

# WIDe Fonds 9

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

Geldanlage in deutsche Immobilien

**Jahresbericht 2021**  
**gemäß KAGB**



Wertimmobilien Deutschland Gruppe

## Inhaltsverzeichnis

A) LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 .....	3
B) BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021.....	13
C) GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2021 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021 .....	14
D) ANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2021 .....	15
E) VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS .....	28
F) ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER .....	34

## A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### 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 Consulting GmbH, Erlangen. Die Fondsgesellschaft hat kein eigenes Personal.

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

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

Die Fondsgesellschaft hat mit Vertrag vom 14.08.2020 die Verwaltung und Anlage des Gesellschaftsvermögens auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH, Ebermannstadt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) übertragen. Die Übertragung beinhaltet die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie administrative Tätigkeiten. Die KVG hat am 20.11.2017 die Erlaubnis gem. §§ 20, 22 KAGB zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten, zuvor verfügte die KVG über eine Registrierung nach § 44 KAGB. Die Erlaubnis erstreckt sich auf die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie geschlossenen inländischen Spezial-AIF mit Anlageziel Immobilien. Eine Investition in Immobilien ist dabei auch mittelbar über Objektgesellschaften möglich.

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

Die KVG bekommt für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,95 % 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.). 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 Mo-

naturster 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.

Die KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von 10,43 % des Kaufpreises erhalten. In dieser Vergütung enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Ankaufsmaklerprovisionen und Vergütungen für die Vermittlung von Finanzierungen. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 6,55 % des Verkaufspreises. Hierin enthalten sind an Dritte zu zahlende, marktgerechte Verkaufsmaklerprovisionen. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Die KVG erhielt im Berichtsjahr eine Transaktionsgebühr von der Objektgesellschaft in Höhe von 2,38 % bzw. 478.618 Euro.

Der Gesellschaft werden während der Beitrittsphase einmalig Initialkosten in Höhe von 8,37 % (bezogen auf die Kommanditeinlagen) belastet. Die KVG erhielt im Berichtsjahr einmalige Gebühren in Abhängigkeit vom eingeworbenen Kommanditkapital für die Konzeption und die Organisation der Kapitaleinwerbung von jeweils 1,19 % bzw. jeweils 293.465,90 Euro.

Die KVG hat im Einklang mit § 36 KAGB die folgenden bis auf weiteres ungekündigten Auslagerungen vorgenommen: Die IT wurde an die WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH, Ebermannstadt ausgelagert. Die Aufgabe der Internen Revision wurde an die Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Erlangen ausgelagert. Die Rechnungslegung für die Fondsgesellschaft (Buchhaltung, Erstellung Jahresabschluss) sowie die Erstellung der notwendigen Steuererklärungen wurde an die Kanzlei Schorr Stock Kasanmascheff PartG mbB, Erlangen ausgelagert. Am 30.09.2021 wurde der BaFin gegenüber mitgeteilt, dass zudem die Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten an Herrn Rechtsanwalt Foldenauer von der Erlanger Consulting GmbH, Erlangen ausgelagert wurde.

## **2. Tätigkeitsbericht**

### **2.1. Anlageziele und Anlagepolitik**

Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft bestehen darin, Immobilien (Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar über Objektgesellschaften in der Bundesrepublik Deutschland zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu veräußern.

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 der Objektgesellschaft Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG beteiligt. Die Investitionen in Immobilien werden über die Objektgesellschaft getätigt.

## **2.2. Risikobericht**

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

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

### **2.2.1. Adressenausfallrisiken**

Unter Adressenausfallrisiko ist das Risiko eines Verlustes aufgrund des Ausfalls oder der Bonitätsverschlechterung eines Geschäftspartners sowie ein Klumpenrisiko zu verstehen. Unter Geschäftspartnern werden Emittenten und Kontrahenten verstanden, das Mietausfall- resp. Mietrückstandsrisiko wird ebenfalls unter den Adressenausfallrisiken erfasst. Unter dem Klumpenrisiko wird der lokale Schwerpunkt von Mietrückständen innerhalb eines Standortes verstanden. Wesentliche Ausfallrisiken waren im Berichtsjahr nicht erkennbar.

### **2.2.2. Liquiditätsrisiken**

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

### **2.2.3. Marktpreisrisiken**

Marktpreisrisiken sind Risiken, die sich direkt oder indirekt aus Schwankungen in der Höhe bzw. in der Volatilität der Marktpreise für die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und der Mieteinnahmen ergeben. Das Marktpreisrisiko schließt ferner das Zinsänderungsrisiko sowie das Kostenrisiko von zu überwachenden Kostenpositionen ein. Das Marktpreisrisiko, insbesondere eines erhöhten Kaufpreises oder eines beim Verkauf zu geringen Verkaufspreises, wird durch die sorgfältige Vorauswahl des Portfoliomanagements sowie der externen Bewertung der Immobilien reduziert. Des Weiteren sind unter Marktpreisrisiken auch Leerstände zu verstehen, die durch geeignete Maßnahmen durch das Portfoliomanagement sukzessive abzubauen sind. Während der (Re-)Investitionsphase besteht das Risiko, dass nicht genügend geeignete Objekte zur Verfügung stehen, die den Anlagerichtlinien entsprechen und Investitionen daher nicht, nur verspätet oder zu schlechteren Konditionen möglich sind als angenommen und hierdurch dem Fonds Erträge fehlen, die für Entnahmen an die Anleger benötigt werden. Das Portfoliomanagement begegnet diesem Risiko mit einer aktiven Recherche nach Ankaufsmöglichkeiten.

#### **2.2.4. Operationelle Risiken**

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

#### **2.2.5. Gesamtbewertung der Risikosituation**

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

Bestandsgefährdende Risiken sind zum Berichtsstichtag nicht erkennbar.

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

#### **2.3.1. Portfoliobestand**

Die Gesellschaft Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG wurde am 14.04.2021 gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich der Erwerb von Immobilien sowie der zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder von Beteiligungen an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände erwerben dürfen.

Der AIF ist an der oben genannten Immobiliengesellschaft beteiligt, welche das Eigentum an 208 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 12.628 m<sup>2</sup> halten.

Der Investitionsschwerpunkt liegt mit 100 % im Bundesland Sachsen (gemessen an den Verkehrswerten zum 31.12.2021).

### 2.3.2. Veränderungen im Portfolio

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 241 Einheiten (231 Wohn- und 10 Gewerbeeinheiten) erworben. Davon ging das Immobilienportfolio „Carl“ am Standort Chemnitz bestehend aus 208 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten mit Nutz- und Lastenwechsel zum 31.12.2021 in den Bestand über. Für drei weitere erworbene Immobilien hat der Nutz- und Lastenwechsel nicht mehr im Berichtsjahr stattgefunden.

Das Immobilienportfolio hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	Anzahl Wohn- nungen zum 31.12.2021	Anzahl Gewerbe- einheiten zum 31.12.2021	Anzahl Einhei- ten zum 31.12.2021	Anzahl Einhei- ten zum 31.12.2020
Bestand	208	3	211	0

### 2.3.3. Instandhaltung / Modernisierung

Im Berichtsjahr sind keine Kosten für laufende Instandhaltung und Modernisierungen angefallen, da die ersten Immobilien erst zum 31.12.2021 übernommen wurden.

### 2.4. Weitere Anlegerinformationen

Sonstige Angaben		2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	EUR	21.938.001,35	-97.611,13
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	EUR	874,51	-229,67
Umlaufende Anteile	Stück	25.086	425

Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 21.938.001,35 EUR umfasst alle Vermögensgegenstände abzüglich der Verbindlichkeiten.

Die Erhöhung des Wertes des Gesellschaftsvermögens gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus Mittelzuflüssen von Gesellschaftereinlagen (25.865 TEUR), die von dem negativen realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-3.671 TEUR), dem negativen nicht realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres (-45 TEUR) und Auszahlungen an die Fondsanleger (-114 TEUR) gemindert wurden.

Bei der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ergibt sich der Wert des Anteil aus dem Wert des Gesellschaftsvermögens in Höhe von 21.938.001,35 EUR dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile. Zum 31.12.2021 befanden sich 25.086 Anteile an der Gesellschaft zu einem Nettoinventarwert von je 874,51 EUR im Umlauf. Ein Anteil entspricht dem Stimmrecht für eine geleistete Kommanditeinlage von je 1.000 EUR. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

### 3. Wirtschaftsbericht

#### 3.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Entwicklung

##### Gesamtwirtschaftliches Umfeld<sup>1</sup>

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Mit Veröffentlichung vom 25.02.2022 hat das Statistische Bundesamt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 2,7 % auf 2,9 % gegenüber dem Vorjahr korrigiert und leicht erhöht.<sup>2</sup>

Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, hat das BIP das Vorkrisen Niveau jedoch noch nicht erreicht.

Im Vergleich zum vorangegangenen Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt worden war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg im Verarbeitenden Gewerbe deutlich um 4,4 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die meisten Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 merkliche Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister um 5,4 % zu. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 gegenüber 2020 leicht um 0,4 % zurück.

Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. So lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe 2021 noch 6,0 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt, während im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit der Rückgang der Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 nahezu kompensiert wurde. Das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation konnten sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 merklich steigern.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und sind damit noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt. Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen trotz des bereits hohen Vorjahresniveaus im zweiten Jahr der Corona-Pandemie preisbereinigt um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren etwa genauso viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Beschäftigungsgewinne gab es im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2022

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 074 vom 25. Februar 2022



(+2,2 %), im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe zu Beschäftigungsverlusten (-1,8%). Die Zahl geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger nahm 2021 weiter ab, während mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2021 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 153,9 Milliarden Euro. Das war noch etwas mehr als im Jahr 2020 mit 145,2 Milliarden Euro und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung. Das Defizit des Bundes stieg beträchtlich und war im Jahr 2021 mit 155,3 Milliarden Euro sogar noch etwas höher als das Defizit des Staates insgesamt. Dagegen waren die Finanzierungssalden der Länder (-1,6 Milliarden Euro) und der Sozialversicherungen (-0,1 Milliarden Euro) nur leicht im Minus. Die Gemeinden schlossen das Haushaltsjahr sogar mit einem kleinen Überschuss von 3,1 Milliarden Euro ab. Gemessen am nominalen BIP errechnet sich für den Staat im Jahr 2021 eine Defizitquote von 4,3 %.

### **Wohnimmobilienmarkt<sup>3</sup>**

Die Aussichten für die Wohnungsvermietung haben sich nach einer Studie der DZ Hyp eingetrübt. Dazu trägt der ausgeweitete Wohnungsbau bei, durch den sukzessive die bestehenden Angebotsengpässe abgebaut werden. Hinzu kommt das verlangsamte Bevölkerungswachstum in den Metropolen. Ob die früheren hohen Zuwachsraten wieder erreicht werden, ist fraglich. Auch die günstigeren Mieten im Umland und das mobile Arbeiten sprechen dagegen. Für ein kräftiges Einwohnerwachstum müsste die Migration nach Deutschland wieder spürbar zulegen.

Zudem könnte die Mietregulierung nach der Bundestagswahl verschärft werden. Schließlich hat erschwingliches Wohnen in den Städten eine hohe Brisanz erlangt. Die Erwartung der Bevölkerung, dass „endlich etwas geschehen muss“, ist hoch. Umfragen zufolge befürwortet eine Mehrheit der Deutschen einen Mietendeckel. Zudem dürfte sich das Problem hoher Wohnungskosten trotz langsam weiter steigender Mieten noch vergrößern. Der Grund sind die hohen Investitionserfordernisse für die energieeffiziente Gebäudesanierung mit Blick auf den Klimawandel. Die Politik wird zum einen Druck ausüben, damit Erfolge bei der Senkung der Treibhausgasemissionen sichtbar werden. Zum anderen wird sie bemüht sein, die Umlagen auf die Mieter zu begrenzen. Darunter könnte die Wirtschaftlichkeit von Mehrfamilienhäusern genauso wie unter einer generellen Mietregulierung leiden.

Eine möglicherweise gebremste wirtschaftliche Erholung im Anschluss an den aktuellen Post-Corona-Aufschwung könnte den Spielraum für höhere Mieten ebenfalls verringern. Auch die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie für die privaten Haushalte wie gesunkene Einkommen und Kurzarbeit könnten noch nachwirken. Unter dem Strich erwartet die DZ Hyp bis Ende des kommenden Jahres Mietzuwächse an den Top-Standorten in einer Größenordnung von 2 bis 3 Prozent jährlich.

### **Branchenentwicklung**

Nach Auswertungen der Ratingagentur Scope wurde in 2021 gegenüber dem Vorjahr rund 75 Mio. Euro weniger Eigenkapital in geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) prospektiert. Das prospektierte Eigenkapital belief sich auf 764 Mio. Euro. Insgesamt wurden 24 Publikums-AIF und damit gegenüber dem Vorjahr 8 AIF weniger von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Dominierende Assetklasse waren erneut Immobilienfonds.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Quelle: DZ Hyp: Immobilienmarkt Deutschland 2021/2022 von Oktober 2021

<sup>4</sup> Quelle: Scope Analysis: Platzierungsvolumen 2021 Geschlossene Publikums-AIF vom 28.01.2022

Wesentliche Gründe für das weitere Absinken des Angebotsvolumens:

Wie im Jahr 2020 wurde das Angebot des Jahres 2021 von kleinvolumigen Fonds bestimmt. So kam erneut kein AIF auf dem Markt, dessen prospektiertes Eigenkapital über der Marke von 100 Mio. Euro lag. Darüber hinaus erschweren das aktuelle Zinsumfeld und die weiter gestiegenen Assetpreise die Strukturierung von Produkten mit attraktivem Risiko-Rendite-Profil im Mantel des geschlossenen AIF.

Insgesamt investierten Anleger im Jahr 2021 rund 1,29 Mrd. Euro in 64 geschlossene Publikums-AIF. Damit stieg das platzierte Eigenkapitalvolumen gegenüber dem Vorjahr mit rund 1,20 Mrd. Euro um rund 7 % an. Wesentliche Gründe für den leichten Anstieg des Platzierungsvolumens:

Zum einen hatte die Corona-Krise den Vertrieb geschlossener Fonds 2020 noch stärker erschwert als im zweiten Jahr der Pandemie. Im Jahr 2021 entspannte sich die Lage etwas und die Unsicherheit bezüglich der Pandemie-Auswirkungen reduzierte sich. Dies ließ die Nachfrage nach Sachwerten wieder ansteigen und erleichterte den Vertrieb geschlossener Fonds. Zum anderen kann bei Fonds mit Blind-Pool Strukturen das letztlich platzierte Eigenkapitalvolumen von der ursprünglich geplanten Größe abweichen, indem das geplante Eigenkapital erhöht wird. Damit steht den Investoren auch ein höheres Volumen zur Zeichnung zur Verfügung. Dies war 2021 bei mindestens zehn AIF der Fall.

### 3.2. Geschäftsverlauf

Die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG befindet sich seit dem 01.12.2020 in der Platzierungsphase. Der Platzierungsstand beträgt zum 31.12.2021 25,086 Mio. EUR. In 2021 wurden verschiedene Immobilieninvestitionen an den Standorten Chemnitz, Dresden und Leipzig getätigt, wovon ein Objekt in Chemnitz zum 31.12.2021 in den Besitz der Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG übergegangen ist.

Die WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat im Geschäftsjahr 2021 sowohl die Platzierungs- als auch die Investitionsphase (mittelbar über ihre Objektgesellschaft) noch nicht vollständig abgeschlossen.

### 3.3. Ertragslage

Ertragslage	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Erträge	0	0	0
Aufwendungen	./ 3.671	./ 211	./ 3.460
Ordentlicher Nettoertrag	./ 3.671	./ 211	./ 3.460
Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 3.671	./ 211	./ 3.460
Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	./ 45	0	./ 45
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>./ 3.715</b>	<b>./ 211</b>	<b>./ 3.504</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Gesellschaft weist zum Ende des Geschäftsjahres 2021 ein Jahresergebnis in Höhe von -3.715 TEUR aus. Davon entfallen 3.671 TEUR auf Verluste aus dem realisierten Ergebnis.

Die Gesellschaft erwirtschaftete keine Erträge. Die Aufwendungen des Geschäftsjahres 2021 beinhalten im Wesentlichen die einmaligen Initialkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen, Kapitaleinwerbungs-, Konzeptions- und Marketingkosten) in Höhe von 3.297 TEUR (Vorjahr 55 TEUR). Diese als Aufwand erfassten Initialkosten werden aus dem einzuwerbenden Kapital bedient. Daneben enthalten sind Aufwendungen für die laufende Vergütungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und die Treuhänderin in Höhe von 306 TEUR (Vorjahr 144 TEUR), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 44 TEUR (Vorjahr 9 TEUR) sowie weitere Kosten in Höhe von 24 TEUR (Vorjahr 3 TEUR).

Die Höhe der Aufwendungen entspricht somit im Wesentlichen der Planungsrechnung.

### 3.4. Finanzlage

#### Kapitalstruktur

Kapitalstruktur (in TEUR)	2021		2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Passiva</b>					TEUR
Kurzfristige Verbindlichkeiten	856	3,8	147	294,0	709
Eigenkapital (Kapitalanteile und Rücklagen)	21.983	96,4	./. 98	./. 194,0	22.081
Eigenkapital (Nicht realisierte Gewinne aus der Neubewertung)	./. 45	./.0,2	0	0,0	./. 45
<b>Summe Passiva</b>	<b>22.794</b>	<b>100,0</b>	<b>50</b>	<b>100,0</b>	<b>22.744</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Die Passivseite der Bilanz besteht neben dem Eigenkapital aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 669 TEUR (Vorjahr 138 TEUR) und Rückstellungen in Höhe von 188 TEUR (Vorjahr 9 TEUR).

Die Gesellschaft ist ausschließlich durch Eigenkapital finanziert. Bankfinanzierungen wurden keine aufgenommen. Unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten beträgt, bezogen auf die Bilanzsumme von 22.794 TEUR, die Eigenkapitalquote 96,2 % (Vorjahr -196,6 %).

#### Liquidität

Die Gesellschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen aus eigenen finanziellen Mitteln nachzukommen. Zum Abschlussstichtag belaufen sich die verfügbaren finanziellen Mittel aus Bankguthaben auf 1.201 TEUR (Vorjahr 40 TEUR).

Unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2021 verfügbaren liquiden Mittel ist die Gesellschaft zum Bilanzstichtag in der Lage, ihre bestehenden finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

### 3.5. Vermögenslage

Vermögenslage	2021		2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Langfristige Vermögenswerte	19.955	87,5	0	0,0	19.955
Kurzfristige Vermögenswerte	2.839	12,5	50	100,0	2.789
<b>Summe Aktiva</b>	<b>22.794</b>	<b>100,0</b>	<b>50</b>	<b>100,0</b>	<b>22.744</b>

(Rundungsdifferenzen möglich)

Neben den Barmittel und Barmitteläquivalenten in Höhe von 1.201 TEUR (Vorjahr 40 TEUR) besteht das Vermögen im Wesentlichen aus der Beteiligung an der Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Höhe von 19.955 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie Forderungen aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen gegenüber Kommanditisten in Höhe von 1.638 TEUR (Vorjahr 10 TEUR). Der Verkehrswert der Beteiligung ergibt sich durch Einlagen in Höhe von 20.000 TEUR und dem Ergebnis aus der Neubewertung von -45 TEUR.

### 3.6. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Erfolg der Geschäftstätigkeit wird anhand der Ermöglichung von Auszahlungen an die Anleger sowie der Entwicklung des Nettoinventarwertes des AIF gemessen, der den Substanzwert des AIF angibt und damit ein entscheidender Leistungsindikator ist.

Über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren erfolgt derzeit keine Steuerung der Gesellschaft.

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


Die Vermögenslage ist geordnet. Die Gesellschaft verfügt derzeit über ausreichende liquide Mittel, um ihren bestehenden Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

Ebermannstadt, den 27.06.2022

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Piepereit

## B) Bilanz zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>Investmentanlagevermögen</b>		
<b>A. Aktiva</b>		
1. Beteiligungen	19.955.367,33	0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
Täglich verfügbare Bankguthaben	1.201.291,72	39.643,76
3. Forderungen		
Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	1.637.700,00	10.000,00
4. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	97.611,13
	22.794.359,05	147.254,89
<b>B. Passiva</b>		
1. Rückstellungen	187.701,15	8.860,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	668.656,55	138.394,89
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile		
Kapitalanteile der Kommanditisten	20.728.834,02	-118.361,13
b) Rücklagen	1.253.800,00	20.750,00
c) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus der Neubewertung	-44.632,67	0,00
	21.938.001,35	-97.611,13
Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten	0,00	97.611,13
	22.794.359,05	147.254,89

### C) Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
1. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	-255.355,00	-84.409,00
b) Verwahrstellenvergütung	-35.750,00	-11.817,36
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-43.600,94	-8.860,00
d) Sonstige Aufwendungen	-3.335.985,70	-106.249,77
Summe der Aufwendungen	-3.670.691,64	-211.336,13
2. Ordentlicher Nettoertrag	-3.670.691,64	-211.336,13
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.670.691,64	-211.336,13
4. Zeitwertänderung		
Aufwendungen aus der Neubewertung	-44.632,67	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-44.632,67	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.715.324,31	-211.336,13

## D) Anhang zum 31. Dezember 2021

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Ebermannstadt, für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

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

Für die Aufstellung und Gliederung der Bilanz gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 3 KAGB und § 21 Abs. 4 KARBV (Staffelform). Für die Aufstellung und Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung gelten die § 158 Satz 1 KAGB i. V. m. § 135 Abs. 4 KAGB und § 22 Abs. 3 KARBV (Staffelform).

### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht:	WIDe Fonds 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**

Die Beteiligungen werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zum Verkehrswert auf Grundlage der von den Objektgesellschaften zur Verfügung gestellten Vermögensaufstellungen. Grundlage für den Verkehrswert der 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. Die Folgebewertung der Immobilien erfolgt zum Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes, welcher von einem externen Immobilienbewerter festgestellt wird. Soweit der Erwerb einer Immobilie weniger als zwölf Monate zurückliegt, wird der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt, es sei denn, dieser ist aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht. Anschaffungsnebenkosten der Immobilien werden bei Erwerb gesondert erfasst und über die voraussichtliche Zugehörigkeit der Immobilie zum Investmentvermögen, maximal jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Soweit Objektgesellschaften der Besteuerung unterliegen, werden auf Bewertungsunterschiede

zwischen der Vermögensaufstellung und der Steuerbilanz unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge passive latente Steuern angesetzt.

Barmittel und Barmitteläquivalente wurden mit dem Nennbetrag bewertet.

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

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

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

#### **Gegenüber dem Vorjahr abweichende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Gliederung des Eigenkapitals wurde im Vergleich zum Vorjahresabschluss angepasst. Separat ausgewiesene nicht eingeforderte, ausstehende Einlagen, Entnahmen und das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wurden gemäß dem Gesellschaftsvertrag mit dem Kapitalanteil der Kommanditisten verrechnet.



## Vermögensaufstellung nach § 10 Abs. 1 KARBV

	Geschäftsjahr 31.12.2021 in Euro	Anteil am Fondsvermögen (netto) in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>		
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,00
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,00
3. Gemischtgenutzte Grundstücke	0,00	0,00
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>		
1. Mehrheitsbeteiligungen	19.955.367,33	90,96
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00
<b>III. Liquiditätsanlagen</b>		
1. Bankguthaben	1.201.291,72	5,48
2. Wertpapiere	0,00	0,00
3. Investmentanteile	0,00	0,00
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
2. Forderungen gegenüber Kommanditisten	1.637.700,00	7,47
3. Zinsansprüche	0,00	0,00
4. Anschaffungsnebenkosten	0,00	0,00
5. Andere	0,00	0,00
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>22.794.359,05</b>	<b>103,90</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>		
1. Krediten	0,00	0,00
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	0,00	0,00
3. Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00
4. Lieferungen und Leistungen	668.656,55	3,05
5. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>II. Rückstellungen</b>		
	187.701,15	0,86
<b>Summe Schulden</b>	<b>856.357,70</b>	<b>3,90</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>	<b>21.938.001,35</b>	<b>100,00</b>

### Erläuterungen zur Vermögensaufstellung

#### Immobilien

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

### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Die Gesellschaft hält seit dem 14.04.2021 eine 100 %ige Beteiligung an der Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG in Ebermannstadt. Der Wert der Beteiligung beträgt zum 31. Dezember 2021 19.955.367,33 Euro.

Bezeichnung der Gesellschaft:	Neunte WIDe WuG Vermietungs GmbH & Co. KG
Sitz der Gesellschaft:	Ebermannstadt
Gesellschafter:	WIDe Fonds 9 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (100 %iger Kommanditist) WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH (Komplementär)
Einlage (Hafteinlage):	10.000,00 Euro
Einlage (Kommanditeinlage):	1.000.000,00 Euro
Einlage (Kapitalrücklage):	19.000.000,00 Euro
Eigenkapital zum 31.12.2021:	19.930.864,95 Euro
Ergebnis des Geschäftsjahres:	-69.135,05 Euro

### Liquiditätsanlagen

Das Bankguthaben der Gesellschaft beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 1.201.291,72 Euro.

### Forderungen gegen Kommanditisten

Die Forderungen gegen Kommanditisten betreffen die eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen in Höhe von 187.701,15 Euro wurden für alle ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Eigenkapitalbeschaffungskosten	102.220,00
Kapitaleinwerbung	12.804,36
Marketingkosten	16.161,09
Konzeptionskosten	12.804,36
Komplementärsvergütung	5.355,00
Treuhandvergütung	10.656,34
Prüfungskosten	14.200,00
Erstellungskosten Jahresabschluss und Steuererklärungen	13.500,00
Gesamt	187.701,15

Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

## Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 668.656,55 Euro und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Im Berichtszeitraum 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden keine Geschäfte abgeschlossen, die nicht in der Vermögensaufstellung erscheinen

## Verwendungsrechnung sowie Entwicklungsrechnung über das Vermögen gemäß § 24 KARBV

Verwendungsrechnung nach § 24 Absatz 1 KARBV: Euro

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.670.691,64
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	-3.670.691,64
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00
5. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	<u>0,00</u>

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

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	-97.611,13
1. Entnahmen für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenentnahmen	-114.313,21
3. Mittelzufluss (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	25.865.250,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-3.670.691,64
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-44.632,67
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	<u>21.938.001,35</u>

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

	Komplementär	Kommanditisten	Gesamt
	Euro	Euro	Euro
1. Kapitalkonto I	0,00	25.086.000,00	25.086.000,00
ausstehende Einlage*	0,00	-360.800,00	-360.800,00
2. Kapitalkonto II	0,00	1.253.800,00	1.253.800,00
3. Verrechnungskonto	0,00	133.394,66	133.394,66
4. Verlustvortragskonto	0,00	-4.129.760,64	-4.129.760,64
5. Kapitalanteile und Rücklagen	0,00	21.982.634,02	21.982.634,02
6. kumulierte nicht realisierte Gewinne	0,00	-44.632,67	-44.632,67
7. Eigenkapital	0,00	21.938.001,35	21.938.001,35

\* nicht Gesellschaftsrechtlich geregelt

Angaben zum Nettoinventarwert		2021	2020
Wert des Gesellschaftsvermögens	Euro	21.938.001,35	-97.611,13
Wert des Anteils (ohne ausstehende Einlage)	Euro	874,51	-229,67

Im Jahr 2020 wurden 425 Anteile und in 2021 wurden 24.661 Anteile zu 1.000,00 Euro ausgegeben und 24.725.200,00 Euro eingefordert. Der Wert des Gesellschaftsvermögens (Nettoinventarwert) in Höhe von 21.938.001,35 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 21.938.001,35 Euro dividiert durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile und beträgt 874,51 Euro je Anteil.

Die Gesamtkostenquote (= Summe der Aufwendungen ohne Initialkosten im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert) zum Ende des Jahres beträgt 3,4 Prozent. Die Summe der Initialkosten beträgt 3.296.714,80 Euro (30,2 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes).

### 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 eine zusätzliche Verwaltungsvergütung (Transaktionsvergütung) für den Erwerb von Vermögensgegenständen in Höhe von 4,38 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts angefallen.

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

Im Berichtsjahr ist zugunsten der KVG für die Verwaltung des AIF eine Mindestvergütung von 250.000,00 Euro für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2021 an gefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der persönlich haftenden Gesellschaft (Komplementärin) für die Übernahme der Haftung und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine Mindestvergütung von 5.355,00 Euro für den Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2021 angefallen.

Im Berichtsjahr ist zugunsten der Verwahrstelle eine Mindestvergütung von 35.750,00 Euro ab dem Zeitraum von der Genehmigung der Vertriebsanzeige bis zum 31.12.2021 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 Aufwandserstattungen zu. Die KVG gewährte aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung im Berichtsjahr eine Vergütung an Vermittler von Anteilen in Höhe von 0,25% zzgl. Umsatzsteuer auf das von ihnen wirksam vermittelte und einbezahlte Kommanditkapital.

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

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

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

Die Summe der Anschaffungsnebenkosten betragen 2.589.367,81 Euro.

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

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

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen	538.649,60 Euro
davon feste Vergütungen	538.649,60 Euro
davon variable Vergütungen	0,00 Euro
Zahl der Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr	13
Vom AIF gezahlte Carried Interests (Gewinnbeteiligungen)	0,00 Euro

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

Summe der im Berichtsjahr von der KVG gezahlten Mitarbeitervergütungen an Mitarbeiter, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des AIF auswirkt hat	336.078,23 Euro
davon an Führungskräfte	319.766,40 Euro
davon an übrige Mitarbeiter	16.311,83 Euro

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

Wesentliche Änderungen zu	Wesentliche Änderungen	Details
Gesellschaftsvertrag	keine	
Anlagebedingungen	keine	
Verkaufsprospekt Kapitel 3 & 10	Nachhaltigkeitsrisiken, -kriterien	Neuaufnahme von Nachhaltigkeitsangaben im Risikokapitel und im Kapitel Vermögensgegenstände im Rahmen des 1. Nachtrags zum Emissionsprospekt vom 23.02.2021
Kapitalverwaltungsgesellschaft	keine	
Verwahrstelle	keine	
Abschlussprüfer	Neuvergabe des Wirtschaftsprüfermandats für die Jahresabschlussprüfung 2021	Bestellung des Wirtschaftsprüferunternehmens Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg anstelle der bisherigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hahne Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Dülmen
Auslagerungen	Abschluss eines Servicevertrages über die Dienstleistungen eines externen Informationssicherheitsbeauftragten	Auslagerung der Funktion des Informationssicherheitsbeauftragten an Herrn Rechtsanwalt Foldenauer von der Erlanger Consulting GmbH, Erlangen
Bewertungsverfahren	keine	
Risikoprofil	keine	
Kosten	keine	
Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf von Anteilen	keine	
Bisherige Wertentwicklung	Nettoinventarwerte liegen vor	Die Wertentwicklung kann den bisherigen Nettoinventarwerten entnommen werden. dies werden im Anhang des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft ausgewiesen

**Angaben nach § 300 KAGB**

a) Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen

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

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

#### b) Angaben zu Neuregelungen des Liquiditätsmanagements

Es wurden keine wesentlichen Neuregelungen zum Liquiditätsmanagement getroffen.

#### c) Aktuelles Risikoprofil und eingesetzte Risikomanagementsysteme

##### Eingesetztes Risikomanagement

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

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

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

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

##### Aktuelles Risikoprofil

Adressausfallrisiken sind zum Ende des Berichtsjahres als sehr gering einzuschätzen. Es bestehen mit Ausnahme der eingeforderten ausstehenden Einlagen keine offenen Forderungen. Kurzfristige Liquiditätsrisiken sind zum Ende des Berichtsjahrs auf Ebene des AIF ebenfalls als sehr gering einzuschätzen. Es bestehen ausreichend Barmittel, um die kurzfristigen Verbindlichkeiten bedienen zu können.

Ein Platzierungsrisiko aufgrund eines zu geringen Zeichnungsvolumens besteht zum Ende des Berichtsjahres nicht. Das ursprünglich geplante Kommanditkapital wurde zum Ende des Geschäftsjahres bereits übertroffen.

Im Berichtsjahr sind keine Marktpreisrisiken erkennbar, der Fonds verfügt noch über kein Fremdkapital und die ersten erworbenen Immobilien sind zum 31.12.2021 in den Bestand des Fonds übergegangen.

Operationelle Risiken sind zum Ende des Berichtsjahres nicht bekannt.



d) Angaben zum 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 0,984 sowie gemäß Commitment-Methode einen Wert von 1,040.

**Sonstige Angaben**

**Verzeichnis der Käufe im Berichtsjahr**

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Objektbeschreibung	Erwerbsdatum	Nutzen- / Lastenübergang	Baujahr
1	09126 Chemnitz, Cranachstr. 1, 2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 - 15, Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133	Wohnanlage	31.05.21	31.12.21	1958
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 132 (nachrichtlich)	Wohn- und Geschäftshaus	17.12.21	-	1911
3	Dresden, Dieselstr. 51 (nachrichtlich)	Wohn- und Geschäftshaus	17.12.21	-	1900
4	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174 (nachrichtlich)	Wohn- und Geschäftshaus	23.12.21	-	1910

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

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup>		
			gesamt	davon Gewerbe	davon Wohnen
1	09126 Chemnitz, Cranachstr. 1, 2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 - 15, Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133	18.048	12.628	236	12.392
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 132 (nachrichtlich)	340	838	167	671
3	Dresden, Dieselstr. 51 (nachrichtlich)	864	555	135	420
4	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174 (nachrichtlich)	440	1.046	509	537

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Fremdfinanzierungsquote in % per 31.12.2021	Verkehrswert in EUR per 31.12.2021	Vermietungsstand gesamt am 31.12.2021
1	09126 Chemnitz, Cranachstr. 1, 2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 - 15, Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133	-	15.700.000 €	81%
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 132 (nachrichtlich)	-	1.500.000 €	-
3	Dresden, Dieselstr. 51 (nachrichtlich)	-	1.050.000 €	-
4	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174 (nachrichtlich)	-	1.860.000 €	-

\*) Für die Objekte unter den lfd. Nr. 1 bis 4 wurde gemäß § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Kaufpreis als Verkehrswert angesetzt.

Lfd. Nr.	Lage des Grundstückes	Leerstandquote gesamt am 31.12.2021	Restlaufzeiten der Nutzungsverträge	Nebenkosten bei Anschaffung	Nutzungsentsgeltausfallquote
1	09126 Chemnitz, Cranachstr. 1, 2, 2a, Carl-von-Ossietzky-Str. 2, 11 - 15, Lutherstr. 15 - 29, Zschopauer Str. 123 - 133	19%	-	2.011.798 €	-
2	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 132 (nachrichtlich)	-	-	-	-
3	Dresden, Dieselstr. 51 (nachrichtlich)	-	-	-	-
4	04159 Leipzig, Georg-Schumann-Str. 174 (nachrichtlich)	-	-	-	-

Alle Objekte wurden im Geschäftsjahr erworben.

#### Angaben zu den Aufwendungen der Gesellschaft

Der Gesellschaft entstanden Aufwendungen in Höhe von 3.670.691,64 Euro, die im Wesentlichen aus der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 2.342.795,00 Euro resultieren. Daneben sind Aufwendungen für die Verwaltungsvergütung der KVG in Höhe von 250.000,00 Euro, für die Konzeption in Höhe von 293.465,90 Euro, für das Marketing in Höhe von 366.988,00 Euro, für die Organisation der Kapitaleinwerbung in Höhe von 293.465,90 Euro, für die Verwahrstellenvergütung in Höhe von 35.750,00 Euro, für die Treuhandvergütung in Höhe von 19.656,35 Euro sowie für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses in Höhe von 43.600,94 Euro angefallen.

### **Gewinnvortrag**

Der Gewinnvortrag zum 31.12.2021 beträgt 0,00 Euro. Die Ergebnisse wurden gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages auf die Gesellschafter verteilt.

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

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

### **Nachtragsbericht**

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.

### **Angabe gem. Art 7. der Taxonomie-Verordnung**

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

### **Namen der Geschäftsführer**

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch die WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH geführt. Die Vergütung der Komplementärin beträgt 5.355,00 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

### **Unterschrift der Geschäftsführung**

Ebermannstadt, den 27.06.2022

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Piepereit

## E) Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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.

#### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- Die Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

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

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

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter 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 ein-

schlägig, 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.

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.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insb. die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

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 2021 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 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 Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Nürnberg, den 27. Juni 2022

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Danesitz  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer

**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 2021 gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Ebermannstadt, den 27. Juni 2022

WIDe Wertimmobilien Deutschland Komplementär GmbH



Dieter Lahner



Simon Piepereit