau, Innere Zwickauer Str. 52 a, 54	69%	-	64.758 €	67%
28	08064 Zwickau, Luise-Zietz-Str. 9	30%	-	22.432 €	2%
29	08060 Zwickau, Marienthaler Str. 84	13%	31.12.2022	30.913 €	13%
30	08056 Zwickau, Poetenweg 3 a	8%	-	59.856 €	2%
31	08056 Zwickau, Saarstr. 6 a	27%	-	51.775 €	21%
32	08056 Zwickau, Uhdestr. 19	12%	-	35.324 €	5%
33	09130 Chemnitz, Tschaikowskistr. 72	49%	-	74.655 €	47%
34	09130 Chemnitz, Fürstenstr. 52 (Nachrichtlich)	20%	-	45.434 €	-
35	04357 Leipzig, Schneiderstr. 1	0%	-	334.689 €	0%
36	04357 Leipzig, Schneiderstr. 3	0%	-		
37	04357 Leipzig, Schneiderstr. 7	0%	-		

Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 631.941,36 Euro, die im Wesentlichen aus den Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 459.740,67 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 65.304,07 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 49.631,10 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 41.500,10 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 Geschäftsjahrs im Unternehmen beschäftigten Arbeitnehmer betrug 0.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs, 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 2.873,38 Euro brutto.

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 631.941,36 Euro wurde den Kapitalkonten der Kommanditisten belastet.

Unterschrift der Geschäftsführung

Ebermannstadt, den 31.03.2021

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Piepereit

D) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

1. Wirtschaftsbericht

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 Treuhand GmbH, Erlangen. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

Mit der Wahrnehmung der Verwahrstellenfunktion wurde gemäß Vertrag vom 04.05.2017 die Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft 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 Onlinehandel 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.

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

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 Finanzierungskonditionen, 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 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG konnte im April 2019 die Platzierungsphase mit einem Kommanditkapital von 30 Mio. Euro erfolgreich beenden und befindet sich nunmehr in der laufenden Bewirtschaftung. In 2020 wurden verschiedene Immobilieninvestitionen an den Standorten Chemnitz und Leipzig getätigt.

Von der Erweiterung des Investitionsgebietes auf die gesamte Bundesrepublik Deutschland durch Änderung der Anlagebedingungen in 2018 wurde in Betrachtungszeitraum erneut noch kein Gebrauch gemacht. Die Investitionsphase (mittelbar über ihre „Handelsgesellschaft“ Siebte WIDe Immobilien GmbH) ist jedoch noch nicht vollständig abgeschlossen.

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

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

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

1.4. Ertragslage

Ertragslage	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge	0	0	0
Aufwendungen	./ 632	./ 1.307	675
Ordentlicher Nettoertrag	./ 632	./ 1.307	675
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 632	./ 1.307	675
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.431	984	447
Ergebnis des Geschäftsjahres	799	./ 323	1.121

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2020 ein Jahresergebnis in Höhe von 799 TEUR aus. Davon entfallen 1.431 TEUR auf nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung sowie 632 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis.

Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2020 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für die laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 575 TEUR, Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 42 TEUR sowie weitere Kosten in Höhe von 15 TEUR.

Die Höhe der Aufwendungen entspricht somit im Wesentlichen der Planungsrechnung.

1.5. Finanzlage

Kapitalflussrechnung (in TEUR)	2020	2019
Periodenergebnis	799	./ 323
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	./ 79	./ 187
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge sowie Berichtigung des Periodenergebnisses	./ 1.431	./ 984
Veränderungen der Forderungen sowie anderer Aktiva	3.178	./ 2.309
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	820	213
Zinsaufwendungen / Zinserträge	0	0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.287	./ 3.590
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	./ 2.200	./ 5.500
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	./ 2.200	./ 5.500
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung	0	9.811
Auszahlungen an Gesellschafter	./ 1.157	./ 888
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	./ 1.157	8.923
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	./ 70	./ 167
Finanzmittelbestand am 01.01.	101	267
Finanzmittelbestand am 31.12.	31	101

(Rundungsdifferenzen möglich)

Barmittel und Barmitteläquivalente belaufen sich auf 31 TEUR.

Die Finanzlage der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist solide. Die Fondsgesellschaft konnte im Berichtszeitraum allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

1.6. Vermögenslage

Vermögenslage	2020		2019		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
Langfristige Vermögenswerte	27.646	99,9	24.015	88,0	3.631
Kurzfristige Vermögenswerte	31	0,1	3.279	12,0	./ 3.248
Bilanzsumme	27.677	100,0	27.294	100,0	383
Passiva					
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.734	6,3	993	3,7	741
Eigenkapital (Kapitalanteile)	24.512	88,5	25.317	92,7	./ 805
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	1.431	5,2	984	3,6	447
Bilanzsumme	27.677	100,0	27.294	100,0	383

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an zwei Objektgesellschaften (26.071 TEUR sowie 1.574 TEUR).

Die Passiva bestehen aus den Positionen Rückstellungen für Eigenkapitalbeschaffung, Abschluss-/Prüfungskosten sowie sonstige Rückstellungen (78 TEUR, Vj. 158 TEUR), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1 TEUR, Vj. 56 TEUR), Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (1.656 TEUR, Vj. 778 TEUR) sowie dem Eigenkapital inkl. Rücklagen (25.943 TEUR, Vj. 26.301).

Die Fondsgesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen zur Finanzierung der zu erwerbenden Immobilien werden ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaften aufgenommen. Das Kommanditkapital (30.000 TEUR) ist vollständig eingezahlt. Der Ausgabeaufschlag in Höhe von 1.500 TEUR wurde auf den beweglichen Kapitalkonten verbucht. Durch das handelsrechtliche Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -632 TEUR entsteht in Summe ein handelsrechtliches Eigenkapital in Höhe von 23.522 TEUR (inkl. Rücklagen).

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der Neubewertung der Beteiligung an den Objektgesellschaften 1.431 TEUR (Vj. 984 TEUR) beträgt das aufsichtsrechtliche Kommanditkapital 25.943 TEUR (Vj. 26.301 TEUR).

Im Jahr 2020 waren 30.000 Anteile zu 1.000 EUR im Umlauf und die gesamten Kommanditeinlagen eingezahlt. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 25.942.558,24 EUR 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 25.942.558,24 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und 864,75 EUR je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (=Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 2,42 Prozent.

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 24.03.2017 wurde die WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH mit der Portfolioverwaltung, Risikomanagement sowie administrativen Tätigkeiten beauftragt.

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

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,76 % der Bemessungsgrundlage. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG kann darüber hinaus für die Verwaltung der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung i. H. v. bis zu 50 % („Höchstbetrag“) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zzgl. einer mit dem vierten auf die jeweilige Einzahlung des Ausgabepreises folgenden Monatsersten beginnenden jährlichen Verzinsung von 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.

2.2. 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 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.

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.

2.3. Risiko- und Chancenbericht

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

2.3.1. Adressenausfallrisiken

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

2.3.2. Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

2.3.3. Marktpreisrisiken

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 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 ownern, Szenarioanalysen sowie eine in der KVG zentral geführte Schadenfalldatenbank. Im Berichtszeitraum entstanden keine Schäden aus operationellen Risiken.

2.3.5. Gesamtbewertung der Risikosituation

Die KVG hat ein Risikomanagementsystem implementiert, dass die Geschäftsleitung in die Lage versetzt, Risiken rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag und für das folgernde Geschäftsjahr nicht erkennbar.

2.3.6. Chancenbericht

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

2.4. Veränderungen im Portfolio, Portfoliobestand und -struktur

Die WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Berichtszeitraum eine Kapitaltransaktion von insg. 0,7 Mio. EUR in das Eigenkapital der Objektgesellschaft Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG sowie in Höhe von 1,5 Mio. EUR in das Eigenkapital der Objektgesellschaft Siebte WIDe Immobilien GmbH durchgeführt. Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften wird auf

die Angaben im Anhang verwiesen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 war die Fondsgesellschaft wie nachfolgend dargestellt an den (Objekt-) Gesellschaften beteiligt. Die Darstellung wird um die Vorjahreswerte und Veränderungen, im Berichtsjahr ausschließlich Zugänge, ergänzt.

Gesellschaft	Gesellschaftskapital nominal	Nominalbeteiligung	Anteil nominal	Anschaffungskosten	Buchwert (Verkehrswert)
	TEUR	TEUR	in %	TEUR	TEUR
Siebte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG	23.600	23.600	100,0	23.600	23.600 (26.071)
<i>Vorjahr:</i>	22.900	22.900	100,0	22.900	22.900
<i>Veränderung:</i>	700	700		700	700 (2.169)
Siebte WIDe Immobilien GmbH	1.625	1.625	100,0	1.625	1.625 (1.574)
<i>Vorjahr:</i>	125	125	100,0	125	125
<i>Veränderung:</i>	1.500	1.500		1.500	1.500 (1.462)

Die Gesellschaft 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.

3. Prognosebericht

Die Planungsrechnung sieht neben dem Erwerb und der Veräußerung von weiteren geeigneten Fondsimmobilen (Objekthandel) vor, dass eine Mietsteigerung in Höhe von 3,0% p.a. im Geschäftsjahr 2021 erfolgen soll. Für das Geschäftsjahr 2021 sind Auszahlungen an die Anleger in Höhe von 4,0% p.a. des jeweils einbezahlten Kommanditkapitals ab dem 4. Monatsersten vorgesehen. Die geplante Erhöhung der Auszahlungen auf 5,0% p.a. wird zunächst zugunsten einer Erhöhung der Liquiditätsreserve nicht durchgeführt. Die Anleger wurden hierüber mit Schreiben vom 02.12.2020 in Kenntnis gesetzt. 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	25.942.558,24
Wert des Anteils	EUR	864,75
Umlaufende Anteile	Stück	30.000
Gesamtkostenquote	in %	2,42

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 25.942.558,24 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Bei der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 25.942.558,24 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2020 befanden sich 30.000 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 864,75 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Grundsätzlich ist die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

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

Die 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

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 des geringeren Angebots an Immobilien das zur Verfügung stehende Kapital nicht wie geplant (re)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.

Es besteht das Risiko, dass sich die Immobilienpreise verringern und der oder die Marktwerte von Immobilien gegenüber dem Vorjahr niedriger bewertet werden. Eine Abwertung kann zur Folge haben, dass der ursprünglich geplante Verkaufspreis nicht erzielt werden kann. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf den Wert der Beteiligung an dem AIF und damit auf die Höhe der Auszahlungen an die Anleger ergeben.

Es besteht das Risiko, dass die Mieter aufgrund von Maßnahmen wie Kurzarbeit, betriebsbedingten Kündigungen oder Insolvenz nicht in der Lage sind, ihren Mietzahlungen nachzukommen. Es besteht die Möglichkeit, dass der AIF nicht mehr in der Lage ist seine laufenden Kosten zu decken oder den Kapitaldienst für die aufgenommenen Fremdfinanzierungen im vollen Umfang zu bedienen. Im Berichtsjahr erfolgten Mietstundungen nur in einem geringfügigen Umfang und führten zu keinen Zahlungsschwierigkeiten beim AIF.

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 1,066 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,067.

Ebermannstadt, den 31.03.2021

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 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WIDe Fonds 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 7 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 7 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 7 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 7 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 7 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 7 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 7 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 31. März 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